

Inhaltsverzeichnis

1.0 Lage und Abgrenzung des Plangebietes	1
2.0 Anlass und Zielsetzung für die Aufstellung der 2. Änderungssatzung	1
3.0 Inhalt der geänderten Planung	2
4.0 Flächenbilanz	4
5.0 Planverfahren	6

1.0 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Gebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Boizenburg/Elbe Nr. 29 befindet sich oberhalb des Geesthanges am nördlichen Ufer der Elbe und des Mündungsbereiches des Boizehafens in die Elbe.

Im Norden wird das Plangebiet begrenzt durch die Nordseite der alten Bundesstraße 5 (Hamburger Straße) unter Einbeziehung des ehemaligen Kontrollpostens zu dem ehemaligen grenznahen Sperrgebiet (heutige Gaststätte „Checkpoint Harry“). Im Süden wird das Plangebiet begrenzt durch die obere Kante des Steilhanges zum Elbeurstromtal. Im Westen ist das Flurstück mit dem „Amt für das Biosphärenreservat“ („Flusslandschaft Elbe Mecklenburg-Vorpommern“), früher als „Naturparkhaus“ bezeichnet und dem STALU-Stützpunkt (früher STAUN) in das Plangebiet einbezogen worden einschließlich eines Stücks des westlich angrenzenden Wegeflurstückes, welches sich bereits in der Gemarkung Vierstreitheide befindet. Im Osten wird das Plangebiet begrenzt durch die öffentliche Grünfläche an den sog. „12 Aposteln“ mit den dort im Jahre 1995 in einem Dreiviertelkreis gepflanzten Lindenbäumen.

Das Plangebiet hat eine Fläche von insgesamt 4,4 ha und umfasst folgende Flurstücke:

Flur 30 der Gemarkung Boizenburg/Elbe:

Flurstücke 1/2, 1/4, 1/5, 1/6, 1/8, 1/9, 1/10, 2/1, 2/2, 2/4, 2/5, 2/6, 3/2, 3/3, 3/4, 4/2, 4/3, 5/1, 5/2, 6, 7/1, 7/2, 7/3, 8/3 teilweise (Elbhang)

Flur 17 der Gemarkung Boizenburg/Elbe:

Flurstücke 82/3, 82/4, 82/7, 88/7, 88/8 101/4 (teilw.), 101/5, 101/7, 101/8, 101/9, 101/10, 101/11, 101/12, 101/13, 102/3, 102/5, 102/6, 102/8, 102/9, 102/10, 102/11, 102/12

Flur 1 der Gemarkung Vier-Streittheide: Flurstück 61 teilweise (Straßenfläche)

2.0 Anlass und Zielsetzung für die Aufstellung der 2. Änderungssatzung

Der Bebauungsplan Nr. 29 wurde am 13. März 2003 von der Stadtvertretung Boizenburg/Elbe als Satzung beschlossen und ist seit dem 27.12.2005 rechtswirksam. Neben den 2 Sondergebieten gemäß § 11 BauNVO, STAUN/Naturparkamt und Elbbergmuseum mit 5.765 qm Fläche wurden insgesamt 6 unterschiedliche Wohngebiete mit insgesamt 17.045 qm festgesetzt. Daneben wurden 12.615 qm als Verkehrsflächen und 8.705 qm als Grünfläche festgesetzt.

Die Grundflächenzahlen wurden seit der Erstfassung der Planung weder in der 1. noch in der 2. Änderung verändert. Bezüglich der im Baugebiet 8 seinerzeit festgesetzten GRZ von 0,5, die damit über der für ein WA-Gebiet im § 17 BauNVO festgesetzten Obergrenze von 0,4 liegt, wird ergänzend auf folgenden Umstand hingewiesen: Die eigentlichen Privatgrundstücke für die 3 dort geplanten mehrgeschossigen Wohnhäuser reichen von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche im Norden bis an die direkte Hangkante. Würde das gesamte Grundstück als WA-Gebiet festgesetzt werden, ergäbe sich auch für das Baugebiet 8 eine GRZ von 0,4. Aus städtebaulichen und auch aus Gründen des Natur- sowie der Hangschutzes möchte die Stadt aber vermeiden, dass in der Pufferzone vor dem Hang jedwede baulichen Nebenanlagen entstehen. Daher wurde entschieden, dort anstelle eines WA-Gebietes eine ca. 1.040 qm große private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“ festzusetzen. Um die städtebaulich gewünschten 3 Punkthäuser an diesem Standort realisieren zu können, war es dann erforderlich, für das verkleinerte WA-Gebiet eine GRZ von 0,5 festzusetzen.

