

Anlage zur Vorlage 30/134/2013



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

stadt- und regionalpla-

BEBAUUNGSPLAN AM LANGENBERG – 6. ÄNDERUNG

Stadt Hitzacker (Elbe)

Landkreis Lüchow-Dannenberg

April 2013



PRÄAMBEL

Aufgrund § 1 (3) und § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat diese Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Hitzacker (Elbe),

(Siegel)

Stadtdirektor

SATZUNGSTEXT

§ 1 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich der 8. Änderung umfasst die im Bebauungsplan Am Langenberg festgesetzte Gemeinbedarfs-Fläche, Flurstücke 72/23, 72/24 und 58/8 tlw., Flur 1, Gemarkung Hitzacker.

§ 2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Für die Flurstücke 72/23 und 72/24 wird als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

§ 3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Für die Flurstücke 72/23 und 72/24 wird die Zahl der Vollgeschosse mit eins als Höchstgrenze, die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,3 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,3 festgesetzt.

§ 4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Für die Flurstücke 72/23 und 72/24 werden die Baugrenzen im Norden im Abstand von 2 m, im Westen, Osten und Süden im Abstand von 3 m zur Geltungsbereichsgrenze festgesetzt. Die südliche Baugrenze wird entlang der Grenze des Flurstücks 71/9 bis zur Baugrenze an der Straße Am Landgraben verlängert, ohne den südlichen Teilbereich des Flurstücks 72/23 zu umfassen.

§ 5 ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE

Für das Flurstück 58/8 tlw. wird eine öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

**Anlagen:**

-

BEGRÜNDUNG**1. Veranlassung**

Der Bebauungsplan Am Langenberg aus dem Jahre 1966 umfasst ein Gebiet im nordwestlichen Teil der Stadt Hitzacker (Elbe). Die an dieser Stelle errichtete ehemalige katholische Kirche wurde von der Kirche in der Nutzung aufgegeben und privat veräußert. Das ehemalige Kirchengebäude soll für wechselnde Kunstaustellungen genutzt werden. Darüber hinaus kann das östlich der ehemaligen Kirche liegende Grundstück bebaut werden.

Der Bebauungsplan Am Langenberg setzt in diesem Bereich eine Gemeinbedarfs-Fläche fest. Diese Fläche wird von allgemeinen Wohngebieten (WA) umgeben. Da innerhalb von allgemeinen Wohngebieten auch Anlagen für kulturelle Zwecke zulässig sind, wäre es städtebaulich sinnvoll, die derzeitige Gemeinbedarfs-Fläche in die umgebenden WA einzubeziehen.

Die politischen Gremien beschlossen, den Bebauungsplan Am Langenberg entsprechend zu ändern. Die Änderung wird der Innenentwicklung zugeordnet. Gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) kann das beschleunigte Verfahren angewendet werden, da die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b Baugesetzbuch (BauGB) genannten Schutzgüter bestehen. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes beträgt die zulässige Grundfläche unter 20.000 m², so dass keine überschlägige Prüfung gemäß § 13 a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB notwendig ist. Auf eine Umweltprüfung und einen Umweltbericht kann verzichtet werden.

2. Bestand und Neuordnung

Das Plangebiet der 6. Änderung umfasst die im Bebauungsplan Am Langenberg festgesetzte Gemeinbedarfs-Fläche auf den Flurstücken 72/23, 72/24 und 58/8 tlw., Flur 1, Gemarkung Hitzacker.



Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet eine Fläche für Gemeinbedarf, Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, dar. Gemäß § 13 a (2) BauGB wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.

Der Bebauungsplan Am Langenberg setzt eine Gemeinbedarfs-Fläche fest. Im südlichen Teil ist entlang der Straße Am Landgraben ein Parkplatz festgelegt. Das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche sind nicht bestimmt worden.

