

## Stadt Hitzacker (Elbe)

Beschlussvorlage (öffentlich) (30/0296/2022)	
Datum:	Dannenberg (Elbe), 02.08.2022
Sachbearbeitung:	Frau Heuer , FD Bau und Planung

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	TOP
Ausschuss für Bau, Planung und Wirtschaftsförderung sowie Umwelt- und Klimaschutz des Rates der Stadt Hitzacker (Elbe)	01.09.2022	Vorberatung	
Verwaltungsausschuss der Stadt Hitzacker (Elbe)		Vorberatung	
Rat der Stadt Hitzacker (Elbe)		Entscheidung	

### Bebauungsplan "Alte Zimmerei"; Änderungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Rat der Stadt Hitzacker (Elbe) leitet das Änderungsverfahren zur Änderung des Bebauungsplanes „Alte Zimmerei“ ein. Zur Übernahme der Planungskosten wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

#### **Sachverhalt:**

Der Bebauungsplan „Alte Zimmerei“ aus dem Jahr 2001 setzt derzeit ein durch Straßenverkehrsflächen in drei Bereiche eingeteiltes Mischgebiet (MI) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und zwei bzw. drei Vollgeschossen fest. Im südlichen Bereich in Richtung Harlinger Bach sind Grünflächen festgesetzt (siehe Anlage I zur Vorlage).

Das Grundstück ist derzeit unbebaut. Es liegen Planungen eines Vorhabenträgers zur Errichtung einer hochwertigen Wohnanlage vor (siehe Anlage II zur Vorlage). Geplant sind Mehrfamilienhäuser mit vorwiegend kleineren Wohnungen, die teilweise mit Auszuganlagen barrierefrei erschlossen werden sollen. Die Stellplätze sind überwiegend in einer eingeschossigen Tiefgarage angeordnet. Die Wohnungen sind als Eigentumswohnungen zum späteren Teilverkauf geplant.

Die Realisierung des Projektes ist auf Grundlage des derzeitigen Bebauungsplanes vor allem aufgrund der Art der Nutzung (Mischgebiet) nicht zulässig, da im Mischgebiet eine Mischung aus Wohnen und Gewerbe zwingend erforderlich ist. Der bereits geschlossene Kaufvertrag steht unter der aufschiebenden Bedingung der Änderung des Bebauungsplanes.

Es liegt daher ein Antrag eines Vorhabenträgers vor, den Bebauungsplan „Alte Zimmerei“ dahingehend zu ändern, dass statt eines Mischgebietes ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird. Außerdem sollen die Baugrenzen des westlichen und südlichen Gebietes 1 und 3 zusammengelegt werden.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ und Vollgeschosse) sowie die sonstigen Baugrenzen können beibehalten werden.

Die Änderung ist im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB möglich. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich, eine Berichtigung ist ausreichend.

Das Projekt soll durch den Bauherren in der Sitzung vorgestellt werden.

Es ist in diesem Zusammenhang darüber zu beraten, ob die im Gebiet verlaufenden Erschließungsanlagen durch die Stadt oder durch den Vorhabenträger hergestellt werden sollen.

#### **Finanzielle Auswirkungen bei Beschlussfassung:**

- Keine, zur Übernahme der Planungskosten wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen

#### **Anlagen:**

- Anlage I zur Vorlage: Auszug Bebauungsplan „Alte Zimmerei“

- Anlage II zur Vorlage: Planunterlagen des Vorhabenträgers