

Vermerk

Bebauungsplan Nr. 4, 2. Änderung

Hier: Fragestellung der betroffenen Fälle

Ausgangspunkt

Es gibt Fälle, wo der genehmigte bauliche Bestand die Ausnutzungsziffern eines Bebauungsplanes geringfügig überschreitet und daher keine Baugenehmigungen mehr erteilt werden können z. B. bei Umbauten und Nutzungsänderungen innerhalb eben dieses Bestandes. Um diese bei der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht erkannte unbeabsichtigte Härte in Zukunft zu vermeiden, soll im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes eine Festsetzung etwa folgenden Inhalts in den Bebauungsplan aufgenommen werden:

„Bei Umbau und Nutzungsänderungen von genehmigten Gebäuden ist ausnahmsweise eine Überschreitung des im Bebauungsplan festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung zulässig, wenn der genehmigte bauliche Bestand dieses Maß bereits überschreitet und im Rahmen des beantragten Umbaus und der beantragten Nutzungsänderung der bauliche Bestand vom Maß der Nutzung her nicht weiter vergrößert wird.“

Das Kreisbauamt ist mit der Durchführung dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 beauftragt. Eine sinngemäße Problemstellung findet sich in zahlreichen anderen Bebauungsplänen der Stadt.

Fragestellung

Bei der Entwicklung einer Formulierung, welche den Sachverhalt angemessen regelt und zugleich auf andere Plangebiete übertragen werden kann, ist die Frage zu klären, welche Fälle seitens der Stadt durch eine solche Regelung erfasst werden sollen:

1. Es geht um jedes Gebäude, welches das festgesetzte Maß der Nutzung geringfügig überschreitet (z. B. bis zu 5 m² oder mehr?). D. h. es besteht kein Zusammenhang mit einer Erhaltungssatzung oder einer anderen planungsrechtlichen Regelung z. B. auch zur Gestaltung.
2. Es geht um ein Gebäude, welches unter die Erhaltungssatzung fällt, und wo baugenehmigungspflichtige Maßnahmen durchgeführt werden sollen letztlich um das Gebäude zu erhalten bzw. eine langfristige Nutzung zu sichern.
3. Es geht um ein Gebäude, welches unter die Erhaltungssatzung fällt, und im Interesse der Bewahrung des Ortsbildes auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrages zwischen Stadt und Eigentümer abgebrochen und im alten Stil und auch in alter Größe wieder aufgebaut werden soll, damit das Ortsbild gewahrt bleibt (ein „Neubau“ gemäß Erhaltungssatzung).
4. Ferner sind die Fälle zu beachten, wo es um gestalterische Punkte wie z. B. Dachform, Dachneigung, Dachfarbe o. ä. geht, die vom Bebauungsplan abweichen.

Von Bedeutung ist in diesem Zusammenhang auch, welchen Umfang die als zulässig angedachten Ausnahmeregelungen berücksichtigen sollen. Ausgangspunkt sind immer „geringfügige Abweichungen/Überschreitungen“ gewesen von einigen m² Grundfläche. Es ist jedoch durchaus denkbar, dass ein „Umbau“ 95 % eines Gebäudes nach Ziffer 1 betreffen kann, wenn nämlich nur eine Wand stehen bleibt und darum herum das Gebäude neu und zwar wiederum zu groß errichtet wird. Das wäre mit dem planungsrechtlichen Bestandsbegriff noch abgedeckt. Solche Abläufe sind dem Kreisbauamt bekannt.

Geht es jedoch um den bauordnungsrechtlichen Bestandsbegriff, wäre im oben genannten Fall das Gebäude (statisch) untergegangen und dürfte nicht wieder in zu großer Form sondern nur gemäß B-Plan wieder aufgebaut werden.

Ferner sind neben dem Maß der Nutzung in Gestalt von GRZ auch die Geschossanzahl (Beispiel Haus Schmalstieg 10, „Haus Buth“, im B-Plan 45, welches in einer Straße mit eingeschossigen Gebäuden das einzige zweigeschossige ist, zu bedenken sowie gestalterische Gesichtspunkte (Dachneigung, Dachform o. ä.).

Das Kreisbauamt bittet um eine Vorgabe, welche dieser Fallkonstellationen berücksichtigt werden sollen und welche nicht.

Hinweis:

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 gilt keine Erhaltungssatzung, d. h. die auf die Erhaltungssatzung bezogenen Fallkonstellationen kommen in diesem Bebauungsplan nicht vor.

Gleichwohl gibt es diese sinngemäßen Fälle in den Bereichen der Bebauungspläne 11, 15, 16, 17, 22 u. a., für die eine und sachgerechte Formulierung zu finden ist.

Wyk auf Föhr, den 26.09.2013, ergänzt 25.10.2013

Amt Föhr-Amrum
Bau- und Planungsamt
Hafenstraße 23
26996 Wyk auf Föhr

