Stadt Alfeld (Leine)

- Der Bürgermeister -

Alfeld (Leine), 14.12.2011

Amt: D 61

AZ: (61.11)

Vorlage Nr. 58/XVII

☒ Beschlussvorlage
☐ Informationsvorlage

Beratung in

☒ öffentlicher Sitzung
☐ nichtöffentlicher Sitzung

Gleichstellungsbeauftragte

☒ beteiligt
☐ nicht beteiligt

Beratung im:	am:	erneut am:
Bauleit- und Grundeigentumsausschuss	18.01.2012	
Verwaltungsausschuss	28.02.2012	
Rat		

Bebauungsplan Nr. 46 „Steinköpfen Neu";
Aufstellungsbeschluss § 2 Abs. 1 BauGB

Der Durchführungsplan Nr. 1 „An den Steinköpfen" wurde am 08.07.1959 rechtskräftig. Seine rechtlichen Grundlagen sind das Nds. Aufbaugesetz vom 09.05.1949 (i.d.F. v. 20.12.1957 i.V.m. der Richtlinie des Niedersächsischen Sozialministers vom 13.08.1954) und die Baupolizeiverordnung für den Regierungsbezirk Hildesheim v. 1939 (erweiterte Fassung vom 04. Januar 1952). Gem. § 173 Abs. 3 Bundesbaugesetz (BBauG) 1960 wurde der Plan übergeleitet und erhielt die Bezeichnung „Bebauungsplan Nr. 1 ‚An den Steinköpfen'".

Seither wurden neun Änderungen des Bebauungsplans rechtskräftig (s. Anlage 1). Für diese gelten verschiedene Rechtsvorschriften, da jeweils die planungsrechtlichen Bauvorschriften anzuwenden sind, die zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültig waren. Soweit jedoch Rechtsvorschriften der NBauO betroffen sind, gelten diese immer in der aktuellen Fassung.
Für den Originalplan sowie die 1. und 2. Änderung bildet die Baupolizeiverordnung die Grundlage für die planungsrechtliche Beurteilung von Bauvorhaben. Dementsprechend gilt sie für Festsetzungen von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Flächen. Die Gestaltungssatzung vom 25.02.1960 ist ungültig.
Die BauNVO 1962 bildet für die 3. und 4. Änderung die rechtliche Grundlage. Ab der 5. Änderung ist die BauNVO 1990 anzuwenden.
Diese Mischung von Rechtsvorschriften ist in der Praxisanwendung sehr problembehaftet. Einerseits gilt dadurch auf Nachbargrundstücken teilweise unterschiedliches Planungsrecht, wodurch eine unterschiedliche Zulässigkeit von Vorhaben bedingt ist. Dies hat in den vergangenen Jahren verstärkt zu Unverständnis bei den betroffenen Bauherren geführt.
Andererseits werden einige bauliche Anlagen in der Baupolizeiverordnung nicht aufgeführt (bzw. gab es sie auch als solche noch nicht), der Begriff der Nebenanlage (außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig) kam erst mit der BauNVO. Nicht zuletzt entstehen ebenfalls immer wieder Probleme in der Anwendung der alten planungsrechtlichen Vorschriften im Zusammenhang mit den neuen Vorschriften der NBauO.
Am häufigsten ist hier die Problematik der Vollgeschosse zu nennen. Bei der Aufstellung des

Originalplans regelte § 7 B. b.) der BPVO was auf die Geschosszahl anzurechnen war. Danach waren Kellergeschosse und Dachgeschosse keine Vollgeschosse. Heute regelt die NBauO in § 2 Abs.4 den Begriff des Vollgeschosses.
In der Praxis bedeutet diese Gesetzesänderung, dass die im Bebauungsplan festgesetzte Zahl der Vollgeschosse bei der Errichtung der Gebäude eingehalten wurde. Durch die Anwendung der NBauO ergibt sich jedoch auf einer Vielzahl von Grundstücken der Fall, dass durch die nunmehr als Vollgeschoss anzurechnenden Dach- und Kellergeschosse faktisch zwei oder sogar drei Vollgeschosse vorhanden sind.
Zudem wurden seinerzeit in alten Plänen sehr enge Baufenster auf den einzelnen Grundstücken festgesetzt, welche aufgrund des in den letzten Jahrzehnten gesteigerten Platzbedarfs und der damit einhergehenden notwendigerweise größeren Baukörper zu sehr starken Beschränkungen in der Nutzbarkeit der betroffenen Grundstücken und in einigen Fällen sogar zu Dispensen und Befreiungen führten.

Es ist dringend notwendig, dass für den Bereich „Steinköpfen" ein einheitliches und den heutigen Verhältnissen und Bedürfnissen angepasstes Baurecht praktiziert wird. Zusätzlich wird der ursprüngliche Plan noch um zwei kleinere Bereiche arrondiert, welche bislang im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB liegen (s. Anlage 2).