Im Jahre 2008 erfolgte die 1. Änderung des Bebauungsplanes. Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung erfolgte am 17.07.2008 und seit dem 31.07.2008 ist die Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 rechtskräftig.

Seit 2008 erfolgten die kontinuierliche Bebauung des Plangebietes und eine Grundstücksteilung für die zukünftigen Baugrundstücke. Hier wurden die Grundstücke in den Baufeldern 2 und 3 zwischen der Erschließungsstraße Am Elbberg und der Hangkante so geschnitten, dass diese im Süden fast bis an die Hangkante des hohen Elbufers heranreichten. Die verbleibende Restfläche zwischen Grundstücksgrenzen und oberer Hangkante war somit so schmal, dass nicht mehr ausreichend Platz vorhanden war, um dort einen durchgehenden öffentlichen Wanderweg anzulegen.

Gleichzeitig hatte das STALU von den ursprünglichen Planungen Abstand genommen, mit relativ hohem Kostenaufwand ein neues Naturparkinformationszentrum mit Lage am und über dem Hang zu bauen. Dieses neue Naturparkhaus sollte ursprünglich das westliche Ziel dieses am Hang gelegenen Wanderweges sein.

Von Seiten der Grundeigentümer der Baugrundstücke wurde dann bei der Stadt der Antrag gestellt, die bisherige öffentliche Grünfläche an der Hangoberkante zukünftig als private Grünfläche festzusetzen, um diese Fläche dann als Gartenteil in die angrenzenden Grundstücke einbeziehen zu können.

Als Ausgleich für den Fortfall des Wanderweges soll auf der öffentlichen Grünfläche östlich des Elbbergmuseums, dem so genannten „Boizenburger Balkon“, eine attraktive Erholungsfläche mit besonderem Aussichtspunkt in die Landschaft des Elbe-Urstromtals geschaffen werden. Nachrichtlich wird darauf hingewiesen, dass das Flurstück 8/3 der Flur 30, direkt südlich an das Plangebiet angrenzend, die bewaldete Hanglage darstellt. Laut Mitteilung des Forstamtes Schildfeld vom 21.03.2014 ist dieses Waldstück als Schutz- und Erholungswald klassifiziert und der dortige Wald erfüllt eine wichtige Funktion zum Schutz vor Erosion des Prallhanges zur Elbe, Boize und Sude.

Im Zusammenhang mit dieser B-Planänderung sollte außerdem überprüft werden, ob noch die eine oder andere Detailänderung aufgrund der jetzt vorliegenden ersten baulichen Umsetzungen vorgenommen werden sollte, einschließlich der Berücksichtigung der bereits erteilten Befreiungen im Zusammenhang mit dem Bauantrag für die 3 Wohngebäude im Bauquartier 8.

3.0 Inhalt der geänderten Planung

Es erfolgen Änderungen sowohl in der Planzeichnung (Teil A) als auch in den textlichen Festsetzungen, im Teil B. Die Änderungen betreffen nicht die Grundzüge der Planung und es ergibt sich hieraus auch kein erhöhter Eingriff in Natur und Landschaft, so dass es möglich ist das Satzungsverfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufzustellen.

