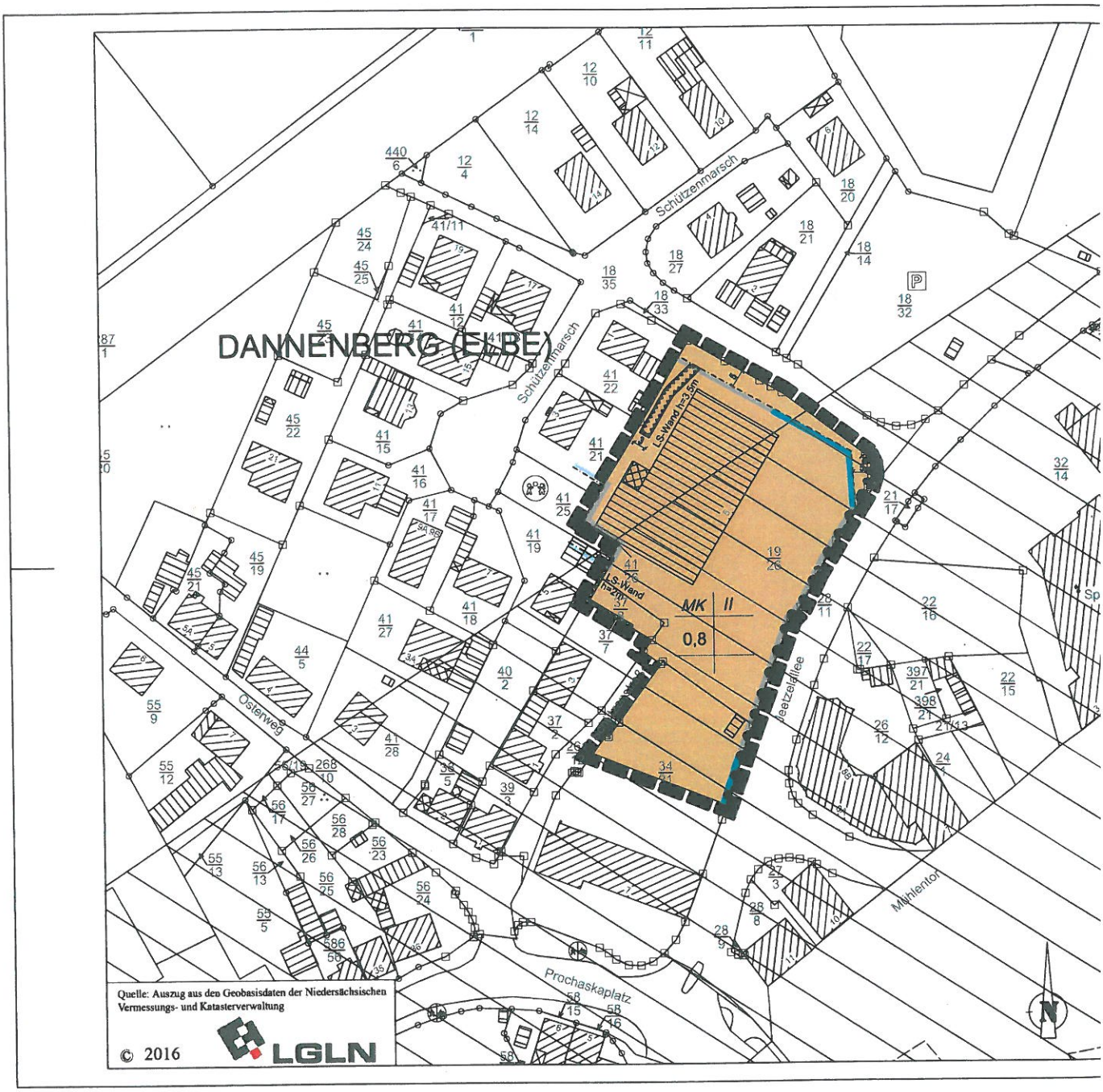
Anlage I zu Vorlage 30/0757/2016



ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

§ 1 Geltungsbereich
Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans Schützenmarsch - Teilneufassung 2000 mit örtlicher Bauvorschrift - 1. Änderung.

§ 2 Dächer
a) Dachmaterialien: Dächer von Hauptgebäuden ab 20 Grad sind mit nicht hochglänzenden Dachsteinen in einer roten bis rotbraunen Tönung (RAL 2001, 2002, 2010, 2012, 3000, 3001, 3002, 3003, 3009, 3011, 3012, 3013, 3016, 3022, 3027, 3031, 8004, 8012, 8023) einzudecken. Bei Flachdächern, gewölbten Dächern, Dachaufbauten, Erkern und Dachhäuschen ist der Einsatz von anderen Materialien zulässig. Zulässig sind ebenfalls Dachbegrünungen, der Einsatz von farblosem Glas und farblosem Kunststoff zur Dachraumbelichtung sowie der Einbau von Sonnenkollektoren oder Solarzellen.

