



Castrop
Rauxel

Der Bürgermeister

Bereich Stadtplanung und Bauordnung
Az:
Datum: 25.10.2022

2022/293

öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Betriebsausschuss 3 (Bauen, Verkehr und Sport)	17.11.2022	

Betreff

Antrag der FDP-Fraktion vom 30.05.2022, Antrag zum Stand der illegalen Bebauung an der Victorstraße

Finanzielle Auswirkungen

☒ keine haushaltsmäßige Berührung

☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt

Beschlussvorschlag

Der Betriebsausschuss nimmt den Bericht zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung entsprechend vorzugehen.

K r a v a n j a
Bürgermeister

Sachverhalt

Aufgrund von Beschwerden wurde der Sachverhalt in den gärtnerisch genutzten Außenbereichsflächen an der Victorstraße durch den Bereich Stadtplanung und Bauordnung überprüft. Auf den Flächen bestehen zahlreiche einfache Hütten. Diese sind teilweise als Abstellräume für Gartengeräte genutzt, und teilweise auch zur Tierhaltung.

Dabei konnte für jedes Gebäude der Charakter der Tierhaltung noch nicht eindeutig einer Hobby-Tierzucht oder einer gewerblichen Tierzucht zugeordnet werden.

Es handelt sich nicht um eine Kleingartenanlage nach Bundeskleingartengesetz.

Planungsrechtlich ist die Fläche nach § 35 BauGB als Außenbereich zu beurteilen.

Eine Privilegierung nach § 35 Abs. 1 BauGB, bzw. eine Begünstigung nach § 35 Abs. 4 BauGB besteht nicht, da die Voraussetzungen nicht vorliegen.

Daher sind die Anlagen als sonstige Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen.

Solche Anlagen sind nur zulässig, wenn keine öffentlichen Belange beeinträchtigt sind.

Diese Belange nach § 35 Abs. 3 BauGB sind jedoch beeinträchtigt, insbesondere nach Nr. 2, 4, 5 und 7.

Daher widersprechen dort sämtliche bauliche Anlagen dem Planungsrecht.

Bereits 1990 und folgend wurde der damals bestehende Sachverhalt durch die Stadt untersucht und auch ordnungsbehördlich behandelt.

Für jeweils eine kleine Nebenanlage zum Abstellen der Gartengeräte wurden Anfang der neunziger Jahre Belassungen als genehmigungsersetzende Verwaltungsakte vorgenommen.

Gegen die damals bestehenden Hundezwinger wurden Beseitigungsverfügungen erlassen.

Inwieweit diese durchgesetzt wurden, aber später erneut Hundezwinger errichtet wurden, oder ob die rechtskräftigen Verfügungen nicht vollzogen wurden, ist noch ungeklärt – letztlich aber nicht entscheidend.

Insbesondere in jüngerer Vergangenheit sind nach Luftbildrecherchen in erheblichem Umfang zusätzliche Anlagen errichtet worden. Dadurch wird die Beeinträchtigung öffentlicher Belange teilweise erheblich verstärkt.

Zur Herstellung rechtmäßiger Zustände ist die Beseitigung der unrechtmäßig bestehenden Gebäude erforderlich.

Die damals belassenen Anlagen genießen nun Bestandsschutz.

Im Wege der Gleichbehandlung beabsichtigt die Stadt, zugunsten der Nutzer den Bestand jeweils einer Abstellhütte für Gartengeräte zu dulden. Damit werden die unterschiedlichen Parzelleninhaber einander gleichgestellt.

Für Zwinger und Ställe besteht jedoch kein Vorbild. Gerade diese Anlagen sind sowohl in Größe als auch in ihrer Nutzung in erhöhtem Maß geeignet, die öffentlichen Belange zu beeinträchtigen, da sie Tiere beherbergen, also auch täglich aufgesucht werden müssen. Nicht zuletzt besteht Bedarf an Wasser und es fallen entsorgungsbedürftige Fäkalien an.

Diese Umstände sind den Nutzern und Eigentümern in mehreren Schritten erläutert worden.

Die Überlegung, einen förmlichen Kleingartengartenverein einzurichten, wurde bereits 2021 im Gespräch mit den Beteiligten angedacht, aber aufgrund der zahlreichen, damit verbundenen privatrechtlichen Herausforderungen verworfen.

Die Verwaltung hat im Austausch mit zahlreichen Akteuren Vereinbarungen zum Rückbau von Hütten getroffen, in vielen Fällen wurde bereits mit der Umsetzung begonnen.

Gegen die Beteiligten, die nicht zu einer Vereinbarungslösung bereit waren, wurden Ordnungsverfügungen erlassen.

In Folge sind noch weitere Abstimmungen erfolgt.

Einige der Nutzer bzw. Eigentümer haben gegen die Beseitigungsverfügungen Klage erhoben. Das gilt insbesondere für die Inhaber von Hundezwingern.