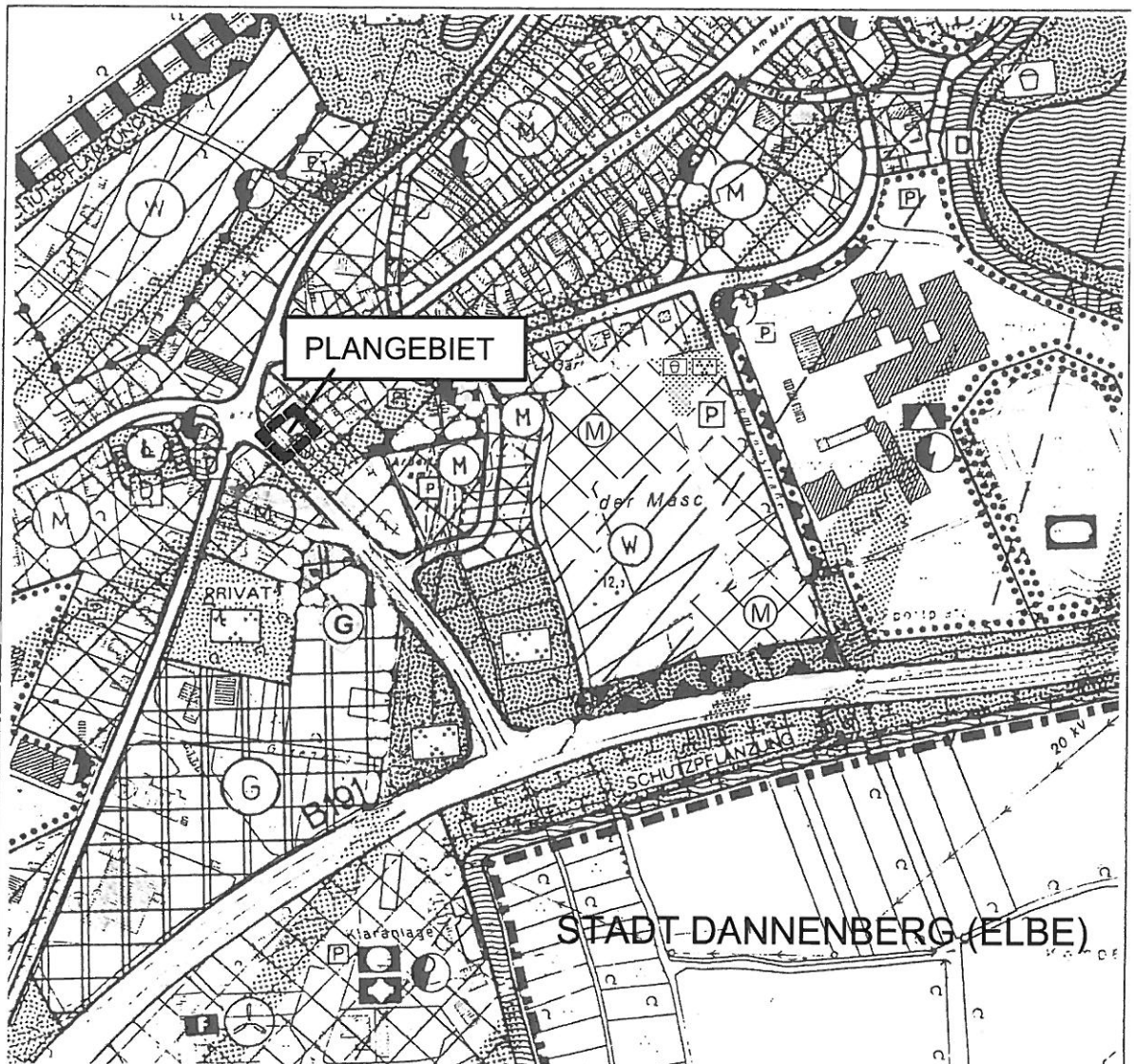


Anlage zur Vorlage 30/130/2013 - Begründung -

LANDKREIS LÜCHOW - DANNENBERG
STADT DANNENBERG (ELBE)