Das Änderungsverfahren umfasst inhaltlich folgende Änderungspunkte:

- a) Nördlich der Erschließungsstraße „Am Elbberg“, auf der Seite zum Bauquartier 5 gelegen, wird die 81 qm große öffentliche Verkehrsfläche Parkplatz jetzt als private Grünfläche festgesetzt. Dadurch verringert sich der mögliche Eingriff in den Boden, da anstelle eines gepflasterten Parkplatzes nun eine Gartenfläche angelegt wird. Diese Parkplatzfläche wurde im Rahmen der Erschließungsstraßenherstellung nicht gebaut. Sie ist als Parkplatzfläche auch nicht erforderlich. Bei der Bebauung der Grundstücke im Bauquartier 5 wurde diese Fläche bereits als anteilige Gartenfläche mit einbezogen und

eingezäunt. Mit dieser Planänderung wird die Festsetzung in der Planzeichnung somit der Realität angepasst.

- b) Die bisherigen öffentlichen Grünflächen vor der Hangkante zwischen den WR-Gebieten der Bauquartiere 2 und 3 sowie die bisherige öffentliche Grünfläche vor der Hangkante südlich des Bauquartiers 8 (zusammen 2.406 qm) werden in private Grünflächen geändert. Diese Änderung in der Planzeichnung wird kombiniert mit der Änderung im Teil B in der grünordnerischen Festsetzung II/3, jetzt II 3.1 und II 3.2. Da in den privaten Grünflächen – mit Ausnahme von Grundstückseinzäunungen – keine baulichen Nebenanlagen oder Stellplätze gebaut werden dürfen, verändert sich die Eingriffssituation im Bereich Natur und Landschaft nicht. Es entfällt sogar der bisher geplante Eingriff eines Wegebaus einschließlich der an mehreren Stellen erforderlichen Geländesicherung am Hang.

Für die weiterhin als öffentliche Grünfläche festgesetzte Fläche mit 2.363 qm Größe östlich des Sondergebietes, dem so genannten „Boizenburger Balkon“, wird in der neuen Festsetzung II/3.1 die detaillierte Nutzung und Gestaltung der Fläche festgesetzt. Von dem öffentlichen Parkplatz im Bereich der alten Trasse der früheren B 5 führt ein beidseitig von Bäumen gesäumter Fußweg bis direkt vor die Elbhangkante, wo um eine zu erhaltende Linde ein größerer Aussichtspunkt mit Sitzgelegenheiten und Informationstafel geschaffen wird. Die verbleibende Grünfläche soll als kleine Rastplatzfläche gestaltet werden, einschließlich der Bestückung mit natürlichen Kinderspielelementen (z.B. alter Baumstamm als Balancierbaum).

In der neuen Festsetzung II/3.2 wird die Nutzung der privaten Grünflächen festgesetzt. Hier ist es zulässig diese private Grünflächen als Gartenflächen in das angrenzende Baugrundstück einzubeziehen und diese Flächen auch einzufrieden. Der Bau von baulichen Nebenanlagen, wie es sonst in einem WA-Gebiet außerhalb der Baugrenzen zulässig wäre, ist in dieser privaten Grünfläche nicht zulässig.

- c) Anpassung der Grenze zwischen dem WR/WA-Gebiet der Bauquartiere 3 und 6 gegenüber dem Sondergebiet „Elbbergmuseum“ an die realen Eigentumsverhältnisse. WA- und WR-Gebiet vergrößern sich dadurch um 436 qm zu Lasten des benachbarten Sondergebietes.
- d) Die öffentliche Grünfläche des „Boizenburger Balkons“ wird in Richtung Norden um 442 qm vergrößert, da die Südseite der ehemaligen B 5-Straßen-trasse, die identisch ist mit der nachrichtlichen Darstellung des Bodendenkmalbereiches, jetzt als nördlicher Abschluss der Grünfläche festgesetzt wird.

Innerhalb der Grünfläche erfolgen zusätzliche Festsetzungen zum Anpflanzen von Laubbäumen, die den Weg flankieren sollen, der von der Parkplatzfläche zum Aussichtspunkt an der hohen Elbhangkante führt.

