

Stadt Dannenberg (Elbe)

Beschlussvorlage (öffentlich) (30/0644/2021)	
Datum:	Dannenberg (Elbe), 16.12.2021
Sachbearbeitung:	Frau Heuer , FD Bau und Planung

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	TOP
Ausschuss für Klimaschutz, Mobilität und Bauen des Rates der Stadt Dannenberg (Elbe)	31.01.2022	Vorberatung	
Verwaltungsausschuss der Stadt Dannenberg (Elbe)		Entscheidung	

Bebauungsplan "Nebenstedt Ost - 1. BA"; Auslegungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Die vorliegende Planzeichnung Bebauungsplan „Nebenstedt Ost – 1. BA“ inkl. textlicher Festsetzungen vom 06.01.21 wird gebilligt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wird mit dem vorliegenden Entwurf durchgeführt.

Sachverhalt:

Der Rat der Stadt Dannenberg (Elbe) hat am 18.05.21 den Masterplan „Nebenstedt Ost“ beschlossen und das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Nebenstedt Ost 1. BA“ eingeleitet.

Der vorliegende Entwurf der Planzeichnung sowie die textlichen Festsetzungen (siehe Anlage I und II zur Vorlage) berücksichtigen die städtebaulichen Aspekte, die im Masterplan enthalten sind.

Vorgesehen sind verschiedene Allgemeine Wohngebiete. Sie unterscheiden sich bezüglich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung.

WA 1: In der nördlichen Baureihe ist eine mit 0,35 etwas höhere GRZ vorgesehen, um die vorgesehene Bungalow-bauweise bzw. Praxen/Büros zu ermöglichen.

Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind ausgeschlossen, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe werden allgemein zugelassen.

In einem Allgemeinen Wohngebiet sind gem. § 13 BauNVO lediglich Räume, nicht Gebäude für freie Berufe (wie zum Beispiel Ärzte, Rechtsanwälte etc.) zulässig. Rechtlich ist es nicht möglich, in Allgemeinen Wohngebieten auch Gebäude für freie Berufe zuzulassen. Das bedeutet, dass eine Nutzung für o.g. Berufsausübungen nur in einem Teil eines Gebäudes zulässig ist, in etwa dürfen die Räumlichkeiten max. 50% an der Gesamtgröße ausmachen.

Variante:

Alternativ wäre die Ausweisung eines urbanen Gebietes (MU) für die nördliche Baureihe möglich. Diese Gebietskategorie ist neu in die BauNVO aufgenommen worden:

§ 6a BauNVO Urbane Gebiete

(1) Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. 2 Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in

Kerngebieten allgemein zulässig sind,

2. Tankstellen.

- (4) Für urbane Gebiete oder Teile solcher Gebiete kann festgesetzt werden, dass in Gebäuden
1. im Erdgeschoss an der Straßenseite eine Wohnnutzung nicht oder nur ausnahmsweise zulässig ist,
 2. oberhalb eines im Bebauungsplan bestimmten Geschosses nur Wohnungen zulässig sind,
 3. ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche oder eine im Bebauungsplan bestimmte Größe der Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden ist, oder
 4. ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche oder eine im Bebauungsplan bestimmte Größe der Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen zu verwenden ist.

Die zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen könnten partiell verändert werden, so könnten zum Beispiel ausnahmsweise zulässige Nutzungen im Bebauungsplan als allgemein zulässig festgelegt werden, oder auch nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

In diesem Fall sollten die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten und Tankstellen) ausgeschlossen werden.

Im urbanen Gebiet sind Räume und Gebäude für freie Berufe gem. §13 BauNVO zulässig.

WA 2: Hier ist eine GRZ von 0,25 und 1 Vollgeschoss vorgesehen. Gemäß des Masterplanes sind hier nur Einzelhäuser zulässig. Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind ausgeschlossen.

