

Funktionsloser Baunutzungsplan: Keine Befreiung nötig

Öffentliches Recht. Bauherren müssen sich nicht mehr von den restriktiven Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im Berliner Baunutzungsplan befreien lassen, weil dieser vielerorts funktionslos geworden ist.

*Verwaltungsgericht Berlin, Urteil vom 17. März 2017,
Az. 19 K 66.15*

*Rechtsanwalt
Dr. Mathias Hellriegel
von Malmendier
Partners*

Quelle: Malmendier Partners



DER FALL

Die Klägerin ist Eigentümerin eines Grundstücks in einem dicht bebauten innerstädtischen Gebiet im Geltungsbereich des Berliner Baunutzungsplans von 1958/60, das mit einem fünfgeschossigen Wohnhaus aus der Gründerzeit bebaut ist. Sie plant, das Dachgeschoss des Hauses

als Wohnung auszubauen. Die beantragte Genehmigung hat der Bezirk wegen Überschreitung der im Baunutzungsplan festgesetzten Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,5 und Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 abgelehnt. Dagegen hat die Eigentümerin Klage erhoben.

DIE FOLGEN

Das VG Berlin hat der Klage stattgegeben und festgestellt, dass die Festsetzungen des Baunutzungsplans zum Maß der baulichen Nutzung in dem Straßenblock funktionslos und damit unwirksam geworden sind. Die Bebauung des Gebiets wich schon bei Erlass des Baunutzungsplans wegen ihrer hohen Dichte erheblich von seinen Festsetzungen ab. Selbst wenn es damals noch möglich schien, die Planung durch Entkernen und Abriss der Altbebauung zu verwirklichen, haben sich in den letzten 60 Jahren die tatsächlichen Verhältnisse der Planung nicht angenä-

hert. Im Gegenteil, mit den wenigen Neubauten wurden die Bebauungsstruktur und die hohe Baudichte weiter verfestigt. Der Abriss der Altbebauung erscheint heute nahezu ausgeschlossen: Die gründerzeitlichen Gebäude wurden saniert und die Milieu- und Erhaltungsverordnungen stehen ihrem Rückbau entgegen. Wenn damit die planerischen Vorgaben des Baunutzungsplans auf überschaubare Zeit nicht realisierbar erscheinen, sind sie funktionslos geworden. Das Dachgeschoss kann deshalb ohne Befreiung von den Festsetzungen ausgebaut werden.

WAS IST ZU TUN?

Das im Baunutzungsplan von 1958/1960 festgesetzte Maß der baulichen Nutzung folgt dem Leitbild einer aufgelockerten, durchgrünten Innenstadt und bleibt weit hinter dem zurück, was in Berliner Innenstadtlagen im Bestand vorhanden ist. Für eine städtebaulich sinnvolle Nutzung der Grundstücke waren die Bauherren daher regelmäßig auf Befreiungen für die Überschreitung der GRZ und der GFZ angewiesen, die die Ämter großzügig erteilt haben, wenn ihnen das Bauvorhaben „geschmeckt“ hat. Damit konnten die Bezirke

großen Einfluss auf die Bebauung nehmen. Mit der Funktionslosigkeit der Festsetzungen werden diese Befreiungen obsolet, den Behörden wird ihr „Machtinstrument“ genommen. Für das Bauen im Westteil von Berlin bedeutet die Entscheidung eine deutliche Erleichterung. Nachverdichtungsprojekte und Dachgeschossausbauten werden damit überall dort möglich, wo die Funktionslosigkeit des Baunutzungsplans anzunehmen ist, wenn also Bestand und Festsetzungen erheblich divergieren. **ahl**