§ 3 Werbeanlagen
Zur Beleuchtung von selbstleuchtenden Werbeanlagen ist nur unbewegtes und nicht pulsierendes Licht zulässig. Werbeanlagen an Gebäuden sind nur unterhalb der Traufhöhe zulässig. Freistehende Werbeanlagen dürfen mit ihrer Oberkante eine Höhe von 6,0 m, Fahnenmasten für Werbeanlagen eine Höhe von 7,5 m über Oberkante Fertigfahrbahn der zugehörigen Erschließungsstraße nicht überschreiten.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig handelt, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer den vorstehenden Bestimmungen (§§ 1 und 2, Dächer und Werbeanlagen) dieser Bauvorschrift im Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift - zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten gemäß § 80 Abs. 3 NBauO können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit Geldbußen bis 500.000 € geahndet werden.

TEXTLICHE FESTSETZUNG:

1. Anpflanzungen innerhalb privater Stellplatzflächen
Innerhalb privater Stellplatzflächen ist je 10 Stellplätze mindestens ein Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten, wahlweise der Arten Apfeldorn (Crataegus lavallei 'Carrierei'), Feldahorn (Acer campestre), Kugelakazie (Robinia pseudoacacia 'Umbraculifera'). Mindestqualität: H, 2xv, o.B., StU 10 - 12 cm.

PLANZEICHENERKLÄRUNG
BauNVO 1990 / PlanzV

MK — *Kerngebiet, gemäß § 7 (2) Nr. 7 Bau NVO sind Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses allgemein zulässig, die gemäß § 7 (2) Nr. 2 BauNVO zulässigen Vergnügungsstätten sind unzulässig, nachrichtlich*

II — *Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß, nachrichtlich (§ 20 BauNVO)*

0,8 — Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, § 19 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

Baugrenze, nachrichtlich (§ 23 (3) BauNVO)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt, nachrichtlich (§ 9 (1) 4 BauGB)

Umgrenzung für Flächen für Vorkehrungen vor schädlichen Umwelteinwirkungen, Lärmschutzwand (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 (7) BauGB)

Richtfunktrasse Tr.-Nr. 847/34 m, nachrichtlich

LANDKREIS LÜCHOW - DANNENBERG
STADT DANNENBERG (ELBE)

BEBAUUNGSPLAN SCHÜTZENMARSCH - TEILNEUFASSUNG 2000 MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT- 1. ÄNDERUNG

ENTWURF

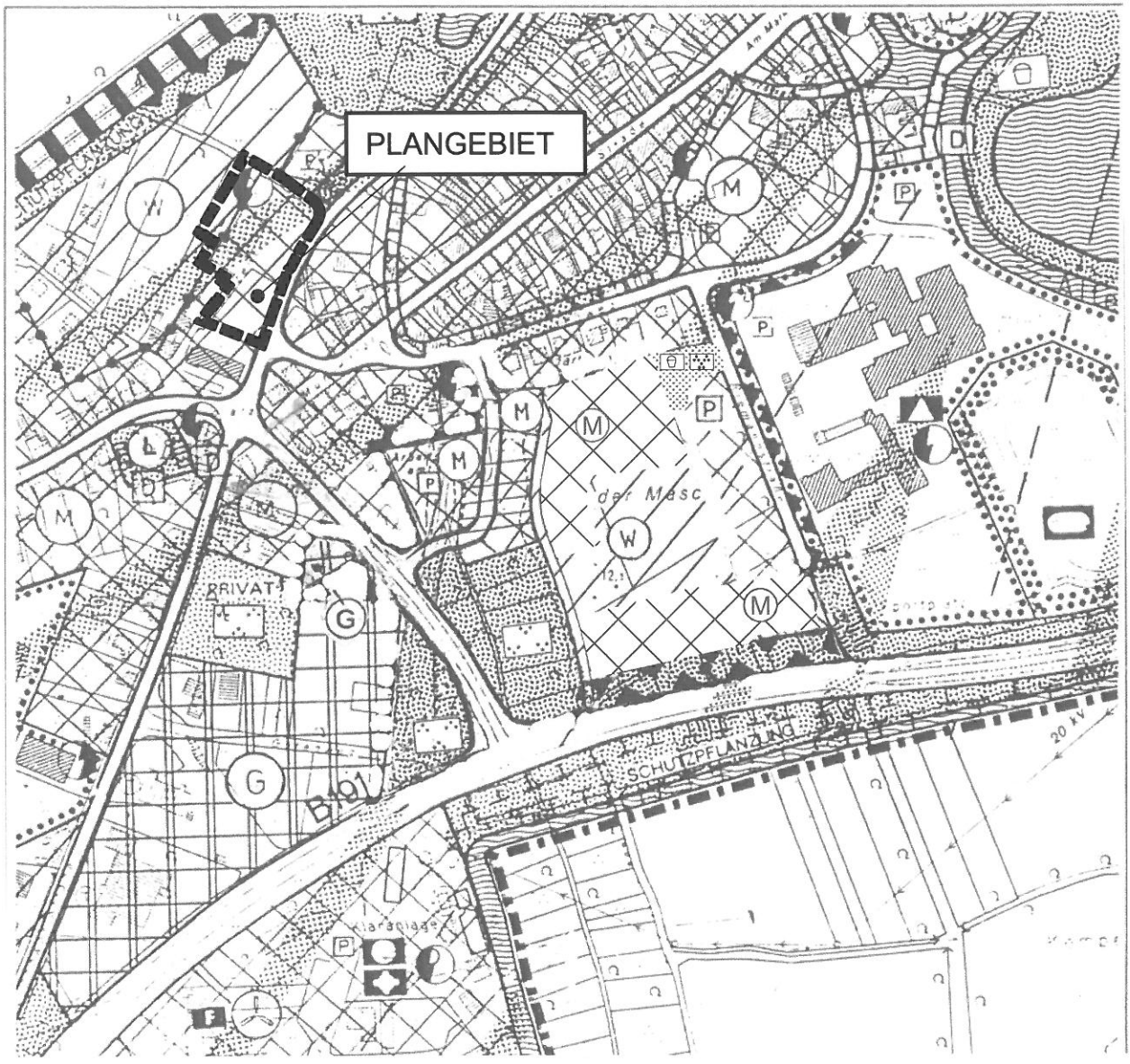
reitze 2
29482 küsten
tel.: 05841 / 6112
fax: 05841 / 974009
e-mail: peselplan@t-online.de
planungsbüro a. pesel