Variante:

Um die Flexibilität zu erhöhen, könnten auch im WA 2 Einzel- und Doppelhäuser zugelassen werden. Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind auch hier ausgeschlossen.

WA 3 und 4: Entlang der Grünachsen sind für eine etwas verdichtete Bebauung eine GRZ von 0,25 bzw. 0,35 und 2 bzw. 3 Vollgeschosse vorgesehen. Hier sind (ausschließlich) Einzel- und Doppelhäuser bzw. Mehrfamilienhäuser zulässig.

Das WA 3 schließt auch den Bereich der geplanten KITA mit ein, da im Allgemeinen Wohngebiet soziale Einrichtungen wie Kindergärten ebenfalls zulässig sind.

WA 5: Das WA 5 ermöglicht eine Bebauung in zweiter Reihe vom Rotdornweg. Die Erschließung ist jeweils über das am Rotdornweg gelegene Grundstück sicherzustellen.

WA 6: Hier wird der bestehende Bebauungsplan lediglich aufgrund der geänderten Erschließung angepasst. Die Festsetzungen zum Maß und Art der Nutzung werden übernommen.

Weiterhin ist eine innere Ringerschließung mit Anschluss an den Kirchhofsweg und den Rotdornweg und einem Quartiersplatz vorgesehen. Fußwege verbinden die Straßenverkehrsflächen mit den Grünflächen. Da in Abweichung zum Masterplan eine weitere Baureihe eingefügt worden ist, ist zusätzlich eine Anliegerstraße vorgesehen.

Die angedeuteten möglichen Grundstückszuschnitte und -größen dienen lediglich der Information, sie werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Eingriffs-Ausgleichs Bilanzierung ist überschlägig vorgenommen worden. Hierzu werden Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote in den Flächen A1-A6 und E1-E2 festgesetzt.

Zum besonderen Artenschutz bezogen auf die Arten Feldlerche, Bluthänfling und Neuntöter werden CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) erforderlich.

Die Maßnahmen für den Bluthänfling und den Neuntöter können im Bereich des Friedhofes erfolgen. Eine geeignete Fläche für die Feldlerche wird noch gesucht.

Weiterhin werden verschiedene textliche Festsetzungen vorgeschlagen, die der Schonung von Grund und Boden und dem Klimaschutz dienen.

So ist ein Höchstmaß von Wohnbaugrundstücken von 900m² und eine Ost-West Firstausrichtung vorgesehen. 50% der nutzbaren und überwiegend nach Süden ausgerichtete Dachflächen sind mit PV oder Solaranlagen auszustatten.

Die Vorschriften zur Dachform und Neigung sind zurückhaltend formuliert, um den Bauherren eine große Bandbreite von Möglichkeiten zu eröffnen. Die Vorgabe der Neigungswinkel für Pultdächer ist erforderlich, um entsprechend nutzbare Flächen für PV- und oder Solaranlagen sicherzustellen.

Garagen und Carport sollen unabhängig von der Baugrenze 5m Abstand zu Straßenverkehrsflächen halten. Dadurch wird sichergestellt, dass die Fahrzeuge ausparken können, ohne sofort auf der Straße zu stehen und die Bebauung wird gegliedert.

Es sind 2 Stellplätze pro Wohneinheit vorzusehen, um zu vermeiden, dass das meist pro Wohneinheit noch vorhandene zweite Fahrzeug an der Straße geparkt wird. Die Stellplätze sollen aber explizit nicht zwingend versiegelt werden.

Die vorgegebenen Materialien zur Dacheindeckung und der Außenwände dienen der Gestaltung, die konkrete Ausgestaltung kann noch beraten werden.

Finanzielle Auswirkungen bei Beschlussfassung:

- keine

Anlagen:

- Anlage I zur Vorlage: Planzeichnung „Nebenstedt Ost 1. BA“, Stand 06.01.22
- Anlage II zur Vorlage: textliche Festsetzungen „Nebenstedt Ost 1. BA“ sowie örtliche Bauvorschriften