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplans wird für die Flurstücke 72/23 und 72/24 die Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird mit eins als Höchstgrenze, die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit jeweils 0,3 festgelegt. Die Baugrenzen halten im Westen, Osten und Süden den Mindestabstand von 3 m ein, wobei die südliche Baugrenze entlang der Grenze des südlich an den Geltungsbereich angrenzenden Flurstücks 71/9 bis zur Baugrenze entlang der Straße Am Landgraben verlängert wird, ohne den südlichen Teilbereich des Flurstücks 72/23 zu umfassen.

Das derzeit als Gemeinbedarfs-Fläche festgesetzte Gebiet ist von allgemeinen Wohngebieten umgeben, für die als Maß der baulichen Nutzung die Zahl der Vollgeschosse mit eins und die GRZ und GFZ jeweils mit 0,3 festgesetzt ist. Da die kirchliche Nutzung aufgegeben wurde und anstelle dessen das Gebäude für wechselnde Kunstausstellungen genutzt wird, ist es nahe liegend, das Plangebiet in die umliegenden WA einzubeziehen. Gemäß § 4 (2) Nr. 3 BauNVO sind innerhalb eines WA Anlagen für kulturelle Zwecke zulässig. Die auch künftig geplanten Kunstausstellungen können daher innerhalb eines WA weiterhin zugelassen werden. Östlich der ehemaligen Kirche liegt ein noch unbebautes Grundstück, das mit den innerhalb eines WA zulässigen baulichen Anlagen bebaut werden kann.

Mit der Festlegung der Zahl der Vollgeschosse auf eins als Höchstgrenze, der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl von jeweils 0,3 wird das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches der baulichen Umgebung angepasst. Diese Festsetzungen sind in den umgebenden WA ebenfalls getroffen worden, so dass sich das Plangebiet in diese Struktur einfügt. Eine Beschränkung der Überschreitungsmöglichkeiten gemäß § 19 (4) BauNVO wird nicht vorgenommen, da in diesem innerstädtischen Gebiet verdichtet gebaut werden sollte.

Auf die Festsetzung einer Bauweise wird wie in den umgebenden WA verzichtet. Innerhalb des Plangebietes ist ein besonderer Baukörper vorhanden. Auch in Zukunft sollen spezielle Gebäude ermöglicht werden, ohne die Bauweise vorzugeben.



Die Baugrenzen werden im Norden im Abstand von 2 m, im Westen, Osten und Süden im Mindestabstand von 3 m zur Geltungsbereichsgrenze festgesetzt, um die Ausnutzbarkeit des Plangebietes nicht unnötig einzuschränken. Die nördliche Baugrenze umfasst das bestehende Gebäude an dieser Stelle. Die südliche Baugrenze bezieht den südlichen Teilbereich des Flurstücks 72/23 nicht ein. Eine Überbaubarkeit dieses schmalen Grundstückteils ist nahezu unmöglich. Die derzeit auf der Fläche bestehenden Parkplätze können auch in Zukunft beibehalten bleiben. Auf eine gesonderte Festsetzung einer Stellplatzfläche wird verzichtet, da die Stellplätze aus städtebaulichen Gründen nicht unbedingt an dieser Stelle angelegt werden müssen. Die Gestaltungsmöglichkeiten auf dem Grundstück sollen durch eine festgesetzte Stellplatzfläche nicht eingeschränkt werden.

Für das Flurstück 58/8 tlw. wird eine öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. An dieser Stelle ist bereits eine Straße vorhanden. Sie soll auch künftig bestehen bleiben.

Der Bebauungsplan Am Langenberg – 6. Änderung wird der Innenentwicklung zugeordnet. 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. Durch die 6. Änderung des Bebauungsplans werden keine zusätzlichen Eingriffe vorbereitet. Der Bebauungsplan Am Langenberg setzt innerhalb des Plangebietes der 6. Änderung bereits ein Baugebiet fest. Grünordnerische Festsetzungen werden nicht getroffen.

Hitzacker (Elbe), April 2013

Stadtdirektor