M. 1 : 1000

APRIL 2016

LANDKREIS LÜCHOW - DANNENBERG
STADT DANNENBERG (ELBE)

BEBAUUNGSPLAN SCHÜTZENMARSCH - TEILNEUFASSUNG 2000 MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT - 1. 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 regionalplanung

BEGRÜNDUNG

zum

BEBAUUNGSPLAN
SCHÜTZENMARSCH – TEILNEUFASSUNG 2000
MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT -
1. ÄNDERUNG

Stadt Dannenberg (Elbe)

Landkreis Lüchow-Dannenberg

Verfahrensstand:
§ 13a (2) BauGB i. V. m. §§ 4 (2) / 3 (2) BauGB

April 2016

1. Veranlassung

Der Bebauungsplan Schützenmarsch – Teilneufassung 2000 mit örtlicher Bauvorschrift umfasst das innerstädtische Gebiet im Westen von Dannenberg (Elbe) entlang der Jeetzelallee. An der Ecke Jeetzelallee / Schützenmarsch gibt es seit Jahren einen Einkaufsmarkt als Discounter. Von der Firmenleitung besteht der Wunsch, den Discounter neu zu bauen, um ihn an die heutigen Anforderungen anzupassen.

Der Bebauungsplan Schützenmarsch – Teilneufassung 2000 m. ö. B. setzt in diesem Teilbereich eine Grundflächenzahl von 0,6 fest. Aufgrund der derzeit und zukünftig geplanten Versiegelungen kann diese Grundflächenzahl nicht eingehalten werden. Darüber hinaus ist es notwendig, zur angrenzenden Wohnbebauung Schallschutzmaßnahmen festzulegen. Auch die örtliche Bauvorschrift soll geändert werden, um die Gestaltung des Bauvorhabens wirtschaftlich ausrichten zu können.

Die politischen Gremien beschlossen daher, für diesen Bereich den Bebauungsplan Schützenmarsch – Teilneufassung 2000 m. ö. B. zu ändern, um die geplante Entwicklung an dieser Stelle zu ermöglichen. Die Festsetzungen in der 1. Änderung ersetzen die bisherigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans, alle übrigen Festsetzungen bleiben unverändert und sind weiterhin rechtsverbindlich. Die unveränderten Festsetzungen sind nachrichtlich in der Planzeichnung aufgenommen.

Der Geltungsbereich umfasst ausschließlich den Bereich, in dem sich die neue Entwicklung abzeichnet. Bei dem Bebauungsplan Schützenmarsch – Teilneufassung 2000 m. ö. B. - 1. Änderung handelt es sich um eine mögliche Nachverdichtung eines überwiegend bereits bebauten Bereiches. Die Planung wird daher der Innenentwicklung zugeordnet. Gemäß § 13a 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 m^2, so dass auf eine überschlägige Prüfung gemäß § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB verzichtet werden kann.