Nachdem der Aufstellungsbeschluss gefasst ist, schließt sich als nächster Verfahrensschritt die frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB. Diese erfolgt analog einer öffentlichen Auslegung auf die Dauer eines Monats.

Beschlussempfehlung für den Verwaltungsausschuss:

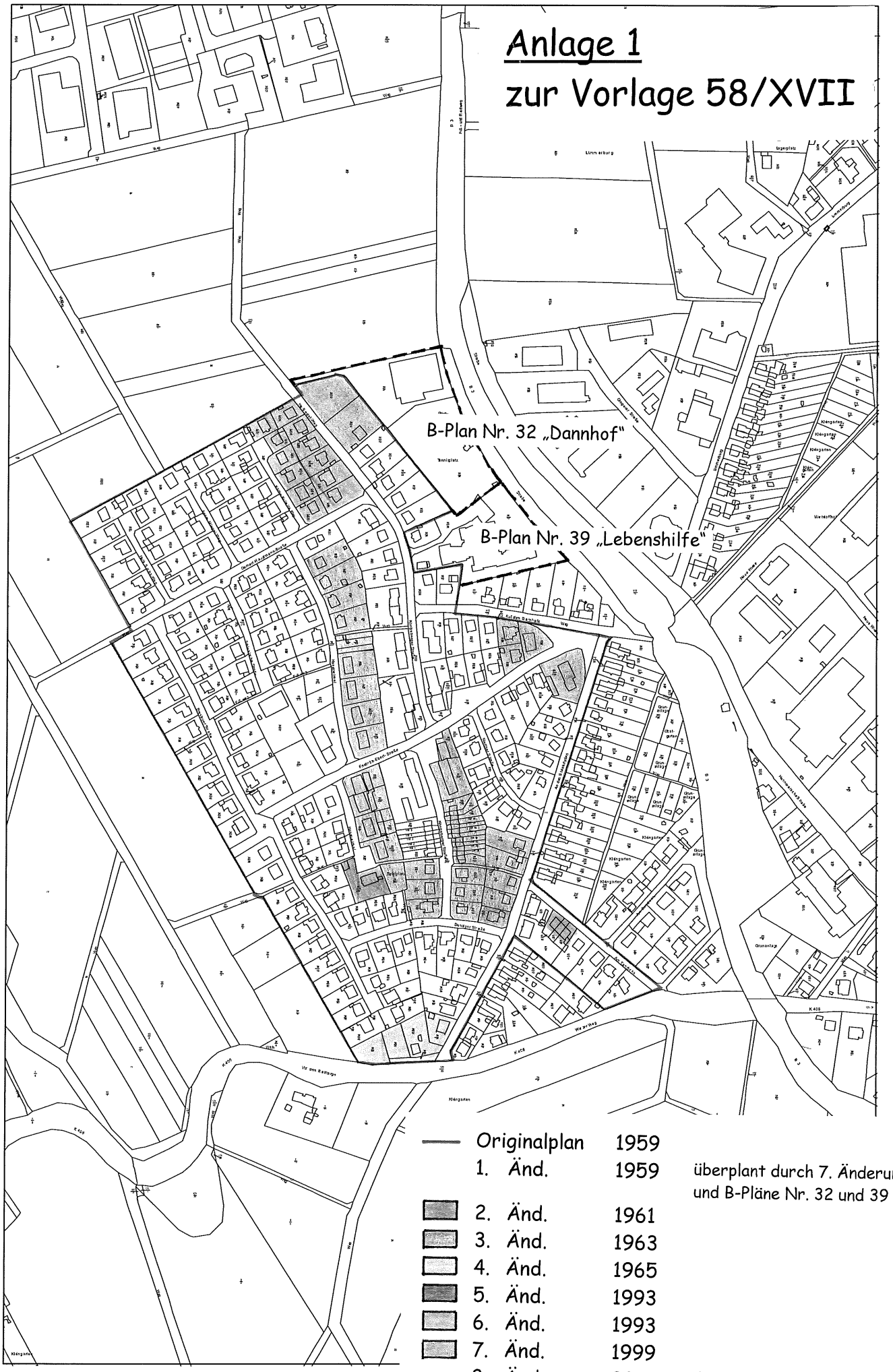
> **„Der Verwaltungsausschuss der Stadt Alfeld (Leine) beschließt das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 46 „Steinköpfen Neu" durchzuführen. Der Planbereichbereich ergibt sich aus der Anlage 2 zu dieser Vorlage."**

Der Bauleit- und Grundeigentumsausschuss wird um zustimmende Empfehlung gebeten.

i.V.

Anlagen

Anlage 1
zur Vorlage 58/XVII



Anlage 2
zur Vorlage 58/XVII