

Protokollauszug

über die Sitzung des Rates der Stadt Dannenberg (Elbe) am 19.05.2015, im Gasthaus "Grönecke", Breese in der Marsch 8 in 29451 Dannenberg (Elbe) (StRD/IX/28)

11	Bebauungsplan Querdeich - 6. Änderung; Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB
	30/0160/2015

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 Lageplankonzept, 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 (RRÖP), 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.

Rh Behning stellt für die CDU Fraktion den Antrag auf Vertagung.

Er begründet dies zum einen damit, dass eine Beteiligung der Bürger und Kaufleute bisher nicht in ausreichendem Maße stattgefunden habe. Zum zweiten müssten die Auswirkungen auf familia zunächst genauer betrachtet werden und zum dritten müsse auch die konkurrierende Planungsabsicht des DRK Berücksichtigung finden.

Bf Ramm bekräftigt, dass die Fraktion der Grünen hinter dem Beschluss steht.

Aus der gesamten vorhergehenden Diskussion um die Stadtentwicklung habe sich herausgestellt, dass die Entwicklung des Mühlentores unter Einbeziehung der Querdeichgärten eine gangbare Lösung für eine positive Stadtentwicklung darstellen könne.

Sie bestätigt, dass es offene Fragen gebe, die aber, so Rf Ramm gerade nur durch die Einleitung konkreter Planung beantwortet werden können. Auf den Füßen des Sachverständigen müsse geklärt werden in welcher Größenordnung die Planung realisierbar sei.

Unter Einbeziehung des Beschlusses durch der als Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen eingebrachten Ergänzung zu Teil C des Beschlussvorschlages (Anlage I):

„In diesem Zusammenhang sind die Gebiete Gotenweg und Querdeich im Hinblick auf die Auswirkungen auf den Einzelhandel in der Innenstadt gegenüberzustellen“,

sei sowohl auszuschließen, dass die Entscheidung emotional geprägt werde, als auch auszuschließen, dass einem Investor der Vorzug gegeben werde.

Stv. Bgm Schwidder ergänzt, dass hinter den emotional vorgetragenen Stellungnahmen häufig vor allem ökonomische Interessen stünden, die vor allem um den Bereich der Querdeichgärten aktuell vehement vertreten werden. Er äußert Verständnis für die gewünschten Synergieeffekte für das DRK, weist darauf hin, dass hinter dem als konkurrierende im Raum stehenden Plänen des DRK weitere Interessenten stehen und der Bereich nur zu ¼ vom DRK selber mit einem Komplex für betreutes Wohnen bebaut würde und die 3 weiteren Gebäude vom Bauverein (¼) bzw. einer Investorengruppe (½) gebaut würden.

Nach dem Willen der SPD-Fraktion würde der Querdeich für die reine Wohnbebauung nicht zur Verfügung gestellt. Die Fraktion werde dem Beschlussvorschlag zustimmen.

Rh Brüggemann beklagt im Zusammenhang der aktuellen Entwicklung einen mangelnden Informationsfluss. Er werde deshalb dem CDU-Antrag zustimmen.

An StDir Meyer gewandt, erkundigt fragt er, ob es eine Parallelplanung der Investorengruppe Bruns für das Mühlentor gebe, wie er es der Stellungnahme von Herrn Röntgen entnommen habe und ob es daraus resultierend möglich sei, einen Wettbewerb der beiden Investoren auszuschreiben.

StDir Meyer antwortet auf die Fragen, dass Herr Bruns im Zusammenhang einer möglichen Umsiedlung von Aldi eine Überplanung des Altstandortes entworfen hatte. Weitere Planungen sind nicht bekannt, aber angekündigt. Da ein Wettbewerb festen Ausschreibungsregeln unterliegt ist dies in der vorgeschlagenen Form nicht möglich.

Selbstverständlich ist es dagegen möglich, dass Ideen an die Kommune herangetragen werden, so wie es auch das DRK getan hat. Auch Terraplan ist, so StDir Meyer, auf die Stadt zugekommen.

Er weist noch einmal darauf hin, dass die Kritik am Gotenwegprojekt und das daraufhin erstellte Gutachten von Dr. Steinröx zur Favorisierung des Mühlentores und zur Absage an eine gemeinsame Positionierung von Aldi und Edeka an einem Standort geführt haben.

Nichtsdestotrotz wird die aktuelle Planung von familia kritisch betrachtet. Um die Erreichbarkeit von familia zu verbessern bittet die Geschäftsführung darum zu prüfen, ob die Straßenführung der Riemannstraße umzudrehen, oder diese im Idealfall für Befahrung in beide Richtungen zu öffnen wäre.

