

STADT NORDEN

Sitzungsvorlage

Wahlperiode 2006 - 2011	Beschluss-Nr: 1210/2010/3.1	Status öffentlich
<u>Tagesordnungspunkt:</u> Anpassung alter Bebauungspläne an die Baunutzungsverordnung 1990; Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 (Poststraße) in Norddeich		
<u>Beratungsfolge:</u> 28.10.2010 Bau- und Umweltausschuss 02.11.2010 Verwaltungsausschuss 11.11.2010 Rat der Stadt Norden		
<u>Sachbearbeitung/Produktverantwortlich:</u> Peter Theilen, 3.1		<u>Organisationseinheit:</u> Stadtplanung und Bauaufsicht

Beschlussvorschlag:

1. Die Anpassung des Bebauungsplanes Nr. 67 an die Baunutzungsverordnung von 1990 ist zu veranlassen.
2. Es ist eine fortlaufende Anpassung aller Bebauungspläne der Stadt Norden, die vor 1990 öffentlich ausgelegt wurden, an die Baunutzungsverordnung von 1990 vorzunehmen.

BÜ	StR	FB	RPA	FD	Erarbeitet von:

Sach- und Rechtslage:

a) Veranlassung:

In der Poststraße wurden für 3 Einzelhäuser mit je 6 Wohnungen Anzeigeverfahren gemäß § 69a NBauO durchgeführt. Ein Haus ist errichtet und bezogen worden; ein Haus ist fertig erstellt und ein Haus steht kurz vor dem Baubeginn. Bei allen Häusern wurde die Geschosßfläche (GFZ) falsch berechnet – die Häuser sind zu groß.

Durch die Nichtbeachtung der Berechnungsvorgaben der GFZ durch Entwurfsverfasser wurde im August ein Bauvorhaben Im Escher abgelehnt. Je eine Baumaßnahme im Ruthörn und in der Langen Riege mussten umgeplant werden. In allen Bereichen gibt es u.a. Bebauungspläne für die die BauNVO vor 1990 gilt.

b) Erläuterung:

Die drei Baugrundstücke an der Poststraße liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 67. Der Bebauungsplan hat in der Zeit vom 04.02.1985 bis zum 08.03.1985 öffentlich ausgelegen. Somit ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1977 maßgebend.

Nach älterer Kommentierung zur Baunutzungsverordnung ist in sonstigen Geschossen (i.d.R. das Dachgeschoss) die Geschosßfläche bei Bebauungsplänen, die vor dem 27.01.1990 öffentlich ausgelegt wurden, in 1,50 m Höhe zu berechnen. Die Berechnungsmethode wurde durch ein Urteil des BVerwG vom 07.06.2006 für nicht sachgerecht und mit dem Planungsrecht nicht vereinbar angesehen. Stattdessen muss entsprechend des Textes der BauNVO die Fläche der Räume (= Fußbodenfläche) in die Geschosßflächenberechnung eingestellt werden.

Der Bebauungsplan an der Poststraße hat u.a. eine Festsetzung der GFZ von 0,35. Bei allen Häusern wurde im Anzeigeverfahren die Geschosßfläche falsch berechnet. Es wurde eine zulässige Geschosßflächenzahl von 0,40 angesetzt. Bei zwei der drei Häuser hat dies Auswirkung - die Gebäude sind zu groß. Beim dritten Einzelhaus beabsichtigt der Bauherr durch einen Verkauf eines Teils des Grundstücks an seinen Nachbarn, der dann sein Grundstück besser bebaubar machen kann. Durch sei eigenes Zutun wird hier ein baurechtswidriger Zustand geschaffen, indem die zulässige GFZ weit überschritten wird (die Teilung von Grundstücken ist nicht mehr genehmigungspflichtig).

Bei allen drei Wohnhäusern wurde zudem das Urteil von 2006 nicht beachtet (obwohl die Bauanzeigen erst im April/Mai 2010 erfolgten).

Nach der BauNVO von 1990, in dem eine grundlegende Änderung erfolgte und die Rechtswirkung umgekehrt wurde, werden alle Aufenthaltsräume in sonstigen Geschossen bei der Berechnung der Geschosßfläche nicht mehr mitgerechnet.

Gemäß § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO 1990 kann aber in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass die Flächen von Aufenthaltsräumen und Fluren in sonstigen Geschossen mitgerechnet oder ausnahmsweise nicht mitgerechnet werden müssen.

Besonders kritisch ist der Ansatz der Berechnungsmethode in einem älteren Bebauungsplan, der nach 1990 in Teilen geändert worden ist. Hier muss innerhalb eines Bebauungsplanes mit unterschiedlichen Berechnungsansätzen verfahren werden.

Durch die Anpassung aller älteren Bebauungspläne der Stadt Norden durch eine textliche Festsetzung wäre ein einheitliches Berechnungsverfahren gegeben und für die Bauherren und Entwurfsverfasser besser nachvollziehbar.

Die Änderung der älteren Bebauungspläne ermöglicht eine bessere Ausnutzung der Gebäude ohne die Grundfläche (Versiegelung) zu erhöhen.

Die z.Zt. baurechtswidrigen Gebäude an der Poststraße würden dadurch in planungsrechtlicher Sicht der Geschosßflächenzahl geheilt werden können.

Eine Anpassung der neueren Bebauungspläne (ab 1990) an die BauNVO 1977/1968 scheidet aus, da es sich um eine Verschärfung der Festsetzungen handelt und von vielen bereits genehmigten und errichteten Gebäuden nicht mehr eingehalten werden kann. Eine Festsetzung in Bebauungsplänen, die auf absehbarer Zeit nicht umsetzbar ist, ist unwirksam.