

Anlage II zur Vorlage 30/0042/2015



reitze 2
29482 küsten
tel.: 05841 / 6112
fax: 05841 / 974009
e-mail: peselplan@t-online.de
planungsbüro a. pesel

stadt- und regionalplanung

BEGRÜNDUNG

zum

BEBAUUNGSPLAN

AM THIELENBURGER SEE -

9. ÄNDERUNG

Stadt Dannenberg (Elbe)

Landkreis Lüchow-Dannenberg

Verfahrensstand:
§ 13a (2) BauGB i. V. m. §§ 4 (2) / 3 (2) BauGB, 2. Durchgang

September 2014



1. Veranlassung

Der Bebauungsplan Am Thielenburger See umfasst die Bebauung nördlich des Thielenburger Sees. Die 3. Änderung aus dem Jahre 1986 hat Gebiete zwischen der Marschtorstraße und dem Thielenburger See nochmals überarbeitet. In diesem Bebauungsplan sind Mischgebiete und Wohngebiete festgesetzt. Das Gebiet ist zum größten Teil bebaut. Innerhalb der Misch- und reinen Wohngebiete soll nun eine Verdichtung mit zusätzlichen Stadthäusern erfolgen.

Auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplans kann diese Verdichtung derzeit nicht genehmigt werden. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche müssten angepasst werden. Die politischen Gremien beschlossen daher, den Bebauungsplan dahingehend zu ändern, dass die geplanten bzw. im Bau befindlichen Stadthäuser ermöglicht werden. Bei der Änderung des Bebauungsplans handelt es sich um eine mögliche Nachverdichtung eines überwiegend bereits bebauten Bereiches. Die Änderung wird daher der Innenentwicklung zugeordnet. Gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) kann das beschleunigte Verfahren angewendet werden. Der Bebauungsplan Am Thielenburger See – 9. Änderung legt Bauland in der Größe von ca. 0,6 ha fest. Die zulässige Grundfläche beträgt also unter 20.000 m². Auf eine überschlägige Prüfung gemäß § 13 a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB kann daher verzichtet werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches der 9. Änderung wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan Am Thielenburger See – 3. Änderung aufgehoben und vollständig ersetzt. Sollte der Bebauungsplan Am Thielenburger See - 9. Änderung nicht rechtsverbindlich werden, gilt der Bebauungsplan Am Thielenburger See – 3. Änderung unverändert. Sollte der Bebauungsplan Am Thielenburger See – 3. Änderung seine Rechtsverbindlichkeit verlieren, gilt der Bebauungsplan Am Thielenburger See - 9. Änderung unverändert weiter.

2. Bestand und Neuordnung

Das Plangebiet der 9. Änderung umfasst ein Teilgebiet des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Am Thielenburger See – 3. Änderung zwischen der Marschtorstraße im Norden und der Straße Bäckergrund im Süden. Im Nordosten grenzt ein Mischgebiet an das Plangebiet, im Südwesten und Süden reine Wohngebiete und im Osten ein allgemeines Wohngebiet.

Der Bebauungsplan Am Thielenburger See – 3. Änderung setzt entlang der Marschtorstraße ein Mischgebiet (MI) fest. Das Maß der baulichen Nutzung ist mit zwingend zwei Vollgeschossen, einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgelegt. Es ist eine geschlossene Bauweise



festgelegt. Südlich daran angrenzend ist ein reines Wohngebiet festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung ist mit einem Vollgeschoss, einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,35 festgelegt. Es ist eine offene Bauweise festgesetzt, in der nur Einzelhäuser zulässig sind. Die Höhe des Erdgeschossfußbodens darf betragen: 15,50 m - 16,10 m ü. NN, für das Mischgebiet 13,50 m - 14,75 m ü. NN für das reine Wohngebiet

Mit der 9. Änderung des Bebauungsplans werden die Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung, die Zahl der Vollgeschosse, die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl geändert. Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird entsprechend den Erfordernissen der geplanten Bebauung erweitert. Die Festsetzung über die Höhe des Erdgeschossfußbodens entfällt. Die Stichstraße im südlichen Teil des Geltungsbereiches wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, öffentliche Erschließungsstraße zugunsten der Anlieger von drei Wohneinheiten innerhalb des WA 1 und der Anlieger des WA 2, festgesetzt.

Als Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Damit wird eine Nutzung bestimmt, die überwiegend Wohnen sein wird, aber auch Möglichkeiten für die Ansiedlung der im § 4 BauNVO zugelassenen Anlagen und Betriebe offen hält. Mit dieser Nutzungsart wird die umgebende Struktur, die in diesem innerörtlichen Bereich überwiegend aus Wohnbebauung besteht, berücksichtigt und für die Zukunft festgeschrieben. Ein Mischgebiet und ein reines Wohngebiet, wie im derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgelegt wurde, werden in der 9. Änderung als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die gemischte Nutzung wurde entlang der Marschtorstraße bisher nicht realisiert, so dass sich die Stadt entschlossen hat, die in der Umgebung bestehende Wohnnutzung auch im Plangebiet hervorzuheben. Ein reines Wohngebiet soll in diesem innerörtlichen Bereich nicht weiterverfolgt werden, um innerorts zusätzliche Nutzungen zulassen zu können, die mit dem Wohnen vereinbar sind. In diesem Bereich stellt ein allgemeines Wohngebiet eine bauliche Nutzung dar, die die innerörtliche Struktur aufnimmt, aber gleichzeitig einen Übergang zu der Erholungssituation am Thielenburger See schafft.

