

**Absender
Bauordnung**

Drucksachen-Nr.

0086/2022

öffentlich

Anfrage

der CDU Fraktion

**zur Sitzung:
Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss am 29.03.2022**

Tagesordnungspunkt

**Anfragen der CDU Fraktion vom 14.02.2022 zum Stand der
Baugenehmigungen etc.**

Inhalt:

Nachstehend wird Ihnen eine Übersicht der Fallzahlen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren einschließlich der Verfahrensdauer für die Jahre 2019, 2020 und 2021 mitgeteilt.

Die Anzahl der Bauberatungen im Rahmen der allgemeinen Bauberatung bzw. Bauberatungen im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren werden von der Bauaufsicht nicht erfasst.

1. Bauanträge

Bauanträge	2019	2020	2021
Neu eingegangene Bauanträge	764	693	780
Genehmigte Bauanträge	652	565	579
Sonstiges *	119	108	124
Insgesamt bearbeitete Bauanträge	771	673	703

* = abgelehnte, zurückgewiesene bzw. zurückgenommene Bauanträge

Verfahrenszeiten	2019	2020	2021
Vereinf. Baugenehmigungsverfahren nach § 64 BauO NRW			
Anteil der erledigten Fälle < 4 Wo.	27,4 %	24,8 %	22,4 %
Anteil der erledigten Fälle < 8 Wo.	22,5 %	23,0 %	22,0 %
Anteil der erledigten Fälle < 12 Wo.	15,8 %	15,9 %	16,6 %
Anteil der erledigten Fälle > 12 Wo.	34,4 %	36,2 %	38,5 %
Baugenehmigungsverfahren nach § 65 BauO NRW			
Anteil der erledigten Fälle < 4 Wo.	14,5 %	15,7 %	8,1 %
Anteil der erledigten Fälle < 8 Wo.	16,1 %	17,0 %	6,8 %
Anteil der erledigten Fälle < 12 Wo.	16,7 %	13,8 %	16,2 %
Anteil der erledigten Fälle > 12 Wo.	52,7 %	53,5 %	68,9 %

2. Bauvoranfragen

Bauvoranfragen	2019	2020	2021
Neu eingegangene Bauvoranfragen	137	133	117
Genehmigte Bauvoranfragen	74	64	63
Verlängerte Bauvorbescheide	49	50	32
Sonstiges *	39	40	65
Insgesamt bearbeitete Bauvoranfragen	162	151	160

* = abgelehnte, zurückgewiesene bzw. zurückgenommene Bauvoranfragen

Verfahrenszeiten	2019	2020	2021
Anteil der erledigten Fälle < 4 Wo.	5,3 %	1,3 %	0 %
Anteil der erledigten Fälle < 8 Wo.	10,5 %	5,3 %	2,6 %
Anteil der erledigten Fälle < 12 Wo.	11,6 %	6,6 %	5,2 %
Anteil der erledigten Fälle > 12 Wo.	72,6 %	86,8 %	92,1 %

Erläuterungen

Erkennbar haben sich die Verfahrenszeiten bis zur Entscheidung über Baugesuche seit Beginn der Corona-Pandemie im Jahr 2019 erheblich verlängert. Dies ist folgenden Umständen geschuldet:

Qualität von Bauvorlagen nimmt ab

Die Qualität der im Rahmen der förmlichen bauaufsichtlichen Antragsverfahren eingereichten Bauvorlagen nimmt seit Jahren stetig ab. Dies spiegelt sich in einer enorm hohen Zahl an Nachforderungen bzw. Aufforderungen zur Vervollständigung von Bauvorlagen im jeweiligen förmlichen Antragsverfahren wider. Mit Änderung der Landesbauordnung im Jahr 2018 wurde gesetzlich eingeführt, dass Bauanträge und Bauvoranfragen erst dann zu bearbeiten sind, wenn sie vollständig und prüffähig vorliegen. Dies ist inzwischen durch die Rechtsprechung ausdrücklich bestätigt worden. Bei Nachforderung von Bauvorlagen in einem förmlichen Antragsverfahren entsteht somit unmittelbar nach Antragseingang bereits eine Verlängerung der Zeit vom Antragseingang bis zum Start der rechtlichen Prüfung, die am Ende zu einer materiell-rechtlichen Entscheidung – Genehmigung oder Anhörung bzw. Ablehnung – über den jeweiligen Antrag führt.

