



Castrop  
Rauxel

Der Bürgermeister

Bereich      Stadtplanung und Bauordnung  
Az:  
Datum:      30.05.2022

**2022/167**

**öffentlich**

## Sitzungsvorlage

| Beratungsfolge                                 | Datum      | TOP-Nr. |
|------------------------------------------------|------------|---------|
| Betriebsausschuss 3 (Bauen, Verkehr und Sport) | 15.06.2022 | 4       |

### Betreff

Bürgerantrag nach § 24 Gemeindeordnung NRW

Finanzielle Auswirkungen

☒ keine haushaltsmäßige Berührung

☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt

### Beschlussvorschlag

Der Betriebsausschuss 3 nimmt den Antrag nach § 24 Gemeindeordnung NRW wie im Sachverhalt beschrieben zur Kenntnis und entscheidet nach Sachvortrag der Verwaltung über die weitere Vorgehensweise.

Lenort  
Stadtbaurätin

## Sachverhalt

Mit Email vom 10.05.2022 stellt ein Bürger der Stadt Castrop-Rauxel nachfolgenden Antrag nach § 24 Gemeindeordnung NRW:

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Kravanja,

sie werden gebeten folgenden Antrag nach § 24 GO NRW in den öffentlich tagenden Ratsgremien beraten und beschließen zu lassen.

Der Rat der Stadt möge beschließen und die Verwaltung beauftragen:

1. Eine Beseitigungsverfügung der Gebäuderuine Glückaufstr. 30 in 44575 Castrop-Rauxel auf der Grundlage der entsprechenden geltenden gesetzlichen Bestimmungen des § 82 BauO NW gegen den/die Grundstückseigentümer zu erlassen.
2. Eine systematische Bestandsaufnahme aller in Castrop-Rauxel bestehenden Wohn- und Gewerbebaugrundstücke die bereits langfristig ungenutzt, bei denen erkennbar von den Grundstückseigentümern keine Wiedernutzung beabsichtigt ist, mit aufstehender z.T. baurechtswidriger Gebäudesubstanz in einer fortschreibungsfähigen Datenbank zu erfassen und dokumentieren. Darunter fällt auch der von Eigentümern bewusst dauerhaft herbeigeführte Wohnungsleerstand in Bestandsgebäude die durch jahrelang anhaltende Nichtwiedervermietung dem Wohnungsmarkt zweckwidrig entzogen sind.
3. Die Prüfung und Einsatz aller hoheitlicher Instrumente im Umgang mit diesen verwahrlosten Grundstücken und Immobilien auf den Grundlagen des Baugesetzbuch (BauGB) und der Landesbauordnung NRW (BauO NRW) sowie sonstiger bestehender Rechtsgrundlagen.

### Begründung

In der Politik wird in Castrop-Rauxel die Forderung nach Ausweisung weiterer Bauflächen u.a. auch in planungsrechtlichen Aussengebieten diskutiert und gefordert ohne das hinreichende konkrete und gesicherte Erkenntnisse zum bestehenden Baulandpotenzial in den planungsrechtlichen ausgewiesenen Innenbereichen mit deren potenziellen Ausschöpfungen vorliegen.

Seit Jahrzehnten wird z.B. in regelmässigen Abständen in Presseveröffentlichungen über das in besonders exponierter Lage befindliche, stetig verfallende, Ruinengrundstück Glückaufstr 30 in 44575 Castrop-Rauxel berichtet. Zuletzt wurde öffentlich seitens der Verwaltung ausgeführt dass die Grundbucheintragungen kompliziert seien und ein externer Rechtsanwalt zur Prüfung und Aufarbeitung beauftragt wurde.

Unabhängig dessen enthält das BauGB und das NRW Baurecht in § 82 BauO NRW die gesetzlich baurechtlichen Instrumente und Möglichkeiten diesen langzeitigen städtebaulichen Missstand zu beheben. Zur Veranschauung für die Ratsmitglieder ist ein Auszug aus der BauO NRW und ein Handlungsleitfaden der Bundesregierung für die Verwaltungen diesem Antrag beigelegt.