BEBAUUNGSPLAN MÜHLENTOR - 3. ÄNDERUNG



BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN



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

stadt- und regionalpla-

BEGRÜNDUNG

zum

BEBAUUNGSPLAN MÜHLENTOR – 3. ÄNDERUNG

Stadt Dannenberg (Elbe)

Landkreis Lüchow-Dannenberg

§ 9 (8) BauGB

April 2013



1. Veranlassung

Der Bebauungsplan Mühlentor wurde im Jahr 1998 aufgestellt. Er hat in den vergangenen Jahren zwei Änderungen erfahren. Anlass der 3. Änderung ist die Absicht der Neuapostolischen Kirche, das Gemeindehaus in Dannenberg (Elbe) zu erweitern. Geplant ist ein Anbau an die Kirche in nordwestlicher Richtung hin zur Straße Mühlentor. Die städtebauliche Situation an der Kreuzung Prochaskaplatz würde mit einem zusätzlichen Gebäude verbessert, da mit dem Gebäude die Einfassung der Kreuzung und des Platzes verbessert werden würde.

Der Bebauungsplan Mühlentor setzt in diesem Teilbereich eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, verkehrsberuhigter Bereich, fest. Eine Erweiterung des Gemeindehauses wäre auf dieser Fläche derzeit nicht zulässig. Genutzt wird das Gelände als Parkplatz.

Die politischen Gremien beschlossen daher, für diesen Bereich den Bebauungsplan Mühlentor und die 1. Änderung zu ändern, um die geplante Entwicklung an dieser Stelle zu ermöglichen. Die Festsetzungen in der 3. Änderung ersetzen die bisherigen Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne, alle übrigen Festsetzungen bleiben unverändert und sind weiterhin rechtsverbindlich.

Der Geltungsbereich umfasst ausschließlich den Bereich, in dem sich die neue Entwicklung abzeichnet. Bei dem Bebauungsplan Mühlentor – 3. Änderung handelt es sich um eine mögliche Nachverdichtung eines überwiegend bereits bebauten Bereiches. Die Planung wird daher der Innenentwicklung zugeordnet. Gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) kann das beschleunigte Verfahren angewendet werden. Durch die Bebauungsplanänderung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen nicht. Die zulässige Grundfläche liegt unter 20.000 m², so dass auf eine überschlägige Prüfung gemäß § 13 a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB verzichtet werden kann.

2. Bestand und Neuordnung

Das Plangebiet der 3. Änderung umfasst ein Teilgebiet im Westen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Mühlentor an der Kreuzung der Straße Mühlentor und der Bundesstraße 216 am Prochaskaplatz.

Der Bebauungsplan Mühlentor setzt für das Plangebiet eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, verkehrsberuhigter Bereich, fest. Das angrenzende Baugebiet wird als Kerngebiet (MK) mit einer zwingenden Zweigeschossigkeit und einer



Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgelegt. In der 1. Änderung des Bebauungsplans ist entlang der Straße Mühlentor eine Baulinie direkt an der Verkehrsfläche festgelegt, die entlang der östlichen Plangebietsgrenze der 3. Änderung entlang des bestehenden Gebäudes fortgesetzt wird. Für das Grundstück der Neuapostolischen Kirche sind Baugrenzen festgesetzt, die zur B 216 einen Abstand von 3 m einhalten und im Norden direkt an der Grenze zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgelegt sind. Im Kerngebiet sind gemäß § 7 (2) Nr. 7 BauNVO Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses allgemein zulässig, und die nach § 7 (2) Nr. 2 BauNVO zulässige Nutzung Vergnügungsstätten ist unzulässig. In den MK-Gebieten sind unter Beachtung der DIN 4109 Außenbauteile in Abhängigkeit von der Nutzung der entsprechenden Räume jeweils mit folgendem resultierenden Schalldämmmaß $R'_{w, res}$ auszuführen: bei Büroräumen o. ä. 35 dB, bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten 40 dB. Entlang der B 216 ist ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Mühlentor beinhaltet die Erweiterung des Kerngebietes (MK) auf die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches. Die Zahl der Vollgeschosse wird mit zwei festgesetzt, gleichzeitig wird das Mindest- und Höchstmaß der Firsthöhe mit 9 m bis 12 m festgelegt, bezogen auf die Oberkante Fertigfahrbahn der Mitte der Straße „Mühlentor“, gemessen in der Mitte des Plangebietes, die GRZ mit 0,8. Auf die Festsetzung einer Bauweise wird verzichtet. Die Festsetzung des MK im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Mühlentor zur Zulässigkeit von Wohnungen und zur Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten wird ebenfalls für das MK innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung festgesetzt. Die im angrenzenden MK festgesetzte Beschränkung der Emissionswerte für bestimmte Räume wird auch in der 3. Änderung festgelegt. Die im Bebauungsplan Mühlentor festgelegte Bereitstellungsfläche A für Hausmüll und Wertstoffe wird dem Flurstück innerhalb des Geltungsbereiches zugeordnet.

Mit diesen Festsetzungen wird das im Süden und Osten angrenzende Baugebiet auf die Fläche des Geltungsbereiches erweitert. Der angrenzende Gebietscharakter wird somit auf das Plangebiet übertragen, um ein einheitliches Baugebiet zu erhalten. Um die städtebauliche Situation der Einfassung durch raumwirksame Gebäude am Prochaskaplatz zu erhalten, wird für das Plangebiet die Zahl der Vollgeschosse mit zwei festgesetzt. Gleichzeitig wird das Mindest- und Höchstmaß der Firsthöhe bestimmt. Damit wird vermieden, dass ein Baukörper entstehen kann, der den Prochaskaplatz räumlich nicht angemessen begrenzen kann. Die GRZ wird auf 0,8 begrenzt, um eine intensive Ausnutzung in diesem innerstädtischen Gebiet zuzulassen und gleichzeitig gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse beizubehalten. Aus diesem Grund sind auch die Beschränkungen der Emissionswerte für bestimmte Räume notwendig. Andere Lärmschutzmaßnahmen gegen den Verkehrslärm der B 216, wie z. B. eine Lärmschutzwand, sind aus städtebaulichen Gründen an dieser Stelle nicht möglich. Für besondere Gebäude, die innerhalb eines MK zulässig sind, müssen Möglichkeiten bestehen, spezielle Baukörper zu errichten. Auf die Festlegung einer Bauweise wird daher verzichtet.



Der städtebauliche Rahmenplan hat die Auswirkungen der Vergnügungsstätten innerhalb des innerstädtischen Bereichs untersucht. Der Rahmenplan kommt zu dem Ergebnis, dass Vergnügungsstätten dieser Art in den Gebieten am Adolfsplatz, an den Ratswiesen und östlich der alten Jeetzel an der Marschtorstraße zugelassen werden können, ohne dass die traditionell vorhandene Nutzungsvielfalt eine Beeinträchtigung erfährt. In den übrigen Bereichen kann es negative Auswirkungen auf das Umfeld geben, weil Wohnungen, Büro- und Geschäftsflächen etc. nicht mehr angenommen werden.

Auf dieser Grundlage ist der Ausschluss der Vergnügungsstätten begründet. Städtebauliche Spannungen wegen der Ansiedlung dieser Vergnügungsstätten werden innerhalb des Plangebietes somit vermieden.

Entlang der Straße Mühlentor sind im Bebauungsplan Mühlentor Baulinien direkt an der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, die Fassung der Straße durch die Gebäude festlegen. Diese bestehende bauliche Situation soll auch in der Zukunft beibehalten bleiben. Mit der Fortführung der Baulinie entlang der Straße Mühlentor in der 3. Änderung des Bebauungsplans wird diese Situation aufgenommen und auch für das Plangebiet festgelegt. Zur B 216 wird eine Baugrenze im Mindestabstand von 3 m festgesetzt. Auch an dieser Stelle übernimmt die 3. Änderung die städtebauliche Konzeption des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Mühlentor – 1. Änderung. Die bisher festgesetzte Baulinie an der östlichen Grenze des Geltungsbereichs und die Baugrenze an der südlichen Grenze des Geltungsbereichs der 3. Änderung sind nicht mehr notwendig und werden durch die 3. Änderung aufgehoben.