Beratungsserviceleistungen verringern Fallzahlen

Die planungsrechtliche Auskunft und Beratung außerhalb bauaufsichtlicher Antragsverfahren wird in der Abteilung Bauaufsicht ausschließlich im Sachgebiet 6-632 – Bauvoranfragen, planungsrechtliche Auskünfte vorgenommen. Diese nicht pflichtige Service-Leistung nimmt einen erheblichen Zeitanteil in Anspruch, ohne dass in dieser Zeit Bauvoranfragen oder planungsrechtliche Beurteilungen von Bauanträgen durchgeführt werden können. Die angefragten Serviceleistungen umfassen persönliche, telefonische und schriftliche Beratungen per E-Mail oder auch Brief. Aufgrund der Corona-Pandemie verlagerte sich die planungsrechtliche Auskunft und Beratung überwiegend auf die zeitintensiveren Varianten telefonische bzw. schriftliche Beratungen per E-Mail.

Auswirkungen der Corona-Pandemie

In den vergangenen Jahren hat zudem die Anzahl der Beratungs- und Auskunftersuchen zulasten der Bearbeitungszeiten von Bauvoranfragen erheblich zugenommen. Als im weiteren Verlauf der Corona-Pandemie von den meisten Unternehmen Homeoffice eingeführt wurde, hat dies insbesondere bei Eigenheimbesitzenden zum Wunsch häuslicher Erweiterungen und Veränderungen geführt. Hieraus entstand ein erheblicher Umfang an Beratungsanfragen, ohne dass förmliche Anträge hätten gestellt werden müssen. Darüber hinaus hatten bzw. haben die Planenden wegen des seit Jahren anhaltenden Baubooms soweit keine personellen Kapazitäten für Aufträge mit geringen Baukosten bzw. –volumina übrig. Persönliche Beratung per Telefon oder im Austausch von E-Mails ist sehr zeitintensiv, folglich fehlte bzw. fehlt diese Zeit für die Bearbeitung von förmlichen Antragsverfahren.

Höhere Anzahl an Anhörungen zur Ablehnung wegen zu hoher Ausnutzung

Die durch das Ansteigen des Bevölkerungsdrucks seit 2015 stetig und rasant steigenden Immobilienpreise führen zu höheren Anforderungen an die Wirtschaftlichkeit der baulichen Ausnutzung, was sich vielfach in planungsrechtlich nicht zulässig, weil zu groß geplanten Gebäuden niederschlägt. So ist in den letzten Jahren eine Zunahme der Anzahl der Anhörungen zur Ablehnung bauplanungsrechtlicher Bauvoranfragen festzustellen. Diese sind verfahrensrechtlich zwingend und müssen die Möglichkeit einer Heilung des Ablehnungsgrundes einräumen.

Die geänderten Gebäudeentwürfe sind die einer erneuten rechtlichen Prüfung zu unterziehen. Erst wenn eine bauplanungsrechtliche (Un)zulässigkeit des Austauschtrages final festgestellt wird, kann die Bauvoranfrage rechtsmittelfähig abgelehnt bzw. genehmigt und das jeweilige Antragsverfahren beendet werden. Nicht selten müssen wegen dieser Verfahrensvorschriften drei oder noch mehr alternative Entwürfe planungsrechtlich vollumfänglich geprüft werden. Hieraus entstehen regelmäßig erheblich verlängerte Laufzeiten von Bauvoranfragen.