

STADT NORDEN

Sitzungsvorlage

Wahlperiode 2011 - 2016	Beschluss-Nr: 1262/2015/3.1	Status öffentlich									
<u>Tagesordnungspunkt:</u> Antrag auf Änderung eines Bebauungsplanes, Gebiet: Dresdener Straße, Untersuchungsergebnis											
<u>Beratungsfolge:</u> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 15%;">21.05.2015</td> <td style="width: 60%;">Bau- und Sanierungsausschuss</td> <td style="width: 25%;">öffentlich</td> </tr> <tr> <td>27.05.2015</td> <td>Verwaltungsausschuss</td> <td>nicht öffentlich</td> </tr> <tr> <td>10.03.2015</td> <td>Rat der Stadt Norden</td> <td>öffentlich</td> </tr> </table>			21.05.2015	Bau- und Sanierungsausschuss	öffentlich	27.05.2015	Verwaltungsausschuss	nicht öffentlich	10.03.2015	Rat der Stadt Norden	öffentlich
21.05.2015	Bau- und Sanierungsausschuss	öffentlich									
27.05.2015	Verwaltungsausschuss	nicht öffentlich									
10.03.2015	Rat der Stadt Norden	öffentlich									
<u>Sachbearbeitung/Produktverantwortlich:</u> 3.1 Männel		<u>Organisationseinheit:</u> Stadtplanung und Bauaufsicht									

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Norden lehnt den Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 ab.

BÜ	StR	FB	RPA	FD	Erarbeitet von:

Finanzen

Finanzielle Auswirkungen	Ja ☐	Betrag: _____ €
	Nein ☒	
Hh-Mittel stehen im Haushaltsjahr 201 zur Verfügung	Ja ☐	Produkt-Nr.: _____
	Nein ☐	(s. ges. Erläuterung in der Sach- und Rechtslage)
Folgejahre	Ja ☐	(s. ges. Erläuterung in der Sach- und Rechtslage)
	Nein ☐	
Folgekosten einschl. Abschreibungen/Sonderp.	Ja ☐	(s. ges. Erläuterung in der Sach- und Rechtslage)
	Nein ☐	
Außerordentl. Aufwend./ Erträge (z.B. Verkauf unter/über Restwert)	Ja ☐	(s. ges. Erläuterung in der Sach- und Rechtslage)
	Nein ☐	
Hat diese Entscheidung konsolidierende Wirkung für den Haushalt?	Ja ☐	(welche? s. ges. Erläuterung in der Sach- und Rechtslage)
	Nein ☐	

Personal

Personelle Auswirkungen	Ja ☐	_____
		(s. ggfls. auch Erläuterungen in der Sach- und Rechtslage)
	Nein ☒	

Strategische Ziele

1. Wir positionieren Norden als Wirtschafts- und Tourismusstandort unter Nutzung der vorhandenen Stärken. ☐
2. Wir entwickeln die Stadtverwaltung von einem Dienstleister zu einem Impulsgeber für das Gemeinwesen. ☐
3. Wir fördern bürgerschaftliches Engagement und Eigenverantwortung für die Entwicklung der Stadt. ☐
4. Wir schaffen positive Lebensperspektiven für alle Altersgruppen und sichern die Lebensqualität durch eine gute soziale Infrastruktur und ein bedarfsorientiertes Bildungsangebot für Jung und Alt. ☐
5. Wir bieten und erhalten die Natur- und Kulturlandschaft und sichern diese durch nachhaltige Konzepte. ☐
6. Wir stärken Norden als Mittelzentrum. ☐

(Bitte ankreuzen, welchen Zielen die vorgeschlagene Maßnahme dient; bei Bedarf ggfls. in der Sach- und Rechtslage gesondert erläutern.)

Was wollen wir mit dieser Entscheidung erreichen? (Kurze Beschreibung des Ziels)

Andere Ziele: ☐

Sach- und Rechtslage:

Mit Schreiben vom 08.05.2014 beantragen Anwohner der Dresdener Straße eine Änderung des für Ihr Wohngebiet Dresdener Straße rechtskräftigen Bebauungsplanes mit dem Ziel, eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern / Wohnblocks zu verhindern, da sonst die Struktur und Attraktivität der Straße beeinträchtigt würde.

Am 02.10.2014 hat der Rat der Stadt Norden die Verwaltung beauftragt, die aufgeführte Problematik zu untersuchen und Bericht zu erstatten. Das Untersuchungsergebnis teilt sich in mehrere Segmente auf.

1. Geltendes Baurecht (Bebauungsplan Nr. 18)

Der B-Plan Nr.18 stammt aus Jahr 1975. Festgesetzt ist für den westlichen Teil ein allgemeines Wohngebiet (WA), maximal 1 Vollgeschoss sowie eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 fest. Für den östlichen Teil gelten ebenfalls WA, maximal 2 Vollgeschosse sowie eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,6 – 0,7. Für das ganze Gebiet gilt eine offene Bauweise, welche eine Bebauung bis 50 m Länge zulässt. Ebenfalls für das ganze Gebiet sind überbaubare Grundstücksflächen („Bauteppiche“) von 15 m – 20 m Tiefe festgesetzt.