Die in § 4 (3) BauNVO enthaltenen Nutzungen können bei konkreter Ausnahmesituation zugelassen werden. Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden generell ausgeschlossen. Gartenbaubetriebe benötigen eine größere, zusammenhängende Fläche, die der geplanten kleinteiligen Struktur des Plangebietes entgegensteht. Tankstellen ziehen ein erhöhtes Verkehrsaufkommen nach sich, das in diesem vorwiegend auf das Wohnen ausgerichteten Gebiet störend sein wird. Beide Anlagen fügen sich nicht in den geplanten Gesamtcharakter des Gebietes ein und sollen daher auch nicht ausnahmsweise zulässig sein.

Im nördlichen Teil des Plangebietes wird wie bereits in der 3. Änderung ein Teilstück der derzeitigen öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Marschtorstraße in die



9. Änderung einbezogen und als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Damit wird die Ecke, die die Grundstücksgrenze ausbildet, geglättet. Der Eigentümer wird diese Fläche von der Stadt Dannenberg (Elbe) erwerben.

Die Veränderung des Maßes der baulichen Nutzung ergibt sich aus der geplanten künftigen Nutzung des Grundstücks. Die Zahl der Vollgeschosse wird entlang der Marschtorstraße auf mindestens zwei, höchstens drei Vollgeschosse festgelegt. Damit soll die dominantere Bebauung den innerörtlichen Straßenraum an der Marschtorstraße prägen, der auch von der umgebenden Bebauung entsprechend eingefasst wird. Der bereits gebaute Gebäudekomplex im Südosten des Plangebietes wird ebenfalls einbezogen. Im Südwesten wird die Zahl der Vollgeschosse auf höchstens zwei begrenzt, um die Bebauung in die umliegende Struktur einfügen zu können.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt. Die Nutzung des Grundstücks wird künftig intensiv sein, so dass die in § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete festgelegte Obergrenze in der 9. Änderung festgesetzt wird. Weitere Beschränkungen sind aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich.

Auf die Festlegung einer Geschossflächenzahl oder Baumassenzahl wird verzichtet, da durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und der GRZ das Maß der baulichen Nutzung ausreichend bestimmt wird. Die festgelegten Höchstwerte in § 17 BauNVO gelten weiterhin.

Die Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung in der 9. Änderung nimmt den Grundgedanken des Gesetzgebers bei der BauGB-Novelle in Bezug auf die Unterstützung einer Verdichtung der innerörtlichen Bereiche auf. Eine zusätzliche Bebauung in die freie Fläche wird durch die innerörtliche Verdichtung minimiert. Im Plangebiet wird überwiegend eine Wohnnutzung zugelassen. Die Wege zu den bestehenden Infrastruktureinrichtungen sind kurz, so dass die Erreichbarkeit auch zu Fuß oder mit dem Fahrrad gegeben ist. Der Individualverkehr kann somit reduziert werden. Die Stadt gibt aus diesen Gründen einer innerörtlichen Verdichtung, sofern es möglich ist, den Vorzug vor einer Bebauung in die freie Landschaft.

Für das Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Damit werden die Baukörper auf eine Länge von max. 50 m begrenzt. Baukörper über 50 m würden dieses Gebiet negativ prägen und werden daher nicht zugelassen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird erweitert. Die Baugrenze wird im Mindestabstand von 3 m zu den angrenzenden Nutzungen festgelegt. Damit wird eine optimale Bebaubarkeit des Grundstücks gewährleistet. Eine Beeinträchtigung der angrenzenden Nutzungen entsteht dadurch nicht. Die Bestandsgebäude werden von der überbaubaren Grundstücksfläche erfasst.



Die Festsetzung über die Höhe des Erdgeschossfußbodens wird in die 9. Änderung nicht wieder aufgenommen. Zur Marschtorstraße hin befindet sich eine steile Böschung. Von dieser Straße aus ist der Erdgeschosssockel nicht prägend, da die zukünftigen Gebäude unterhalb des Straßenniveaus liegen. Von der Straße Bäckergrund aus betrachtet prägt nicht die Bebauung des Plangebietes den Straßenverlauf, da südlich angrenzend bereits eine Bebauung besteht, die von der Straße aus wahrnehmbar ist und die das Plangebiet in den Hintergrund rücken lässt. Aus diesen Gründen kann auf die Begrenzung der Höhe des Erdgeschossfußbodens verzichtet werden.

