



Herrn <sup>La 5/8</sup>  
Oberbürgermeister Gerich <sup>f 618</sup>

über  
Magistrat

und

Herrn Stadtverordnetenvorsteher  
Wolfgang Nickel

Herrn Hans Martin Kessler  
Vorsitzender des Ausschusses für Planung,  
Bau und Verkehr

Der Magistrat

Dezernat für  
Stadtentwicklung, Bau und Verkehr

Stadträtin Sigrid Möricke

30. Juli 2014

**Beschluss-Nr. 0152 vom 08.07.2014 - Vorlagen Nr. 14-F-03-0075**  
**Vorgärten Gründerzeit**

**Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen 26.6.2014 -**  
**Am 14. Juni berichtete Wiesbadener Tagblatt / Kurier über einen Baustopp für Parkplätze in**  
**einem Vorgarten in der Rauenthaler Straße.**

**Der Ausschuss möge beschließen:**  
**Der Magistrat wird gebeten,**  
**zu berichten, wie mit den vielen bereits in der Vergangenheit illegal zu Parkplätzen**  
**umgewandelten Vorgärten umgegangen werden soll.**

Sehr geehrter Herr Kessler,  
sehr geehrte Damen und Herren,

bestehen in einem Gebiet rechtswidrige Zustände bei einer Vielzahl von Grundstücken, muss die Behörde nicht flächendeckend gegen sämtliche rechtswidrige Grundstücksnutzungen gleichzeitig vorgehen. Sie kann sich für ein gebietsweises Vorgehen in getrennten Verfahrenskomplexen, nach Schwerpunkten und mit zeitlicher Verschiebung entschließen. Der Gleichheitsgrundsatz gebietet jedoch, dass die Behörde ihr Handeln dann aber an einem Konzept ausrichten muss, das ein systematisches, d. h. planmäßiges Einschreiten gegen alle im räumlichen und sachlichen Zusammenhang vorhandenen Anlagen gewährleistet und nach sachlichen Gesichtspunkten differenziert, d. h. jeweils vergleichbare Anlagen - wie z. B. Stellplätze im Vorgarten - oder vergleichbar schwere Rechtsverletzungen erfasst.

Dieses selbst gewählte Konzept muss von der Behörde programmgemäß und ohne willkürliche Ausnahmen umgesetzt werden. Ein isoliertes Vorgehen nur gegen illegale Stellplätze im Vorgarten bei denkmalgeschützten Gebäuden lässt sich mit dem Gleichbehandlungsgrundsatz (gemäß Art. 3 GG) nicht vereinbaren.

Das Bauaufsichtsamt ist bisher im Innenbereich ohne ein Konzept ausgekommen, da alle an das Bauaufsichtsamt herangetragenen Verstöße gegen baurechtliche Bestimmungen generell zu prüfen sind und bei festgestellten Verstößen die notwendigen Maßnahmen zur Herstellung baurechtmäßiger Zustände ergriffen werden.

Ob und inwieweit es sich im Bereich der Vorgärten um illegale Stellplätze handelt ist in jedem Einzelfall zu ermitteln. Sofern hierfür bau- und denkmalrechtliche Genehmigungen vorliegen, ist zu prüfen, ob Bestandsschutz besteht. Hierzu ist der örtliche Ausbauzustand mit dem Genehmigungsinhalt abzugleichen.

Sofern Bestandsschutz besteht, ist ein bauaufsichtliches Einschreiten nicht möglich.

In den Fällen, in denen kein Bestandsschutz besteht, ist das Bauaufsichtsamt verpflichtet bei einem festgestellten Verstoß gegen formelles und materielles Baurecht auf die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften hinzuwirken und die nach pflichtgemäßem Ermessen erforderlichen Maßnahmen zu treffen.

Dies kann zum Beispiel darin bestehen die Vorlage eines Bauantrages zu fordern. Mit der Forderung zur Einreichung eines Bauantrages soll die Genehmigungsfähigkeit der baulichen Anlagen bzw. des beabsichtigten Vorhabens geprüft werden und im durch das Baurecht vorgegebenen Verfahren legale Zustände herbeigeführt werden. Die Genehmigungsfähigkeit muss dabei noch nicht feststehen, denn das einzuleitende Baugenehmigungsverfahren soll anhand der vorzulegenden Bauvorlagen gerade diese Prüfung erst ermöglichen. Die Entscheidung zur Forderung eines Bauantrages steht im pflichtgemäßen Ermessen der Bauaufsichtsbehörde. Sie ist nur ermessensfehlerhaft, wenn offensichtlich eine Genehmigungsfähigkeit, ggf. unter Erteilung von Ausnahmen und Befreiungen oder der Gewährung von Abweichungen nicht gegeben wäre.

In den Fällen, in denen eine nachträgliche Genehmigungsfähigkeit nicht gegeben ist wird die Herstellung des ursprünglichen Zustandes auch regelmäßig angeordnet. Damit einhergehend wird auch regelmäßig ein Nutzungsverbot für die örtlich vorgefundene Stellplatznutzung erlassen.

In den Fällen, in denen kein Bestandsschutz besteht, der bau- und denkmalrechtswidrige Zustand aber schon über Jahre und Jahrzehnte besteht ohne das bisher hiergegen vorgegangen wurde, könnte beispielsweise eine Vorgehensweise wie in der Adolfsallee erfolgen. Diese würde dann wie folgt aussehen:

Gegen die Grundstückseigentümer ergehen Nutzungsverbote zur Unterlassung der Nutzung der Stellplätze im Vorgarten.

Alle Nutzungsverbote basieren auf rein formeller Illegalität, da für die Stellplätze weder eine baurechtliche noch denkmalrechtliche Genehmigung vorliegt.

Eine angemessene Frist für den Eintritt des Nutzungsverbots wäre anzugeben. Dies trägt zum einen dem Umstand Rechnung, dass die illegale Nutzung möglicherweise schon über einen längeren Zeitraum bestand und zum anderen, dass bei entsprechender Kooperationsbereitschaft auf Seiten der Eigentümer bis dahin die Möglichkeit einer einvernehmlichen Lösung zur Vorgartengestaltung in jedem Einzelfall besteht.

Alle Nutzungsverbote wären mit Sofortvollzug zu versehen, so dass bei festgestellten Verstößen gegen das Nutzungsverbot nach Ablauf der Frist unmittelbar ein Zwangsgeld festgesetzt werden könnte.

Es wäre mit der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen, ob die Errichtung von Stellplätze(n) zugelassen werden kann, sofern der Vorgarten insgesamt eine Aufwertung hinsichtlich Begrünung, Wegeführung, Mülltonnenstandplatz, Einfassung etc. erfährt.

Sofern die Eigentümer bereit sind diesen Lösungsansatz zu akzeptieren, könnte dann geprüft werden, ob für die abgestimmte Vorgartenplanung eine denkmalrechtliche Genehmigung und die Gewährung einer Ausnahme von der Vorgartensatzung erteilt werden kann oder die abgestimmte Vorgartenplanung Bestandteil eines Vergleichs in Form eines öffentlich-rechtlichen Vertrags wird, der dann auch den Zeitpunkt der entsprechenden Herstellung regelt und im Gegenzug von der Stadt geduldet wird.

Hierzu müssten zum Beispiel in der Rauenthaler Straße alleine 25 Grundstücke (einschließlich Eckgrundstücke) überprüft und entsprechende Verfahren eingeleitet werden.

Sollten sich noch Rückfragen ergeben, steht Ihnen Frau Fordey-Stange im Bauaufsichtsamt, Tel. 31 6391 zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

S. 