Die festgesetzten Werte der GRZ und GFZ entsprechen etwa den Werten heutiger Baugebiete – allerdings gilt für diesen B-Plan die Baunutzungsverordnung vor 1990. Bei der vorhergehenden BauNVO sind Nicht-Vollgeschosse (etwa Dachgeschosse) zwar mit einzuberechnen, was bei der BauNVO 1990 nicht mehr der Fall ist, dafür müssen bei der BauNVO vor 1990 Garagen, Stellplätze und deren Zuwegungen nicht mit angerechnet werden. Ebenfalls wurde die abweichende Bauweise erst 1990 eingeführt, welche es ermöglicht, Längenbeschränkungen für Einzel- und Doppelhäuser festzusetzen, vorher gab es hierfür nur die offene Bauweise, welche Gebäude bis 50 m Länge zulässt.

Diese Regelungen betreffen alle Bebauungspläne vor 1990 (BauNVO-Novelle) bzw. 1993 (Einführung des Norder Baulandmanagements). Durch die 1990er BauNVO-Novelle und besonders durch Einführung des Norder Baulandmanagements wurden striktere Regeln für die bauliche Anlage und Gestaltung möglich, welche den alten Bebauungsplänen wie der Nr. 18 fehlen.

Festzuhalten ist aber auch, dass durch die in vielen alten Bebauungsplänen festgesetzten Bautiefen von 20m (überbaubare Bereiche) in Verbindung mit den Grundstückszuschnitten die Gefahr unverhältnismäßig großer Gebäude eher gering ist.

2. Politische und juristische Situation

Der Bundesgesetzgeber versucht mit den Novellen des Baugesetzbuches (BauGB) seit 2008 verstärkt, die Innenentwicklung in den Städten zu fördern, um den weiterhin hohen Verbrauch an unbelasteten Außenbereichsflächen zu reduzieren. So wurde etwa der Bebauungsplan der Innenentwicklung eingeführt oder die Möglichkeiten zur Überschreitung der nach BauNVO maximal zulässigen Kennziffern der Baugebiete verbreitert. Größere Verdichtung wird als ein probates Mittel der Flächenschonung angesehen. Gerichte urteilen häufig auch in diesem Sinne, so hat etwa das OVG Lüneburg 2014 beschlossen:

Gericht: OVG Lüneburg 1. Senat

Entscheidungsdatum:

28.05.2014

Aktenzeichen: 1 ME 47/14

Dokumenttyp: Beschluss

Quelle:

Normen: § 15 Abs 1 S 1 BauNVO, § 15 Abs 1

S 2 BauNVO, § 4 BauNVO

Anfechtung einer Baugenehmigung (Nachbarwiderspruch)

- Beschwerde im Verfahren des vorläufigen Rechtsschutzes

Leitsatz

1. § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO steht der Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit fünf Wohneinheiten in einem von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägten faktischen allgemeinen Wohngebiet i. S. von § 4 BauNVO regelmäßig nicht entgegen, weil es die typische Prägung eines solchen Gebietes nicht verändert.

2. Stellplätze und Garagen dürfen - gemessen an § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO - im Hintergarten bzw. im Blockinneren eines Straßenkarrees angeordnet werden, wenn dort eine entsprechende Vorbelastung besteht (im Anschluss an Senat, Beschl. v. 18.7.2003 - 1 ME 170/03 -, juris Rn. 14

Beschl. v. 7.6.2011 - 1 ME 62/11 -, juris Rn. 13).

3. Planungserfordernis anhand der realen Entwicklung in Norden

In den Jahren 2013 und 2014 wurden im Norder Stadtgebiet insgesamt in 23 Fällen ältere Gebäude abgerissen und durch Neubauten mit mindestens 2 Wohnungen ersetzt. Davon hatten in 10 Fällen die Neubauten 5 oder mehr Wohnungen. Für eine Stadt in Norder Größenordnung mit einigen tausend Gebäuden Bestand ist dieser Wert eher niedrig und kein Anlass zu größerer Besorgnis. Wiewohl es Beispiele für Abrisse und Neubauten gibt, ist ein Überschwappen der Norddeicher Fehlentwicklung auf die Norder Kernstadt derzeit nicht zu befürchten. Der erhebliche Aufwand von B-Plan-Änderungen ist derweil nicht gerechtfertigt.

Die Entwicklung ist auf einem Plan dargestellt, welcher dieser Sitzungsvorlage digital als Anlage angehängt ist. Als Ausdruck steht er aufgrund der Größe nicht zur Verfügung.

Die Verwaltung empfiehlt, den Antrag abzulehnen.

Anlagen:

Übersichtsplan über Abrisse und Neubauten mit mindestens 2 WE (2013/2014) – nur digital