

Gemeinde Marxen
1. Änderung des Bebauungsplans
„Gewerbegebiet III - Hinter der Bahn“

Textliche Festsetzung

Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse

Für die als Gewerbegebiet GE-1, GE-2 und GE-3 festgesetzten Flächen wird die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung ergänzt: Als zulässige Zahl der Vollgeschosse wird „**ein Vollgeschoß als Höchstmaß**“ festgesetzt.

Begründung

zu der 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet III - Hinter der Bahn“ der Gemeinde Marxen

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet III - Hinter der Bahn“ ist am 29.05.1997 rechtsverbindlich geworden. Das wesentliche **Ziel des Bebauungsplans** ist „die Erweiterung des Gewerbegebiets in Marxen“. Es sollen Gewerbegrundstücke für die bestehende Nachfrage bereitgestellt werden. Für künftige Anfragen soll ein ausreichendes Angebot vorgehalten werden. Der allgemeine **Zweck des Bebauungsplans** besteht darin, weitere Flächen bereitzustellen, die sich für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben eignen.

Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplans ist ein Kanalbaubeitrag, der verursachungsgerecht ist und bei dem eine sachlich nicht gerechtfertigte Ungleichbehandlung der erschlossenen Grundstücke vermieden wird.

Für die als GE-1, GE-2 und GE-3 festgesetzten Flächen wird das **Maß der baulichen Nutzung** durch die Grundflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlagen begrenzt. Für die maximal zulässige Firsthöhe werden 10 m festgesetzt und für die maximal zulässige Traufhöhe 7 m. Damit wird der Vorschrift des § 16 Abs. 3 BauNVO entsprochen.

Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wurde bewußt verzichtet, da es bei Betriebsgebäuden teilweise Probleme gibt, deren Zahl zu bestimmen: In größeren Betriebsgebäuden gibt es Teilbereiche mit Büros und Sozialräumen, über denen Lagerbereiche und ähnliches angeordnet werden. Dann stellt sich die Frage, ob diese Teilbereiche ein Vollgeschoß haben, oder zwei, und für welche Bereiche des Gebäudes die „2/3-Regelung“ gilt, nach der ein oberstes Geschoß nur dann ein Vollgeschoß ist, wenn es eine lichte Höhe von 2,20 m über mehr als zwei Drittel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses hat (§ 2 Abs. 4 Satz 2 NBauO). Diese Probleme kann man vermeiden, wenn die Zahl der Vollgeschosse gar nicht festgesetzt wird.

Bei der Durchführung des Bebauungsplans hat sich jedoch gezeigt, daß eine Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse erforderlich ist, um zu einer sachgerechten Erhebung des Kanalbaubeitrags zu kommen. Der Landkreis Harburg als Träger der Abwasserbeseitigung

berechnet den **Kanalbaubeitrag**, den er nach seiner „Satzung über Erhebung von Beiträgen und Gebühren für die öffentliche Abwasseranlage des Landkreises Harburg“ erhebt, nach einem „nutzungsbezogenen Flächenbeitrag“: Je Quadratmeter *beitragspflichtige Fläche* beträgt der Beitragssatz 22,15 DM. Für die Ermittlung der beitragspflichtigen Fläche werden je Vollgeschoß 25 % der Grundstücksfläche in Ansatz gebracht, d. h. 25 % der Fläche eines Gewerbegrundstücks werden mit der Zahl der Vollgeschosse multipliziert. Für ein Grundstück, auf dem zwei Vollgeschosse zulässig sind, wird also ein Kanalbaubeitrag erhoben, der doppel so hoch ist, wie der für ein Grundstück, auf dem nur ein Vollgeschoß zulässig ist.

Im räumlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplans gilt als *Zahl der Vollgeschosse* die im Bebauungsplan festgesetzte *höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse*. Ist die Zahl der Vollgeschosse nicht festgesetzt, wird sie aus den übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans abgeleitet. Im Falle, daß nur eine Gebäudehöhe festgesetzt ist, wird je angefangene 2,80 m ein Vollgeschoß gerechnet, so die Auskunft des Landkreises. Bei einer Firsthöhe von 10 m ergäben sich so vier Vollgeschosse. Im Vergleich mit einem Grundstück, für das ein Vollgeschoß als „höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse“ festgesetzt ist, ergäbe sich der vierfache Kanalbaubeitrag.

Diese Auswirkung des Verzichts auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse haben Gemeinde und Planbearbeiter bei der Aufstellung des Bebauungsplans nicht erkannt. Sie führt aus der Sicht der Gemeinde zu einer Beitragserhebung, die nicht sachgerecht ist.

Zunächst ergibt sich eine ungleiche Behandlung zwischen den Grundstücken auf der Südseite und auf der Nordseite der Straße „Hinter der Bahn“, die sachlich nicht gerechtfertigt ist: Die Grundstücke auf der Südseite liegen im räumlichen Geltungsbereich der Bebauungspläne „Gewerbegebiet“ und „Gewerbegebiet II - Hinter der Bahn“. Für sie ist ein Vollgeschoß als „höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse“ festgesetzt. Die vorhandene Bebauung auf diesen Grundstücken entspricht der geplanten Bebauung im Plangebiet.

Außerdem wird im Plangebiet keine Nutzung entstehen, die einen erhöhten Kanalbaubeitrag rechtfertigen würde. Die Gemeinde erwartet überwiegend eingeschossige Wohn- und Bürohäuser mit ebenfalls eingeschossigen Betriebsgebäuden (Lagerhallen, Werkshallen). Die Gewerbebetriebe und die Beschäftigten verursachen nicht mehr Schmutzwasser als Wohnhäuser gleicher Größe.

Um die ungleiche Behandlung und den erhöhten Kanalbaubeitrag zu vermeiden, wird die 1. Änderung des Bebauungsplans aufgestellt. Mit ihr werden die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung ergänzt: Es wird auch die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Für die geplanten Gewerbegrundstücke wird **ein Vollgeschoß** als höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Die von der die 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet III - Hinter der Bahn“ berührten öffentlichen und privaten Belange werden nicht erkennbar beeinträchtigt:

Dem Landkreis Harburg als Träger der Abwasserbeseitigung entgehen zwar Kanalbaubeiträge. Der Landkreis ist aber wie die Gemeinde um eine sachgerechte Beitragserhebung bemüht. Er hat schon in früheren Jahren versucht, durch eine besondere Regelung in seiner Beitragssatzung, die „Abwassermengenbegrenzung“, überhöhte Beiträge von Gewerbebetrieben zu vermeiden. Durch die Festsetzung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird sein Interesse an verursachungsgerechten Beiträgen gefördert.

Die privaten Belange werden beeinträchtigt und gefördert: Das Interesse der Grundstückseigentümer an einem uneingeschränkten Fortbestand der zulässigen Nutzung wird beeinträchtigt. Dadurch, daß nur ein Vollgeschoß zugelassen wird, wird die zulässige

Nutzung eingeschränkt. Das Interesse der Grundstückseigentümer an möglichst niedrigen Beiträgen wird gefördert. Es entsteht eine erhebliche Verminderung des Kanalbaubeitrags. Bei einem Gewerbegrundstück mit 2.000 m² beträgt die Ersparnis 33.225,-- DM (= 22,15 DM * 2.000 m²*0,25*3=). Die Ersparnis wiegt aus der Sicht der Gemeinde stärker als die Einschränkung der Nutzung; denn die sich ansiedelnden Betriebe werden mit der Festsetzung „ein Vollgeschoß“ voraussichtlich keine Probleme haben.