2. Flächennutzungsplan, Raumordnung

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Dannenberg (Elbe) stellt für das Plangebiet eine gemischte Baufläche (M) dar. Der Bebauungsplan ändert die Art der baulichen Nutzung nicht. Er ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Das Landesraumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen 2012 führt unter Punkt 2.3 ‚Entwicklung der Versorgungsstrukturen' folgende Grundsätze und Ziele aus:

‚01 Zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse sollen die Angebote der Daseinsvorsorge und die Versorgungsstrukturen in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und in ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden. ... (Grundsatz)
02 Alle Gemeinden sollen für ihre Bevölkerung ein zeitgemäßes Angebot an Einrichtungen und Angeboten des allgemeinen Grundbedarfs bei angemessener Erreichbarkeit sichern und entwickeln.
Maßstab der Sicherung und Angebotsverbesserung in der überörtlichen Daseinsvorsorge soll ein auf die gewachsenen Siedlungsstrukturen, die vorhandenen Bevölkerungs- und Wirtschaftsschwerpunkte und die vorhandenen Standortqualitäten ausgerichtetes, tragfähiges Infrastrukturnetz sein. Im Hinblick auf die sich abzeichnenden Veränderungen in der Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur sollen frühzeitig regional und interkommunal abgestimmte Anpassungs- und Modernisierungsmaßnahmen zur Sicherung und Entwicklung der überörtlichen Daseinsvorsorge eingeleitet werden. (Grundsatz)
03 Verkaufsfläche und Warensortiment von Einzelhandelsgroßprojekten müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen (Kongruenzgebot). Der Umfang neuer Flächen bestimmt sich auch aus den vorhandenen Versorgungseinrichtungen und der innergemeindlichen Zentrenstruktur. ...
Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig (Konzentrationsgebot).
Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente innenstadtrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot). Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein. ... (Ziel)
Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind interkommunal abzustimmen (Abstimmungsgebot). (Ziel) Zur Verbesserung der Grundlagen für regionalbedeutsame Standortentscheidungen von Einzelhandelsprojekten sollen regionale Einzelhandelskonzepte erstellt werden. (Grundsatz)
Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtigungsverbot).

Die zeichnerische Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Lüchow-Dannenberg (RROP) weist das Plangebiet als weiße Fläche, d. h. ohne besondere Eignung und Zweckbestimmung aus. Das RROP legt Dannenberg (Elbe) als Grundzentrum fest.

Das RROP 2004 führt unter Ziffer 1.6 08 Folgendes aus: „Einzelhandelsbetriebe sind mit der auf das zentralörtliche System auszurichtenden Siedlungsstruktur nur vereinbar, wenn

- Einzelhandel mit Lebensmitteln einschließlich Randsortimente mit Verkaufsflächen
  - über 1.500 qm nur im Mittelzentrum,
  - über 800 qm nur in Mittel- und Grundzentren und
  - über 300 qm nur in Mittel- und Grundzentren oder in Hauptorten betrieben wird,
- Einzelhandel mit anderen zentralörtlich relevanten Sortimenten
  - nur in Mittel- und Grundzentren oder in Hauptorten betrieben wird,
- Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächigen Handelsbetriebe i.S. von § 11 (3) BauNVO 1990
  - nur in Grund- oder Mittelzentren

betrieben werden. Sie müssen hinsichtlich Verkaufsfläche und Warensortiment der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen zentralen Ortes entsprechen.“ (Ziel)

Unter 1.6 08 wird in der Begründung Folgendes ausgeführt: „Die Ansiedlung von Einkaufszentren und großflächigen Einzelhandelsbetrieben i.S. von § 11 Abs. 3 BauNVO, die sich insbesondere durch ihre Größe von Einzelhandelsgeschäften herkömmlicher Art unterscheiden, hat erhebliche Auswirkungen auf die raumordnerische und städtebauliche Struktur, die durch eine falsche Standortwahl nachteilig beeinflusst werden kann. ...

Mit den raumordnerischen Standortanforderungen soll erreicht werden, dass

- ... ,
- der großflächige Einzelhandel in den Zentralen Orten so eingefügt wird, dass dessen Zentrum durch diese Einrichtungen nicht gefährdet oder beeinträchtigt wird, z. B. durch Funktionsänderungen mit einhergehendem Bedeutungsverlust des Geschäftszentrums.
  Dies gilt insbesondere für Orte, in denen mit erheblicher öffentlicher Förderung städtebauliche Sanierungs-, Entwicklungs- oder Dorferneuerungsmaßnahmen durchgeführt wurden. ...