Es wird aus diesen Gründen angeregt dass die Bauaufsicht auf den vorliegenden Grundlagen der gesetzlichen Bestimmungen der BauO NRW beauftragt wird bei dem/die Grundstückseigentümer eine vollständige Beseitigung der verfallenen baulichen Anlagen auf diesem Grundstück Glückaufstr. 30 bzw. die Wiederherstellung eines baurechtlich zulässigen Zustands anordnet. Namen und postalische Anschrift der/die Grundstückseigentümer sind der Verwaltung durch die jährlich ausgestellten Bescheide der Grundbesitzabgaben bekannt. Der bestehende baurechtswidrige Gebäudezustand schließt eine bestimmungsgemäße Nutzung dieses Wohngebäude zur Zeit aus, liefert die Voraussetzung und lässt die Anwendungen der gesetzlichen Bestimmungen des § 82 BauO NRW zweifelsfrei zu. Weder ein Bestandschutz aufgrund der nicht mehr funktionsgerechten Nutzung noch der Verhältnismäßigkeitsgrundsatz stehen einer solchen baurechtlichen Verfügung entgegen.

Es bestehen baurechtliche Instrumente die seit 2018 den Bauaufsichtsbehörden des Land NRW zur Verfügung stehen, hier diese Anwendung ermöglichen und auch vorrangig nach dieser langjährigen Nichtnutzung bis zum Verfall der Immobilie hier auch dringend geboten sind.

Diese Instrumente der Baugesetzgebung sind Beiträge der Gesetzgeber, um umweltbelastende, nicht mehr genutzte und in Verfall und Verwahrlosung begriffene Gebäudesubstanzen im bauplanungsrechtlichen voll erschlossenen Innenbereichen sowohl für Wohnbau- als auch Gewerbegrundstücke reaktiviert werden können. Ferner den/die Eigentümer solcher ungenutzten Grundstücke in die Sozialpflicht nach Art. 14 GG nehmen um hier mit diesen Potenzialflächen wieder nutzbare Grundstücksflächen zu generieren.

Aus diesen Gründen ist es angebracht eine umfassende Bestandsaufnahme über solche Grundstücke sowohl für den Wohnbau- wie auch den Gewerbebereich im Stadtgebiet zu veranlassen. Grundstücke, die nicht mehr oder nur teilweise genutzt werden und für die keine nachhaltigen Nutzungsperspektiven bestehen belasten sowohl das unmittelbare Umfeld als auch die Volkswirtschaft und führen langfristig zu städtebaulichen Missständen. Die langjährige Nichtnutzung und der dadurch ausgelöste Substanzverfall der Immobilien belegen, dass solche Verwahrlosungssituationen dieser Grundstücke nicht ohne öffentlich-rechtliche Eingriffe auf Dauer zu beseitigen sind.

Ein solches baurechtliches Verfahren beim Grundstück Glückaufstrasse 30 kann exemplarisch vorbildgebend für eine Vielzahl solcher Grundstücke im Stadtgebiet von Castrop-Rauxel sein. Ein solches Vorgehen gegen Eigentümer von Brach- / Ruinengrundstücken und auch Leerstände im Bestand ist wesentlich ressourcenschonender und auch ein grundsätzlicher Beitrag einer Verringerung von Klima- und Umweltbeeinträchtigungen durch Reduzierung des weiteren Freiraumverbrauch.

#### **Anlagen zum Bürgerantrag:**

##### ***Auszug BauO NRW***

##### ***hier : § 82 BauO NRW***

Link: [§ 82 BauO NRW 2018, Beseitigung von Anlagen, Nutzungsuntersa... - Gesetze des Bundes und der Länder \(lexsoft.de\)](#)

##### ***Handlungsleitfaden Bundesbauministerium***

Link: [heft65 DL.pdf \(bund.de\)](#)

