

## Beschlussvorlage

### Tagesordnungspunkt:

Bebauungsplan Nr. 39 "Dannenberg", 21. Änderung gem. § 13a BauGB;  
Aufstellungsbeschluss

Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Abstimmungsergebnis		
		einst.	Enth.	Gegen.
Bau- und Planungsausschuss	23.02.2022			
Rat	22.03.2022			

Finanzielle Auswirkungen:

Nein  Ja

Ergebnisplan

Finanzplan

Ertrag/Einzahlung		Aufwand/Auszahlung	
Kostenstelle		Produkt	
Investition		Sachkonto	

### Sachverhalt:

Der Bebauungsplan Nr. 39 wurde für den gesamten Ortsteil Dannenberg aufgestellt. Er erlangte am 05.04.1978 Rechtsverbindlichkeit und wurde bis heute aufgrund von veränderten Planungsabsichten durch 20 Änderungsverfahren in Teilbereichen bereits modifiziert.

Der Verwaltung liegt ein neuer Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 „Dannenberg“ vor.

In zentraler Lage der dörflichen Siedlungsstruktur liegt im Bereich der Unnenberger Str. (L 337)/ Talbeckestraße ein bislang unbebautes Baugrundstück (Gemarkung Marienheide, Flur 26, Flurstück 140) in einer Größe von ca. 1.700 m<sup>2</sup>. Dieses Grundstück wurde zwischenzeitlich geteilt und veräußert. Die Antragstellerin beabsichtigt nun ihren unteren, ca. 830 m<sup>2</sup> großen Grundstücksteil nochmals aufzuteilen und dort zwei Wohnhäuser zu errichten.

Die strategische Ausrichtung und Förderung von Innenentwicklungspotenzialen ist nachhaltig und aus vielerlei Hinsicht erstrebenswert. Sie entspricht dem Ziel eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden, da der Wohnungsneubaubedarf weitestgehend durch die Nutzung und bessere Auslastung von innerörtlichen, bereits erschlossenen Flächen gedeckt werden kann, um dagegen die Inanspruchnahme von unbebauten Flächen in der freien Natur und Landschaft zu schonen. Gleichmaßen lässt sich durch eine gezielte Innenentwicklung ein attraktiver, lebendiger, von Jung und Alt bewohnter Ort mit der öffentlichen Infrastruktur erhalten.

Ziel der Planung ist es, das Grundstück für eine bessere bauliche Ausnutzbarkeit zu aktivieren. Dazu ist es erforderlich, die überbaubare Grundstücksfläche zu erweitern und die Baugrenzen zur Talbeckestraße und zur Straße Großer Garten hin zu verschieben. Ein ausreichender Abstand zu den Verkehrsflächen sowie die Einhaltung der Sichtverhältnisse bleibt bestehen. Die Baugrenze an der Unnenberger Straße soll entsprechend der vorgeschriebenen Anfahrtsicht verändert werden.

Ferner ist es erforderlich die textlichen Festsetzungen anzupassen. So ist die Höhenlage der Gebäude nur unzureichend geregelt. Zudem ist die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) zwingend erforderlich. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sollen insgesamt ein städtebaulich harmonisches Einfügen mit der Umgebungsbebauung sicherstellen.

Die Änderung dieses Bebauungsplans wird der angestrebten, nachhaltigen städtebaulichen Innenentwicklung gerecht und ist daher aus planerischer Sicht zu befürworten.

Die Bebauungsplanänderung soll daher als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung durchgeführt werden. Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung kann für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung (wie im vorliegenden Fall) oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt werden. Eine landschaftspflegerische Bewertung mit einer ökologischen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist nicht erforderlich.

Weitere Einzelheiten gehen aus dem beigefügten Antrag und den Plänen hervor.

### **Anlagen**

- Antrag vom 06.02.2022 mit zugehörigem Lageplan
- Übersichtskarte mit Kennzeichnung des räumlichen Geltungsbereiches der 21. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 „Dannenberg“
- Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 39
- Vorentwurf der 21. Bebauungsplanänderung

## **Beschlussvorschlag:**

Es wird beschlossen, wie im Sachverhalt dargestellt, für den Bebauungsplan Nr. 39 „Dannenberg“ ein 21. Änderungsverfahren durchzuführen. Ziel der Fortschreibung ist es die überbaubare Fläche zu erweitern. Die Änderung erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren. Der Geltungsbereich geht aus der beigefügten Anlagenkarte hervor.

Im Auftrag

gez. Christoph Dreier

Marienheide, 10.02.2022