

Stadt Dannenberg (Elbe)

Beschlussvorlage (öffentlich) (30/0160/2015)	
Datum:	Dannenberg (Elbe), 01.04.2015
Sachbearbeitung:	Herr Fecho , FD Bau und Planung

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	TOP
Umwelt- und Bauausschuss des Rates der Stadt Dannenberg (Elbe)	15.04.2015	Vorberatung	
Verwaltungsausschuss der Stadt Dannenberg (Elbe)	20.04.2015	Vorberatung	
Rat der Stadt Dannenberg (Elbe)	19.05.2015	Entscheidung	

Bebauungsplan Querdeich - 6. Änderung; Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB

Beschlussvorschlag:

- a) Die Stadt Dannenberg (Elbe) stellt für den Bereich Querdeich, gemäß der Abgrenzung des Plangebiets (Anlage II), den Bebauungsplan Querdeich – 6. Änderung auf, der Bebauungsplan Querdeich wird für den Bereich des Plangebiets teilaufgehoben.
- b) Vor Beginn des Bauleitplanverfahrens beantragt die Stadt Dannenberg (Elbe) beim Landkreis Lüchow-Dannenberg ein Zielabweichungsverfahren zur Überwindung entgegenstehender Ziele der Raumordnung.
- c) Die Stadt Dannenberg (Elbe) beantragt bei der Samtgemeinde Elbtalaue die Änderung des Flächennutzungsplans für das Plangebiet gemäß der Anlage II.
- d) Für den Antrag des Zielabgleichungsverfahrens wird das Einzelhandelsgutachten der Stadt Dannenberg (Elbe) entsprechend erweitert. Herr Dr. Steinröx wird nach vorheriger Absprache hiermit beauftragt.
- e) Analog zu der Beschlussvorlage 30/0156/2015 schließt die Stadt Dannenberg (Elbe) mit dem Investor eine Vereinbarung über die garantierte gemeinsame Umsetzung der Einzelhandelsentwicklung im Mühlentor und Querdeich.
- f) Die Kosten für das Aufstellungsverfahren trägt die Stadt Dannenberg (Elbe).

Sachverhalt:

Entsprechend dem Sachverhalt der Beschlussvorlage 30/0156/2015 umfasst die Konzeption der terraplan GmbH und Co. KG Bau- und Projektmanagement die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel im Bereich des Querdeichs.

Das beigefügte Lageplankonzept (Anlage I), des durch die Vorhabenträger beauftragten Architektur- und Ingenieurbüros Dr. Mühlemann & Schediwy, bildet die Planung der Einzelhandelsentwicklung im Bereich Mühlentor / Querdeich in Gänze ab.

In Verbindung mit der 4. Änderung des Bebauungsplans Mühlentor ist eine Neuaufstellung eines Bebauungsplans im Querdeich vorgesehen.

Die Neuaufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplans Querdeich beinhaltet entgegen der im Lageplankonzept dargestellten Fläche, lediglich das Plangebiet der innerstädtischen Freiflächen (Grünanlage, Parkplatz, Kleingärten) von südlich des sich auf dem Flurstück 14/13 befindlichen Teichs bis zu den westlich und südlich angrenzenden Bundesstraßen und dem östlich angrenzenden Wohn- und Mischgebiet Querdeich (siehe Anlage II).

Eine Unterteilung des zu überplanenden Gebiets ist aufgrund der verschiedenen Änderungs-/ Aufstellungsverfahren gemäß dem Baugesetzbuche (BauGB) notwendig.

Um die Planung rechtssicher durchführen zu können, ist vor Beginn des Bauleitplanverfahrens ein Zielabweichungsverfahren zur Überwindung entgegenstehender Ziele der Raumordnung erforderlich. Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP), Ziel 1.6 08 dürfen Einzelhandelsgroßprojekte mit mehr

als 1.500 m² Verkaufsfläche nur in Mittelzentren angesiedelt werden. Im Grundzentrum Dannenberg wäre schon der geplante EDEKA-Neubau mit ca. 2.400 m² Verkaufsfläche nicht mehr mit den derzeit geltenden Zielen der Raumordnung vereinbar. Eine Antragsstellung seitens der Stadt Dannenberg (Elbe) an den Landkreis Lüchow-Dannenberg auf Zielabweichung mit einer nachvollziehbaren Begründung, sowie einer fachlichen Unterlegung mit einem Einzelhandelsgutachten wäre nötig.

In diesem Einzelhandelsgutachten muss nachgewiesen werden, dass das Mittelzentrum Lüchow durch die geplante Einzelhandelsansiedlung nicht beeinträchtigt wird.

Die Verkaufsfläche eines Einzelhandelsgroßprojektes muss so bemessen sein, dass sein Einzugsgebiet den maßgeblichen Verflechtungsbereich des jeweiligen zentralen Ortes nicht wesentlich überschreitet.

Problematisch ist dabei, dass Dannenberg aufgrund der neuen Vorgaben der Landesplanung nur ein Verflechtungsbereich zugebilligt wird, der dem Versorgungsgebiet der ehemaligen Samtgemeinde Dannenberg entspricht.

Es liegen allerdings sachliche Argumente vor, die in diesem Fall für eine raumordnerische Zielabweichung sprechen.

Das Aufstellungsverfahren ist gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB) in einem Regelverfahren durchzuführen. Analog zur Aufstellung des Bebauungsplans ist eine Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Elbtalaue notwendig. Diese wäre seitens der Stadt Dannenberg (Elbe) bei der Samtgemeinde Elbtalaue zu beantragen.

Für beide Verfahren ist ein Umweltbericht mit Eingriffsregelung aufzustellen. Im Zuge der Planung ist davon auszugehen, dass ggf. externe Ausgleichsflächen benötigt werden.

Die Artenschutzrechtliche Untersuchung mit Biotopkartierung wurde von der Stadt bereits an das Planungsbüro Lindemann vergeben.

Um die Schalltechnische Verträglichkeit zwischen dem Vorhaben und der Wohnbebauung im Querdeich nachzuweisen ist zusätzlich noch ein schalltechnisches Gutachten notwendig. Die Beauftragung dieses Gutachtens ist allerdings erst nach einer Konkretisierung der Vorhabenplanung sinnvoll.

Bei der Bebauungsplanaufstellung sind folgende Planinhalte zu berücksichtigen:

- Es ist ein Sondergebiet (SO) Einzelhandel für die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel im Plangebiet auszuweisen. Der Umfang der zulässigen Verkaufsflächen ist auf der Grundlage eines Einzelhandels zu beschränken.
- Innerhalb des SO ist ein großer (möglichst mit Bäumen gestalteter) Einkaufsparkplatz zu entwickeln, der mehrere Wegeführungen zum Altstadtkern aufweist, sodass eine optimale fußläufige Verknüpfung dieses neuen Einkaufsstandortes mit der Hauptgeschäftszone an der Langen Straße gegeben ist.
- Das bauliche Vorhabenkonzept ist im Zuge der Planung noch weiter zu konkretisieren. Aus stadtplanerischer Sicht sollte das großflächige Marktgebäude nicht so weit nach Süden verschoben werden, damit das südlich verbleibende Eckgrundstück an der B 191 noch sinnvoll genutzt werden kann.
- Die Festsetzungen sind im Detail erst festzulegen, wenn das Vorhabenkonzept bauliche Formen angenommen hat und die Fachgutachten vorliegen.

Finanzielle Auswirkungen bei Beschlussfassung:

- Planungskosten ohne Fachgutachten: ca. 40.000,00 €

Anlagen:

- Lageplankonzept
- Abgrenzung der Plangebiete