Es ist zu befürchten, dass sich Einzelhandelsgroßprojekte, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken, aufgrund der zunehmenden Konzentration im Einzelhandel am Rand oder außerhalb der zentralen Standorte ansiedeln werden.
Störungen sind bereits ab der festgelegten Größenordnung zu erwarten, wobei als Verkaufsfläche die Fläche gilt, die dem Verkauf dient einschließlich der Gänge, Flächen hinter den Kassen, Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände und Schaufenster, soweit sie dem Kunden zugänglich sind, bau-

lich integrierte Shops/Dienstleistungen/Imbiss/Restauration sowie nicht nur vorübergehend genutzte Freiverkaufsflächen."

Die der Stadt Dannenberg (Elbe) zugewiesenen Versorgungsfunktionen eines Grundzentrums werden im Wesentlichen im Bereich des historischen Ortskerns der Stadt erfüllt. Vom Mühlentor über die Lange Straße und die Marschtorstraße sind die zentralen Versorgungseinrichtungen konzentriert. Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb im Bereich des Marktplatzes führt überwiegend Lebensmittelsortimente, aber auch Bekleidung und Schuhe. Mit der Errichtung von Discountern im Norden und eines Bau- und Heimwerkermarktes im Westen der Stadt hat ein Prozess begonnen, den innerstädtischen Versorgungsbereich mit großflächigen Fachmärkten zu ergänzen.

Eine direkte Stärkung hat die Innenstadt von Dannenberg (Elbe) durch die Stadtsanierung mit Unterstützung von Städtebauförderungsmitteln bekommen. Neben der Sanierung von Altbauten sind gestalterische Maßnahmen bei den Straßen und Plätzen durchgeführt worden. Auch die Verkehrsführung und die Parkplatzsituation sind umgestaltet worden. Dies alles trägt zu einer deutlichen Stärkung der Innenstadt bei. Indirekte Förderungsmaßnahmen liegen im Bau von neuen Wohnungen, in der Verbesserung von Gemeinbedarfseinrichtungen und der Werbung. Der Verkehrsbelastung mit Schwerlastverkehr in der Innenstadt wurde mit dem Bau von Umgehungsstraßen entgegengewirkt und die Einkaufsatmosphäre dadurch deutlich verbessert. Alle genannten Maßnahmen wirken sich positiv auf den Einzelhandel in der Innenstadt aus und gestalten das innerstädtische Zentrum zu einem attraktiven Einkaufsbereich.

Innerhalb des Plangebietes soll ein Neubau eines bereits ansässigen Discounters vorgenommen werden, der seine Verkaufsfläche von derzeit 820 m^2 auf 1.200 m^2 erweitern möchte, um weiterhin attraktiv für die Kunden zu bleiben. Die im LROP 2012 aufgeführten Grundsätze und Ziele werden mit der Planung verfolgt. Mit der Erweiterung des Angebotes eines Discounters wird die Versorgungsstruktur im Grundzentrum in ausreichendem Umfang und in ausreichender Qualität gesichert und entwickelt. Der Standort befindet sich im innerörtlichen Bereich und ist seit Jahren bereits eingeführt. Durch die Planung wird ein zeitgemäßes Angebot an Einrichtungen und Angeboten des allgemeinen täglichen Grundbedarfs bei angemessener Erreichbarkeit gesichert und entwickelt. Das Kongruenzgebot wird eingehalten.

Die Planung ermöglicht eine Modernisierung eines Einzelhandelsbetriebes, die dem Grundzentrum Dannenberg (Elbe) mit seinem Verflechtungsbereich angemessen ist. Der Flächenumfang wurde unter Berücksichtigung der vorhandenen Versorgungseinrichtungen und der innergemeindlichen Zentrenstruktur entwickelt. Das Konzentrations- und das Integrationsgebot wurden mit dem ausgewählten Standort erfüllt. Die Bushaltestelle als Angebot des öffentlichen Personennahverkehrs befindet sich in unmittelbarer Nähe am Prochaskaplatz südlich des Plangebietes. Das Abstimmungsgebot wird mit der Beteiligung der umliegenden Gemeinden im Verfah-

ren erfüllt. Das Beeinträchtigungsverbot wird berücksichtigt, da das Plangebiet im innerörtlichen Einkaufsbereich liegt.

Der Einzugsbereich großflächiger Einzelhandelsbetriebe im Grundzentrum Dannenberg (Elbe) erfasst den gesamten Norden des Landkreises Lüchow-Dannenberg sowie den Durchgangsverkehr, der die Dömitzer Brücke benutzt. Negative Auswirkungen auf die benachbarten Zentren, vor allem dem Mittelzentrum Lüchow (Wendland), sind nicht zu erwarten, da innerhalb des Plangebietes bereits seit Jahren ein Discounter besteht. Es soll lediglich die Attraktivität der Warenpräsentation gesteigert werden.

