

St. 16.6a) 03-1
16.08.2008 03-2
16.08.2008 03-3 } tk
b) z. B.-Plan

1. Aktenvermerk

Bebauungsplan „Brückenvorstadt“ (Rechtskraft 12.04.2001)
Rechtliche Überprüfung

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Brückenvorstadt“ enthält im Wesentlichen folgende Festsetzungen:

Art der Nutzung:	Mischgebiet
Maß der baulichen Nutzung:	2 Vollgeschosse
Firsthöhe maximal:	11 m bzw. 14 m
Bauweise:	offen
Überbaubare Grundstücksflächen:	sind in der Form von Bebauungstiefen festgesetzt, die sich in den rückwärtigen Grundstücksbereichen aus der Abgrenzung des Mischgebietes zu den privaten Grünflächen ergeben und somit rückwärtigen Baugrenzen gleichkommen.

Gemäß § 30 Abs. 1 BauGB muss ein Bebauungsplan einen bestimmten Mindestumfang an Festsetzungen enthalten, um als qualifizierter Bebauungsplan zu gelten. Hierbei handelt es sich um die Festsetzungen betreffend Art und Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen.

Bezogen auf den Bebauungsplan „Brückenvorstadt“ bedeutet dies, dass dieser die Art der baulichen Nutzung (Mischgebiet) und die überbaubaren Grundstücksflächen (Bebauungstiefe) festsetzt. Auch die örtlichen Verkehrsflächen sind eindeutig festgesetzt.

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung (maximal zwei Vollgeschosse bzw. 11 m bzw. 14 m Firsthöhe) ist unwirksam. Gemäß Urteil des OVG Münster vom 16.08.1995 (NVwZ 1996, S. 923 f., bestätigt durch BVerwG, Beschluss vom 20.12.1995) ist die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung allein durch die Zahl der zulässigen Geschosse ohne die in § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO vorgeschriebene weitere Festsetzung (Grundflächenzahl oder Größe der Grundfläche der baulichen Anlage) unwirksam. Dies wurde auch durch Beschluss des Bundesverwaltungsgerichtes vom 18.12.1995 (NVwZ 1996, S. 894 f.) bestätigt, nach dem bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung auf die Festsetzung der Grundflächenzahl oder die Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen nach § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO auch dann nicht verzichtet werden darf, wenn die überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO festgesetzt wird.

Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ist bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen festzusetzen.

Da der Bebauungsplan „Brückenvorstadt“ hinsichtlich der Grundfläche bzw. der Grundflächenzahl keine Festsetzung trifft, ist somit die alleinige Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse bzw. Firsthöhe als Maß der baulichen Nutzung rechtswidrig und daher unwirksam.

Da der Bebauungsplan „Brückenvorstadt“ somit keine Festsetzung betreffend Maß der baulichen Nutzung enthält und somit die Mindestvoraussetzungen für einen qualifizierten Bebauungsplan nicht erfüllt, ist er als einfacher Bebauungsplan i.S.d. des § 30 Abs. 3 BauGB zu betrachten, d. h. hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung bestimmt sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Brückenvorstadt“ die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes waren seinerzeit Anfragen bezüglich Bauvorhaben im rückwärtigen Bereich der Grundstücke. Im Hinblick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung lag dem Bebauungsplan gemäß Aufstellungsbeschluss als allgemeines Planungsziel die Festsetzung des Bereiches als Mischgebiet und als Hausgarten (Grünfläche ohne besondere Zweckbestimmung) zugrunde. Da dieses Planungsziel auch ohne die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erzielt werden kann, ist davon auszugehen, dass die Stadtverordnetenversammlung den Bebauungsplan auch beschlossen hätte, wenn auf eine Aussage zum Maß der baulichen Nutzung gänzlich verzichtet worden wäre.

Vor diesem Hintergrund ist der Bebauungsplan „Brückenvorstadt“ nicht komplett unwirksam, sondern als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB zu behandeln. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

2. 30 zur Mitzeichnung:

3. 03 zum Bebauungsplan

D.M.
I.A.