Der bereits festgesetzte Bereich ohne Ein- und Ausfahrt wird auch in der 3. Änderung festgelegt, um eine Verkehrsfährdung auf der B 216 durch ein- und ausfahrende Kfz zu vermeiden. Die Erschließung erfolgt über die Straße Mühlentor.

Das Plangebiet besteht aus überwiegend versiegelten Grundstücksteilen mit lediglich vereinzelt Freiflächen, die mit einzelnen Bäumen bestanden sind. Die natürlichen Böden zeichnen sich durch ein geringes Nährstoff-Nachlieferungsvermögen aus. Ihre Filter- und Puffereigenschaften sind aufgrund ihres geringen Humin- und Lehmanteils, der geringen Verbraunungstiefe und der gering ausgeprägten Deckschicht als ungünstig einzustufen. Die Regelungsfunktionen des Bodens sind infolge der menschlichen Eingriffe (flächige Versiegelung, Oberflächenveränderung, Regulierung der Grundwasserstände) erheblich beeinträchtigt. Infolge dessen kann der Boden in diesem Bereich lediglich als mehr oder weniger veränderter Kulturboden bzw. im Fall von versiegelten Flächen als Rumpfboden bezeichnet werden.

Der Naturraum liegt im Übergangsbereich vom maritimen zum kontinentalen Klimaraum, wobei die kontinentalen Klimazüge klar überwiegen. Dies wird deutlich anhand der höheren Frühjahrs- und Sommertemperaturen und die, im Vergleich zu den angrenzenden westlichen Gebieten Niedersachsens, niedrigen Niederschläge



(550-600 mm) mit Maxima in den Monaten Juli und Januar. Die Hauptwindrichtung ist West, gefolgt von Südwest, die insbesondere in den Wintermonaten die vorherrschende Windrichtung ist.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Parkplatz. Kleinklimatische Extreme, wie erhöhte Temperaturschwankung, Winddüsen sowie verstärkte lufthygienische Belastungen durch Stäube und Aerosole, sind wahrscheinlich.

Die Fläche innerhalb des Plangebietes ist gekennzeichnet durch eine intensive Nutzung. Der Bereich des Parkplatzes ist nahezu vollständig versiegelt. Lediglich vereinzelt befinden sich in den Randbereichen im Westen und Osten Bepflanzungen mit Bäumen.

Die derzeit rechtsverbindlichen Bebauungspläne setzen für den Geltungsbereich eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, verkehrsberuhigter Bereich, fest. Grünflächen werden Bebauungsplänen nicht festgelegt. Die Festsetzung über die Ausnahme der Erhaltung von Laubbäumen im Plangebiet des Bebauungsplans Mühlentor bleibt weiterhin bestehen und wird nachrichtlich in die Planung übernommen.

Der Bebauungsplan Mühlentor – 3. 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.

Flächenbilanz:

Kerngebiet: 210 m²

GESAMTGRÖSSE: 210 m²

Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans Mühlentor und der 1. Änderung bleiben unverändert und sind weiterhin rechtsverbindlich. Für den Geltungsbereich gilt die örtliche Bauvorschrift der Stadt Dannenberg (Elbe) zur Gestaltung des Stadtbildes der Innenstadt und zur Regelung der Außenwerbung (Gestaltungssatzung).

Bei Erdarbeiten können archäologische Funde auftreten. Sie unterstehen als Bodendenkmale den Schutzbestimmungen des Nds. Denkmalschutzgesetzes und sind der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

Dannenberg (Elbe), April 2013

Stadtdirektor