Die raumordnerischen Vorgaben finden in der 1. Änderung des Bebauungsplans Schützenmarsch – Teilneufassung 2000 m. ö. B. Berücksichtigung. Innerhalb des Plangebietes werden einem bereits ansässigen Betrieb Entwicklungsmöglichkeiten eröffnet. Die geplante Einrichtung fügt sich in die räumlich-funktionale Aufgabenteilung ein. Die raumordnerischen Ziele sind in die Planung aufgenommen. Die Anbindung an den ÖPNV ist gewährleistet.

Die Ziele der Raumordnung stehen mit der Planung im Einklang.

3. Bestand und Neuordnung

Das Plangebiet der 1. Änderung umfasst ein Teilgebiet des Bebauungsplans Schützenmarsch – Teilneufassung 2000 m. ö. B. an der Kreuzung der Straßen Jeetzelallee und Schützenmarsch, in dem bereits seit Jahren der Discounter eingerichtet ist.

Der Bebauungsplan Schützenmarsch – Teilneufassung 2000 m. ö. B. setzt für das Plangebiet ein Kerngebiet (MK) fest. Das Maß der baulichen Nutzung wird mit zwei Vollgeschossen als Höchstmaß und einer Grundflächenzahl von 0,6 festgelegt. Die überbaubare Grundstücksfläche umfasst nahezu das gesamte Plangebiet der 1. Änderung, lediglich zur Straße Schützenmarsch ist die Baugrenze im Abstand von 5 m festgesetzt. Entlang der Straße Jeetzelallee ist ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgelegt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Schützenmarsch – Teilneufassung 2000 m. ö. B. beinhaltet die Erhöhung der Grundflächenzahl auf 0,8. Die Baugrenze wird im Norden geringfügig in Richtung der Straße Schützenmarsch verschoben. Im Nordwesten und im Südwesten werden zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung Lärmschutzwände festgesetzt. Zur Begrünung der Stellplatzflächen wird die Anpflanzung von Laubbäumen festgelegt. Die örtliche Bauvorschrift wird im Bereich der Dächer und der Werbeanlagen geändert.

Aufgrund der geplanten Versiegelungen wird die Grundflächenzahl auf 0,8 erhöht. Diese Erhöhung umfasst auch zukünftige bauliche Anlagen, die zur Hauptnutzung

gezählt werden. Mit Stellplätzen und ihre Zufahrten kann zwar gemäß § 19 (4) BauNVO die Grundflächenzahl überschritten werden, dennoch soll die Bebauungsplanänderung nicht ausschließlich auf das konkrete Projekt zugeschnitten werden, sondern auch Nachfolgenutzungen in der Zukunft umfassen.

Die Baugrenze wird im Nordosten des Plangebietes geringfügig zur Straße Schützenmarsch verschoben, um den geplanten Baukörper und die Stellplätze realisieren zu können. Negative Auswirkungen auf die Umgebung ergeben sich dadurch nicht. Entlang der Jeetzelallee setzt der Bebauungsplan Schützenmarsch - Teilneufassung 2000 m. ö. B. im südlichen Teil des Geltungsbereichs der 1. Änderung eine Baulinie fest. Diese Baulinie wird in der 1. Änderung durch eine Baugrenze ersetzt. Geplant sind an dieser Stelle Stellplätze. Eine Begrenzung des Straßenraums durch Gebäude ist an dieser Stelle aus städtebaulichen Gründen nicht erforderlich.

Die durch die geplante Einzelhandelsnutzung zu erwartenden Geräuschimmissionen im Bereich der angrenzenden Wohnbauflächen wurden durch ein „Schalltechnisches Gutachten zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Schützenmarsch Teilneufassung 2000“ in Dannenberg“ ermittelt und beurteilt (Bonk-Maire-Hoppmann GbR, Garbsen, 01.02.2016). Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die maßgeblichen Orientierungswerte an der Ladezone und an den Parkplätzen an der Grenze zum benachbarten Wohngebiet überschritten werden. Daher wird in der Bebauungsplanänderung an der geplanten Ladezone im Nordwesten des Plangebietes eine Lärmschutzwand in einer Länge von ca. 23 m und einer Höhe von 3,5 m festgesetzt. An den geplanten Parkplätzen im Südwesten des Plangebietes wird eine Lärmschutzwand in einer Länge von ca. 28 m und einer Höhe von 2 m festgesetzt. Mit diesen Lärmschutzwänden werden die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, in den benachbarten Gebieten unter Berücksichtigung der Vorbelastung und der zukünftig geplanten Nutzungen sicher eingehalten. Die Verkehrsmengenerhöhung durch die Vergrößerung des Discounters ist aus Sicht der Immissionsbelastung vernachlässigbar. Rein rechnerisch erhöht sich der Emissionspegel der Jeetzelallee um ca. 0,5 dB(A). Maßnahmen zur Verringerung der Emissionen sind daher nicht erforderlich. Das Gutachten im Anhang ist Bestandteil der Begründung.