Des Weiteren betont StDir Meyer erneut, dass der Größenordnung der Einzelhandelsentwicklung dadurch Grenzen gesetzt sind, dass Dannenberg ein Grundzentrum ist. Um ein Zielabweichungsverfahren zu vermeiden, soll möglichst von vornherein so geplant werden, dass in dieser Hinsicht keine raumordnerische Relevanz entsteht. Die Vermeidung dieses Verfahrens würde einen erheblichen Zeitgewinn bedeuten.

Rh Siemke weist auf die bereits bestehende nachbarliche Nähe des Projektes zu Einrichtungen des DRK hin. So werde die Laderampe von Edeka sich bei Umsetzung der bisher vorliegenden Pläne in einer geringen Entfernung zum Pflegeheim und der psychiatrischen Tagesklinik befinden. Seiner Einschätzung nach sind diese Pläne nicht umsetzbar.

Er räumt ein, dass die intensive Diskussion unglücklich geführt wurde, plädiert aber dennoch für eine Kompromissfindung unter Einbeziehung der Handwerker.

Rh Fathmann spricht sich im Namen der Bürgerliste dafür aus, die Entwicklung mit einer raschen Entscheidung voranzubringen.

Er kritisiert, dass die nun vorgebrachte Kritik, entgegen den vorangehenden Entscheidungen in den Ausschüssen nicht früher angebracht wurde.

Wichtig sei aber in jedem Fall, die Interessen von familia zu berücksichtigen.

Stv. Bgm Hanke bekräftigt für die UWG ebenfalls den Wunsch nach rascher Entscheidung und sieht auch nach Richtungsweisung durch Beschluss noch ausreichende Einflussmöglichkeiten auf die anschließende Planung.

Rh Voß bekräftigt, dass Interessenkonflikte bestehen können, der Umgang damit aber die Glaubwürdigkeit bestimme. Es seien in der Auseinandersetzung der letzten Wochen teilweise unfaire Mittel eingesetzt worden. Einmütigkeit bestehe letztlich in dem Wunsch, die Einzelhandelsentwicklung anzuschieben. Dazu seien Beschlüsse erforderlich, die er durch Zustimmung mittragen wolle.

Bgm Mundhenk fasst abschließend zusammen, dass auch sie den Aufstellungsbeschluss als Beginn eines Prozesses betrachtet.

Sie bedankt sich ausdrücklich für die faire Diskussion.

Zunächst bringt sie den Antrag der CDU auf Vertagung zur Abstimmung:

Der Antrag wird mit

7 ja und 15 nein-Stimmen mehrheitlich abgelehnt.

Der Rat fasst unter Einbeziehung der beantragten Ergänzung der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen folgenden

Beschluss:

- a) Sämtliche Beschlüsse des Rates der Stadt Dannenberg (Elbe) die eine Nicht-Bebauung des Bereiches Querdeichgärten beinhalten werden aufgehoben. Auf die Beschlüsse vom 23.05.1996 (Vorlage 89/1996; Baulands- und Verkehrsentwicklungskonzept der Stadt Dannenberg (Elbe)), 10.07.1997 (Vorlage 106/1997; Festlegung städtebauliche Planungsaufgabe Querdeich) und 20.09.1999 (Vorlage 153/1999; Bebauungsplan Querdeich) wird verwiesen.
- b) 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.
- c) Vor Beginn des Bauleitplanverfahrens beantragt die Stadt Dannenberg (Elbe) beim Landkreis Lüchow-Dannenberg ein Zielabweichungsverfahren zur Überwindung entgegenstehender Ziele der Raumordnung.
In diesem Zusammenhang sind die Gebiete Gotenweg und Querdeich im Hinblick auf die Auswirkungen für den Einzelhandel in der Innenstadt gegenüberzustellen.
- d) Die Stadt Dannenberg (Elbe) beantragt bei der Samtgemeinde Elbtalau die Änderung des Flächennutzungsplans für das Plangebiet gemäß der Anlage II.

- e) Für den Antrag des Zielabgleichungsverfahrens wird das Einzelhandelsgutachten der Stadt Dannenberg (Elbe) entsprechend erweitert. Herr Dr. Steinröx wird nach vorheriger Absprache hiermit beauftragt.
- f) 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.
- g) Die Kosten für das Aufstellungsverfahren trägt die Stadt Dannenberg (Elbe).

Geändert beschlossen Ja 15 Nein 7