

Bebauungsplan Nr. 16

5. Änderung

Gebiet östlich der Kampstraße und Birkenhain, nördlich Langstücken mit den Flurstücken 28/21 und 28/22 der Flur 2 Gemarkung Oststeinbek

- Begründung -



GEMEINDE OSTSTEINBEK

SATZUNG
2. Ausfertigung (Land)

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen und Rahmenbedingungen	2
2. Anlass und Ziele der Planung	3
3. Rechtliche Auswirkungen	4
4. Kosten	5

1. Grundlagen und Rahmenbedingungen

Grundlage dieses Bauleitplanverfahrens ist das Baugesetzbuch (BauGB) in seiner seit dem 01.01.2007 gültigen Fassung. Es findet das beschleunigte Verfahren gemäß des durch Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte eingefügten § 13 a BauGB Anwendung, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung kann demnach ebenso verzichtet werden wie auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange. Der Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Landesrecht oder dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Darüber hinaus liegt auch das Erfordernis einer Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB nicht vor, da der Schwellenwert von 20.000 m² Grundfläche nicht überschritten wird. Ferner besteht kein sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang mit der Aufstellung anderer Bebauungspläne.

Das BauGB verpflichtet die Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, sind für begrenzte Gebiete innerhalb der Gemeinden aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes Bebauungspläne zu entwickeln. Die Bebauungspläne treffen als Ortssatzungen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke und bilden die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen. Die Vorschriften des BauGB zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten auch für deren Änderung, Ergänzung oder Aufhebung.

Gegebenenfalls können auf Landesrecht beruhende Regelungen als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Hierbei kommen insbesondere örtliche Bauvorschriften nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) in Betracht.

Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beizufügen, in der die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes darzulegen sind.

Verfahrensschritte:	Datum:
Aufstellungs-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	21.06.2010
TöB-Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB	30.06.2010
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	16.07. - 16.08.2010
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB	04.10.2010

2. Anlass und Ziele der Planung

Für den Bebauungsplan Nr. 16 in seiner Ursprungsfassung sind die Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus dem Jahr 1977 anzuwenden. Neun Jahre später wurde die Verordnung in einer Bestimmung, betreffend großflächige Einzelhandelsbetriebe (§ 11 Abs. 3 Satz 3 und 4), geändert, die für das Plangebiet, einem Wohngebiet, allerdings keine Relevanz entfaltet.

Hintergrund der derzeit letzten und umfassenden Novellierung der BauNVO im Jahre 1990 war das Erfordernis zur Anpassung an die inzwischen gewandelten städtebaulichen Aufgaben. Diese wurden insbesondere in der Innenentwicklung anstelle der Inanspruchnahme des Außenbereichs, der Bestandspflege in den Städten und Gemeinden sowie einer verstärkten Beachtung des Umweltschutzes gesehen.

Konkreter Anlass dafür, dass nicht mehr die Vorschriften der BauNVO 1977 sondern die der BauNVO 1990 innerhalb des Plangebietes zur Anwendung kommen sollen, ist die geänderte Regelung zur Berechnung der Geschossflächenzahl. Beiden Fassungen der BauNVO ist gemeinsam, dass die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln ist. Nach der BauNVO 1977 sind allerdings die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Keller, Dach) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände verbindlich mitzurechnen. Dies ist nach der BauNVO 1990 nicht der Fall. Insofern wird durch die neuere Baunutzungsverordnung beispielsweise der Ausbau von Dachgeschossen erleichtert, wenn nicht sogar erst ermöglicht.

Ein Anlieger innerhalb des Plangebietes ist im Zuge einer geplanten Umbaumaßnahme in seinem Wohngebäude auf die beschriebene Problematik

gestoßen. Sein bisheriges Schwimmbad in einem Nicht-Vollgeschoss wurde, da kein Aufenthaltsraum, nicht auf die im Bebauungsplan festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,30 angerechnet. Anders ist es jedoch nach der BauNVO 1977, wenn das Schwimmbad nun zu Wohnzwecken umgebaut wird, da es sich dann um „Aufenthaltsräume in anderen Geschossen“ handeln würde. Die festgesetzte GFZ würde im konkreten Einzelfall um 0,04 überschritten werden. Käme allerdings die BauNVO 1990 zur Anwendung, fände eine Überschreitung nicht statt, da dann Aufenthaltsräume in Nicht-Vollgeschossen nicht mitzurechnen sind.

Über den Einzelfall hinaus ist der Gemeinde Oststeinbek daran gelegen, allen Eigentümern innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 16 die Möglichkeit zur nachträglichen Umnutzung bzw. zum Ausbau des Dachgeschosses zu ermöglichen. Hierfür ist der Erlass der vorliegenden Satzung, wonach innerhalb des Plangebietes die Vorschriften der BauNVO in der Fassung vom 23. Januar 1990 anzuwenden sind, erforderlich. Die BauNVO 1977 ist dann zukünftig nicht mehr anwendbar.

3. Rechtliche Auswirkungen

Die wesentlichen Auswirkungen auf das Plangebiet durch die Anwendbarkeit der Vorschriften der BauNVO 1990 sind folgende:

- „Anlagen für sportliche Zwecke“ sind in WA-Gebieten nunmehr allgemein, und nicht nur ausnahmsweise zulässig. – Trotz alledem unterliegen sie dem Erfordernis der Gebietsverträglichkeit, insbesondere im immissionschutzrechtlichen Sinne.
- Die Zulässigkeit von „Vergnügungsstätten“ ist abschließend geregelt. Sie sind in den Baugebieten, in denen sie nicht aufgeführt sind (u. a. WA), nicht zulässig, auch nicht als „sonstige Gewerbebetriebe“.
- Als ausnahmsweise zulässige Nebenanlagen sind „fernmeldetechnische Anlagen“ und „Anlagen für erneuerbare Energien“ aufgenommen worden.
- Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten und Nebenanlagen sind auf die „zulässige Grundfläche“ mit anzurechnen. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch diese Anlagen um bis zu 50 % ist möglich.
- Die Anrechnung von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen auf die „Geschossfläche“ ist entfallen (Erleichterung des Ausbaus von Dachgeschossen).

4. Kosten

Zwischen der Gemeinde Oststeinbek und dem Grundstückseigentümer der Liegenschaft, der sein Schwimmbad für Wohnzwecke umzunutzen beabsichtigt, ist im Vorfeld dieser Satzung ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB abgeschlossen worden. Danach trägt dieser die Planungskosten im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Bauleitplanverfahrens auf der Basis der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI).

Die Gemeindevertretung Oststeinbek hat diese Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 in ihrer Sitzung am ~~.....~~ ^{4. OKT. 2010} durch einfachen Beschluss gebilligt.

Aufgestellt aufgrund des § 9 Abs. 8 BauGB

Oststeinbek, den - 6. OKT. 2010




(Mentzel)
Bürgermeister