Die Erschließung des Plangebietes ist über die Straße Schützenmarsch geplant. Entlang der Jeetzelallee bleibt ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Zwar gibt es eine verkehrstechnische Stellungnahme zum Neubau eines Aldi-Marktes Dannenberg (Argus, Stadt- und Verkehrsplanung, Hamburg, 08.05.2015), in der die künftige Verkehrsabwicklung mit ca. 2.500 Fahrten pro Tag an der Grundstückszufahrt an der Jeetzelallee und am Knotenpunkt Jeetzelallee / Lindenstraße untersucht wurde. Sie kommt zu dem Ergebnis, dass die Mehrverkehre an beiden Knotenpunkten leistungsgerecht abgewickelt werden können, ohne dass zusätzliche Maßnahmen zur Abwickelbarkeit der prognostizierten Verkehre erforderlich sind. Die Ingenieurgemeinschaft Dr. Ing. Schubert, Hannover, hat am 19.02.2016 jedoch folgende Stellungnahme abgegeben:

„Die vorliegende "Verkehrstechnische Stellungnahme" von ARGUS betrachtet die neue Ausfahrt des Aldi-Marktes und den Knoten Jeetzelallee / Lindenweg nur als einzelne Knotenpunkte. Der Prochaskaplatz wird in die Betrachtungen gar nicht einbezogen. Es wird zwar auf die vorgezogene Haltelinie in der Jeetzelallee hingewiesen, jedoch die falschen Schlussfolgerungen gezogen. Es ist zwar richtig, dass der Linksabbieger aus dem Lindenweg dadurch besser in Richtung Süden einbiegen kann. Das Problem besteht jedoch darin, dass die vorgezogene Haltelinie zu einem Rückstau in der Jeetzelallee führt, der die geplante Aldi-Zufahrt regelmäßig überstauen wird.

Dass der Verkehr aus der Aldi-Zufahrt in dieser Zeit nicht abfließen kann, ist nicht das Problem. Es können jedoch auch keine Linksabbiegevorgänge von Süden kommend auf das Aldi-Grundstück stattfinden. Da kein Linksabbiegestreifen geplant ist, kann das zu einem Rückstau bis über den Prochaskaplatz hinaus führen.

Es ist also für einen verträglichen Verkehrsablauf zwingend erforderlich, dass entweder das Linksabbiegen in die Aldi-Zufahrt verboten oder ein Linksabbiegestreifen ausgebaut wird. Im Falle des Abbiegeverbots kann der Verkehr weiterhin über die Schützenmarsch zum Aldi-Markt fließen."

Um den Verkehrsfluss auf der Jeetzelallee nicht zusätzlich zu belasten, hat sich die Stadt Dannenberg (Elbe) dazu entschlossen, keine direkte Ein- und Ausfahrt von der Jeetzelallee auf das Grundstück des Plangebietes zuzulassen. Die Erschließung erfolgt daher weiterhin über die Straße Schützenmarsch im Norden des Plangebietes.

Die Wasser-, Abwasser-, Elektrizitäts- und Gasversorgung wird durch den Anschluss an die zentralen Anlagen der Ver- und Entsorgungsträger sichergestellt. Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Träger der Müllentsorgung über die öffentlichen Straßenverkehrsflächen.

Das Oberflächenwasser ist gemäß § 96 (3) Nds. Wassergesetz (NWG) grundsätzlich durch die Grundstückseigentümer zu beseitigen, soweit die Stadt nicht den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten. Damit soll eine Versickerung an Ort und Stelle ermöglicht werden, wo dies möglich und sinnvoll ist. Der unmittelbare Lebensraum erfährt dadurch eine Aufwertung. Bei dem Oberflächenwasser von den Stellplätzen muss gewährleistet werden, dass Belastungen des Bodens ausgeschlossen sind.

Das Plangebiet besteht aus überwiegend versiegelten Grundstücksteilen mit lediglich vereinzelten 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 Deck-

schicht als ungünstig einzustufen. Die Regelungsfunktionen des Bodens sind wegen 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 neben dem Gebäude des Discounters zum größten Teil ein versiegelter 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 Festlegung der Baumanpflanzung pro 10 Stellplätze innerhalb des Plangebietes für private Stellplatzflächen hat das Ziel, mit Bäumen einen Charakter aufzubauen, der einer großen versiegelten Fläche für die Parkplätze entgegen wirkt. Gleichzeitig haben die Bäume klimatisch einen günstigen Effekt, in dem sie die Lufttemperatur sowie die Luftfeuchte regulieren und Schadstoffe und Stäube aus der Luft filtern.

Der derzeit rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt für den Geltungsbereich ein Kerngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,6 fest. Grünflächen werden im Bebauungsplan nicht festgelegt.

