

Gemeinde Gornau



Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB

Begründung zum Entwurf **Bebauungsplan „An der Ringstraße“**

Entwurfsverfasser: planwerk13 GmbH
Planung Baumanagement
Hauptstraße 13
09474 Crottendorf OT Walthersdorf

Telefon: 03733 6778-0
Telefax: 03733 6778-15
E-Mail: info@planwerk13.de
Internet: www.planwerk13.de

1. Planerfordernis

Mit dem Bebauungsplan „An der Ringstraße“ sollen die bauleitplanerischen Voraussetzungen für eine Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ mit maximal 2 Vollgeschossen geschaffen werden. Für den überwiegenden Bereich sieht das Nutzungskonzept die Errichtung einer Pflegeeinrichtung als betreutes Wohnen in Wohngruppen mit Tagespflege vor. Etwa ein Viertel der Fläche ist für die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit gewerblicher Nutzung im Sinne des § 4 BauNVO im Erdgeschoss vorgesehen. Nach derzeitigem Stand ist das Erdgeschoss als Friseurgeschäft vorgesehen.

Das Plangebiet schließt sich direkt dem vorhandenen Bebauungsplan „Gornau Nord-Mitte-Holzboden“ an dessen Südwestgrenze an und setzt die Grenze des Geltungsbereiches an der Nordwestseite logisch fort. Bei der zu beplanenden Fläche handelt es sich um ein Teilstück eines bislang unbebauten Bereiches eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34 BauGB.

Ein Bebauungszusammenhang ist gegeben: die aufeinanderfolgende Bebauung vermittelt trotz vorhandener Baulücken den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit.

Der Bebauungsplan "Festwiese" kann nicht zur Bedarfsdeckung herangezogen werden. Die Bebauung ist abgeschlossen.

Der Bebauungsplan "Sonnenblick" ist durch Verfristung fiktiv genehmigt am 13.10.1993. Ein bereits begonnenes Änderungsverfahren wurde eingestellt. Zur Durchführung der Planabsicht sind in einem solchen Fall Einzelgenehmigungen u.a. für die Abwasserentsorgung, Regenrückhaltung und ggf. nach Umweltrecht notwendig. Keine dieser Genehmigungen existiert in einer gültigen Form. Die Gemeinde sieht aus billigen Gründen von der Aufhebung des Planes ab. Der Aufwand ein solches Verfahren gegen den Widerstand der Grundstücksbesitzer zu führen, steht in keinem Verhältnis zur Bedeutung eines solchen Schrittes, da der Vollzug des Baurechtes ohnehin nicht möglich ist, bzw. von weiteren behördlichen Genehmigungen abhängt.

Da es sich um einen Plan der Innenentwicklung mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m² handelt, wird das Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „An der Ringstraße“ umfasst ein Teilstück des Flurstückes 277/121 der Gemarkung Gornau. Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 3.460 m².

3. Inhalt des Planentwurfes

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet insgesamt als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Diese Gebietsausweisung ist vor dem Hintergrund der umgebenden Bestandsbebauung sowie der geplanten Nutzungen sinnvoll.

3.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Anzahl der Vollgeschosse als Obergrenze bestimmt. Diese Festsetzungen gewährleisten eine gebietsverträgliche Einbindung der künftigen Bebauung.

3.3 Grundflächenzahl

Für die allgemeinen Wohngebiete wird die Grundflächenzahl entsprechend § 19 BauNVO mit 0,4 festgesetzt, die Geschossflächenzahl mit 0,8 und die zulässige Anzahl der Vollgeschosse mit 2.

3.4 Bauweise

Die Bauweise, offen oder geschlossen, ist freigestellt. Begründet wird dies durch das Nutzungskonzept, die vorgesehene Pflegeeinrichtung soll auch als geschlossene Bebauung im Sinne des § 22 BauNVO möglich sein.

3.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Lage der überbaubaren Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen definiert. Der Zuschnitt der Baufenster orientiert sich dabei am Nutzungskonzept.

4. Umweltbelange

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB, dessen zulässige Grundfläche weniger als 20.000 qm beträgt.

In diesen Fällen gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Ein Ausgleich ist somit gem. § 1 a Abs. 3 BauGB letzter Satz nicht erforderlich. Da es sich um einen Bebauungsplan gemäß § 13 a BauGB handelt, entfällt die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

5. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 G v. 20.10.2015 I 1722

Baunutzungsverordnung (BauNVO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 G v. 11.06.2013 I 1548

Planzeichnungsverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl.1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 G v 22.07.2011 I 1509


Joachim Lindner
Dipl.-Ing. (FH) Architekt



Stand: November 2017