- e) In der öffentlichen Parkplatzfläche westlich des WA-Gebietes im Baufeld 8 wird die dort vorhandene Grünfläche mit 584 qm nicht mehr als Verkehrsfläche, sondern als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsbegleitgrün“ (VBG) festgesetzt.
- f) Die Lage der 3 Baufenster im WA-Gebiet des Baugebietes 8 wird dem genehmigten Bauantrag angepasst, was zu sehr geringfügigen Lageverschiebungen der Baufenster führt. Aufgrund einer veränderten Stellplatzanordnung soll es ermöglicht werden das westliche Grundstück im Bauquartier 8 nicht von Norden, sondern von Westen her zu erschließen. Daher wird die öffentliche Verkehrsfläche der Hamburger Straße dort um 198 qm nach Süden verzogen und gleichzeitig die Parkplatzfläche verkleinert. Um eine hohe Flexibilität der Parkplatzgestaltung zu ermöglichen, entfallen die bisher dort mittig festgesetzten Gebote zum Anpflanzen von Bäumen. Alternativ zu den dort entfallenden Anpflanzgebo-

ten für Bäume auf der Verkehrsfläche werden weitere Baumanpflanzgebote in der südlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche festgesetzt.

Die Kostenübernahme zur Realisierung der Wegeführung zum Aussichtsplatz, des Aussichtsplatzes selber und der dazugehörigen Anpflanzungen wird über einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt und dem Investor des gesamten Plangebietes gesichert.

- g) Östlich des WA-Gebietes im Bauquartier 8 wurde die Grenze zwischen Verkehrsflächen und Grünflächen der aktuellen Straßenplanung inklusive des in der Verkehrsfläche befindlichen Geh- und Radweges angepasst. Hierdurch hat sich die Verkehrsfläche um 400 qm vergrößert.
- h) Da die „Südspange“ der alten B 5 nördlich des Ostteils des Bauquartiers 5 und nördlich des Bauquartiers 6 nur noch eine „abgehängte Nebenstraße“ ist, bedarf es dort keinerlei Sonderregeln zum Anschluss der Baugrundstücke. Die früheren Festsetzungen zum Verbot der Ein- und Ausfahrt und zur speziellen Festlegung von Zufahrten auf die angrenzenden Baugrundstücke entfallen daher. In diesem Zusammenhang entfällt im Teil B auch die städtebauliche Festsetzung I/9.
- i) Innerhalb des WA-Gebietes des Bauquartiers 5 und westlich des Bauquartiers 3 sind die dort früher vorhandenen Gehölzstreifen nicht mehr vorhanden und zum Teil sogar überbaut (Carport im Bauquartier 5). Aus diesem Grunde entfallen auch die Erhaltungsfestsetzungen in der Planzeichnung und der dazugehörige Teil im Teil B in der grünordnerischen Festsetzung II/1.3.
- j) Aufgrund des Fortfalls des Wanderweges am oberen Hang entfällt auch die Festsetzung eines Fußweges (Flurstück 101/10) östlich des WR-Gebietes im Bauquartier 2 als Zuwegung zu dem Wanderweg und es entfällt das Gehrecht für die Allgemeinheit auf dem Sondergebiet (STALU), welches als Fortsetzung des Wanderweges hinter dem ursprünglich geplanten neuen Naturparkhaus geplant war. Die Gehwegfläche wird jetzt als private Grünfläche festgesetzt. Das dortige Flurstück 101/10 mit der privaten Grünfläche kann dann dem westlich angrenzenden Baugrundstück auf dem Flurstück 101/9 zugeordnet werden.
- k) Ergänzung im Teil B zu I/4 Traufhöhe: Die dreigeschossigen Wohngebäude im Bauquartier 8 entstehen mit Staffelgeschoss. Das Dach des Staffelgeschosses stellt somit die oberste Traufe dar, wobei die Gesamthöhe der Gebäude unter der maximalen Gebäudehöhe bleibt. Zur Verbesserung der rechtlichen Eindeutigkeit wird die maximal zulässige Traufhöhe des Staffelgeschosses mit maximal 9,60 m in die Festsetzung eingefügt.
- l) Maximale Grundfläche der Einzelhäuser im Bauquartier 8: Die Festsetzung I/5 wird dem konkreten Bauantrag angepasst, indem die Grundfläche eines einzelnen Gebäudes anstelle von 300 qm nunmehr 320 qm groß sein darf und nochmals um 50 qm durch angrenzende Wohnterrassen überschritten werden darf. Da die dort festgesetzte GRZ von 0,5 nicht verändert wird, erhöht sich die maximale Bebaubarkeit des Baugebietes nicht.