Der Bebauungsplan Schützenmarsch – Teilneufassung 2000 – 1. Änderung wird der Innenentwicklung zugeordnet. Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Eingriff auf Ausgleichsflächen erfolgt nicht. Auf eine Eingriffsbilanzierung wird aus diesem Grund verzichtet.

Bestandsgefährdete und artenschutzrechtlich geschützte Pflanzen konnten nicht festgestellt werden. Faunistische Daten wurden nicht erhoben. Entsprechend der geringen Lebensraumausstattung mit überwiegend intensiver Nutzung und einge-

schränktem Nahrungsangebot sind seltene, störungsempfindliche und bestandsgefährdete Arten mit speziellen Lebensraumansprüchen nicht wahrscheinlich.

Die im Bebauungsplan Schützenmarsch – Teilneufassung 2000 festgesetzte Örtliche Bauvorschrift legt Folgendes fest:

„§ 2 Dächer
a) Dachneigungen: Dächer von Hauptgebäuden sind nur mit einer Dachneigung von mehr als 18 Grad zulässig.
Davon ausgenommen sind gewölbte Dächer.
b) Dachmaterialien: Dächer von Hauptgebäuden sind mit nicht hochglänzenden Dachsteinen in einer roten bis rotbraunen Tönung einzudecken. Bei gewölbten Dächern, Dachaufbauten, Erkern und Dachhäuschen ist der Einsatz von nicht farbig behandelten Metallblechen zulässig. Zulässig sind ebenfalls Dachbegrünungen, der Einsatz von farblosem Glas und farblosem Kunststoff zur Dachraumbelichtung sowie der Einbau von Sonnenkollektoren oder Solarzellen.

§ 3 Werbeanlagen
Zulässig sind nur nicht selbstleuchtende Werbeanlagen. Zur Beleuchtung ist nur das direkte Anstrahlen mit weißem, unbewegtem und nicht pulsierendem Licht zulässig. Werbeanlagen an Gebäuden sind nur unterhalb der Traufhöhe zulässig. Freistehende Werbeanlagen dürfen mit ihrer Oberkante eine Höhe von 4,5 m, Fahnenmasten für Werbeanlagen eine Höhe von 7,5 m über Oberkante Fertigfahrbahn der zugehörigen Erschließungsstraße nicht überschreiten."

Im Plangebiet soll ein neuer Discounter mit einer größeren Verkaufsfläche entstehen. Für solche Gebäude ist die Errichtung von Dächern mit einer Dachneigung und der Eindeckung mit Dachsteinen unwirtschaftlich. Geplant ist ein Flachdach, das mit einer entsprechenden Dachabdichtungsbahn bzw. einer Dachfolie abgedeckt wird. Eventuell sollen Photovoltaikanlagen errichtet werden. Dieses Gebäude kann an dieser Stelle in der Stadt Dannenberg (Elbe) einen funktionalen Charakter aufweisen, ohne dass das Stadtbild dadurch negativ beeinflusst wird. In der 1. Änderung des Bebauungsplans wird daher keine Dachneigung vorgeschrieben. Für Gebäude mit einer Neigung ab 20 Grad sind weiterhin nicht hochglänzende Dachsteine in einer roten bis rotbraunen Tönung festgelegt, um in der Fernwirkung die geneigten Dächer der Hauptgebäude an das Stadtbild anzupassen. Die Vorschriften für die Materialien für Flachdächer, gewölbte Dächer, Dachaufbauten, Erker und Dachhäuschen entfallen, da sie in der Wirkung untergeordnet sind. Dachbegrünungen, farbloses Glas und farbloser Kunststoff zur Dachraumbelichtung sowie der Einbau von Solarkollektoren oder Solarzellen werden weiterhin zugelassen.

Bei den Werbeanlagen werden in der 1. Änderung selbstleuchtende Werbeanlagen mit unbewegtem, nicht pulsierendem Licht zugelassen. Die Höhe der Werbeanlagen wird auf 6 m über Oberkante Fertigfahrbahn der zugehörigen Erschließungsstraße begrenzt. Die übrigen Festlegungen bleiben weiterhin bestehen. Selbstleuchtende

Werbeanlagen fügen sich an dieser Stelle des Stadtbildes ein, sofern sie als unbewegtes Standbild in Erscheinung treten. Bewegtes oder pulsierendes Licht würde die Aufmerksamkeit auf sich ziehen und von den Gebäuden ablenken, die das eigentliche Stadtbild prägen. Ein solches Licht wird daher ausgeschlossen.

Auch die Höhe der Werbeanlagen von max. 6 m fügt sich im Plangebiet der 1. Änderung in die bauliche Umgebung ein, ohne dass es zu negativen Wirkungen im Erscheinungsbild kommt.

Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans Schützenmarsch - Teilneufassung 2000 m. ö. B. bleiben unverändert und sind weiterhin rechtsverbindlich.

Dannenberg (Elbe), April 2016

Stadtdirektor