Die Erschließung von drei Wohneinheiten des WA 1 und des WA 2 ist über die südliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, die an die Bäckerstraße angeschlossen ist, und die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten des WA 2 gewährleistet. Mit der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird der besondere Nutzungszweck dieser Fläche festgelegt, nämlich als öffentliche Erschließungsstraße von drei Wohneinheiten des WA 1 und der Wohneinheiten des WA 2. Die Planung sieht vor, die übrigen Wohneinheiten des WA 1 von der Marschtorstraße aus zu erschließen. In diesem Teil befindet sich zwar eine steile Böschung, die aufgeschüttet werden muss, um eine Erschließung zu ermöglichen. Andererseits ist die Erschließung über die südliche öffentliche Erschließungsstraße für die geplanten Nutzungen des WA 1 mit ca. 10 Wohneinheiten für die Anlieger dieser Straße im Süden des Plangebietes nicht zumutbar. Sie haben ihre Baugenehmigungen innerhalb eines reinen Wohngebietes erhalten, in dem eine Belastung durch den Anliegerverkehr von ca. 10 Wohneinheiten nicht zuzumuten ist. Zudem soll die Erholungsfunktion des Bereiches am Thielenburger See nicht zusätzlich beeinträchtigt werden. Da die Eigentümer der nördlichen Baugrundstücke durch die 9. Änderung des Bebauungsplans Am Thielenburger See einen Vorteil erlangen, in dem die geplanten baulichen Verdichtungen ermöglicht werden, ist ihnen eine Aufschüttung zur Erschließung der Baugrundstücke entlang der Marschtorstraße zuzumuten. Die Mehrkosten durch die notwendigen Aufschüttungen müssen den Vorteilen der Bebaubarkeit gegenüber gestellt werden. Diese zusätzlichen Kosten sind aus diesen Gründen tragbar.

Die Erschließung von drei Wohneinheiten des WA 1 und des WA 2 über die südliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, öffentliche Erschließungsstraße zugunsten der Anlieger von drei Wohneinheiten des WA 1 und der Anlieger des WA 2, ist den anderen Anliegern der Erschließungsstraße zuzumuten. Erschlossen werden darüber ca. fünf Wohneinheiten. Der Anliegerverkehr wird sich daher nicht in dem Maße erhöhen, dass eine unzumutbare Beeinträchtigung der anliegenden Wohngrundstücke erfolgt. Auch der rechtsverbindliche Bebauungsplan sieht die Erschließung der Grundstücke im südlichen Teil des Plangebietes vor. Die Festsetzungen der 9. Änderung stellen in Bezug auf die Erschließung daher keine wesentliche Verschlechterung der bisherigen Situation dar.



Die Abfallbeseitigung erfolgt für das WA 1 über die nördlich angrenzende Marschtorstraße, für das WA 2 über die südlich an die Stichstraße angrenzende öffentliche Straßenverkehrsfläche, die Bäckerstraße. An dieser Stelle ist eine Abfallsammelstelle zugunsten des WA 2 festgelegt. Mit dieser Festlegung wird die Erholungsfunktion des Thielenburger Sees nicht unzumutbar beeinträchtigt.

Stellplätze können auf dem Grundstück selber untergebracht werden. Eine gesonderte Festlegung von Stellplatzflächen ist nicht notwendig. Sie müssen unter Berücksichtigung der gesamten Bebauung angelegt werden können.

Die Wasser-, Abwasser-, Elektrizitäts- und Gasversorgung wird durch den Anschluss an die zentralen Anlagen der Ver- und Entsorgungsträger sichergestellt. Die unterirdischen Hausversorgungsleitungen sind zu berücksichtigen. Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Träger der Abfallentsorgung über die öffentlichen Straßenverkehrsflächen.

Das Oberflächenwasser ist gemäß § 149 (3) Nds. Wassergesetz (NWG) grundsätzlich durch die Grundstückseigentümer zu beseitigen, soweit die Stadt nicht den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten. Damit soll eine Versickerung an Ort und Stelle ermöglicht werden, wo dies möglich und sinnvoll ist. Innerhalb des Plangebietes erfolgt die Versickerung innerhalb der unversiegelten Flächen auf den jeweiligen Grundstücken.

Der östliche Teil des Plangebietes ist von der neu erstellten Wohnbebauung mit gerade angelegten Stellplatzflächen geprägt. Entlang der Marschtorstraße gleicht eine steile Böschung den Höhenunterschied zwischen der Straße und dem Plangebiet aus. Im westlichen Teil des Plangebietes befindet sich ein verwildeter Garten mit Obstbäumen, der von einer dichten Brombeerhecke umgeben ist.

Für das Plangebiet gilt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Am Thielenburger See – 3. Änderung, der innerhalb des Geltungsbereichs der 9. Änderung Baugebiete festsetzt. Gemäß § 13 a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Auf eine Eingriffsbilanzierung wird aus diesem Grund verzichtet.

Dannenberg (Elbe), September 2014

(Stadtdirektor)