4.0 Flächenbilanz

Die festgesetzten Bauflächen und sonstige Flächen stellen sich im Rahmen der 2. Änderungsplanung wie folgt dar:

1. Baugebiete	bisherige Fläche (1. Änd.)	Fläche gem. 2. Änderung
Sondergebiet Naturpark, Bauquartier 1	3.911 qm	3.907 qm
Sondergebiet Elbberg, Bauquartier 7	1.837 qm	1.403 qm
WR-Gebiet, Bauquartier 2	3.452 qm	3.640 qm
WR-Gebiet, Bauquartier 3	4.149 qm	4.509 qm
WA-Gebiet, Bauquartier 4	1.431 qm	1.416 qm
WA-Gebiet, Bauquartier 5	3.522 qm	3.559 qm
WA-Gebiet, Bauquartier 6	985 qm	1.193 qm
WA-Gebiet, Bauquartier 8	<u>3.551 qm</u>	<u>3.547 qm</u>
Baugebiete Summe	22.838 qm	23.174 qm
2. Verkehrsflächen		
Erschließungsstraße „Am Elbberg“	1.510 qm	1.338 qm
Hamburger Straße	9.434 qm	9.624 qm
Parkplatz	<u>1.506 qm</u>	<u>627 qm</u>
Verkehrsflächen Summe	12.450 qm	11.589 qm
3. Grünflächen		
a) Öffentliche Grünflächen		
„Verkehrsinsel West“	2.362 qm	2.488 qm
„Verkehrsinsel Ost“	-	584 qm
STALU-Grün	536 qm	536 qm
Boizenburger Balkon	1.926 qm	2.363 qm
12-Aposteln	1.112 qm	734 qm
Sonstige öffentliche Grünfläche	2.400 qm	-
b) Private Grünflächen		
An der Straße „Am Elbberg“	331 qm	81 qm
Vor Bauquartier 2 und 3	-	1.365 qm
Vor Bauquartier 8	<u>-</u>	<u>1.041 qm</u>
Öffentliche und private Grünflächen Summe	8.667 qm	9.192 qm
Plangebiet Summe	43.955 qm	43.955 qm

5.0 Planverfahren

Die Stadtvertretung Boizenburg/Elbe hat in öffentlicher Sitzung am 13.09.2012 beschlossen, die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 aufzustellen. Da die Grundzüge der Planung durch diese B-Planänderung nicht verändert werden und der Eingriff in Natur und Landschaft sich nicht ändert, hat die Stadtvertretung gleichzeitig beschlossen die Planänderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchzuführen und auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der Träger öffentlicher Belange zu verzichten.

Auf der Sitzung der Stadtvertretung am 13. März 2014 erfolgte der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss. Mit Schreiben vom 14.03.2014 wurde die von der Planänderung betroffenen Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und die Beteiligung der Öffentlichkeit durch öffentliche Auslegung der Planentwurfsunterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 27.03.2014 bis zum 28.04.2014 im Bürgerbüro der Stadt Boizenburg/Elbe.

Auf der Sitzung der Stadtvertretung am 22.05.2014 ist die Beschlussfassung über die eingegangenen Stellungnahmen vorgesehen und da nur eher redaktionelle Ergänzungen vorgenommen werden müssen, kann am 22.05.2014 ebenfalls der Satzungsbeschluss gefasst werden.

Da sich die Satzung zur 2. Änderung des B-Plans Nr. 29 aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt, wird diese Satzung nach öffentlicher Bekanntmachung rechtskräftig.

Stadt Boizenburg/Elbe

Stand Mai 2014

H. Jäschke

-Der Bürgermeister-

Markt 9

19258 Boizenburg/Elbe

Bearbeitung durch:

Plankontor Stadt und Land GmbH

Dipl.-Ing. Jörg W. Lewin

Am Born 6 b, 22765 Hamburg

Präsidentenstraße 21, 16816 Neuruppin