SAMTGEMEINDE ELBTALAUE
Der Samtgemeindebürgermeister

Aktenvermerk

Vorgangsnummer: 61.2-2013/000337
Datum: 15.09.2017

Frühzeitige Beteiligung nach § 3 (Abs. 1) BauGB;
Bebauungsplan Querdeich – 6. Änderung und 90. Änderung des FNP
Protokoll der Anhörung
Ort: Sitzungszimmer, Altes Rathaus
Zeit: 12.09.2017, 18:00 Uhr bis 19:35 Uhr

Verfasser:

Abteilung: Fachdienst 30 - Bau und Planung
Vorname/Name: Tanja Basedow
Telefon: 05861/808-301
Fax: 05861/808-90 301
Mail: T.Basedow@Elbtalaue.de

Teilnehmer:

Von der Verwaltung:
Herr Meyer, StDir
Herr Donnerstag, FD 30
Fr. Basedow, FD 30
Fr. Fallapp, FD 04
Herr Böhme, Stadtplaner

Gäste:
[redacted]

Inhalt:

StDir Meyer begrüßt die Anwesenden zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 (Abs. 1) BauGB zu den Bauleitplanverfahren Querdeich 6. Änderung sowie 90. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Elbtalaue im Bereich der ehemaligen Samtgemeinde Dannenberg (Elbe).

Herr Böhme stellt die Geltungsbereiche der beiden Bauleitplanungen vor. Im Bereich des bestehenden EDEKA-Marktes wird die Festsetzung von MK auf MI geändert, im Bereich Querdeich wird ein Sondergebiet Einkauf festgesetzt.
Anhand der Unterlage zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB zum Bebauungsplan Querdeich 6. Änderung stellt Herr Böhme die Grundzüge der Planungen, die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planungen, Planungsalternativen sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planungen vor.
Insbesondere weist er auf folgende Punkte hin:

- Aufgrund der begrenzenden Faktoren wie Gewässer, Flüsse und Bahnstrecke ist in Dannenberg (Elbe) ein schmaler Stadtkern vorhanden, ohne direkt angebundene Wohngebiete; perspektivisch gesehen ist es daher notwendig, den Stadtkern zu entwickeln.

- Die bestehenden großflächigen Einzelhändler liegen teilweise außerhalb des Stadtkernes, als Frequenzbringer ist ein großflächiger Einzelhändler möglichst nah am Stadtkern daher wichtig.
- Der Planungsanlass besteht in dem bestehenden alten, energetisch sanierungsbedürftigen EDEKA-Markt, der aufgrund des Inhaber-geführten Geschäftsmodells eine Schließung zum Zwecke eines Neubaus schwer oder gar nicht verkraften würde.
- Die Planungsalternative bestand in der anfänglich vorgesehenen Entwicklung des Projektes Gotenwegs, das aber aus raumordnerischen Gesichtspunkten nicht realisierbar ist und Probleme bei der verkehrlichen Anbindung erwarten ließ.
- Zum Nachweis der Einhaltung der Ziele Landesraumordnung wurde von der Stadt ein Verträglichkeitsgutachten in Auftrag gegeben. Um vom Ziel im Kap. 1.6, Ziff. 08 des RROP (großflächiger Einzelhandel mit Lebensmitteln im Grundzentrum nicht größer als 1.500 qm) abweichen zu dürfen, wurde ein Zielabweichungsverfahren vom Landkreis Lüchow-Dannenberg positiv eingeschätzt und daher eingeleitet.
- Die 2015 erstellten Fachgutachten zum Natur- und Landschaftsschutz werden im Verfahren der Bauleitplanung aktualisiert und überprüft.
- Die im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsmöglichkeiten stellen eine Maximalvariante dar. Konkrete Belegungsstrukturen können erst nach der Änderung des Bebauungsplanes verbindlich genannt werden. Die Maximalvariante wurde im Verträglichkeitsgutachten betrachtet und auch städtebaulich eingeordnet. Um die Funktion der Innenstadt zu schützen, werden - abgesehen vom großflächigen Einzelhandel bis zu 2.400qm VK und einem sonstigen Einzelhandelsbetrieb bis zu 350qm VK im Sondergebiet Einkauf - Lebensmittelmärkte mit mehr als 450qm VK sowie Einzelhandelsbetriebe mit Drogeriewaren als Haupt-Sortiment ausgeschlossen. Die Sortimente Lebensmittel und Drogerie werden nicht grundsätzlich ausgeschlossen, um einzelne Waren (z.B. Tee und Seife im Geschenkeladen) nicht zu verhindern.
- Im bestehenden Bebauungsplan Querdeich ist bereits jetzt ein Mischgebiet sowie eine Straßenverkehrsfläche festgesetzt, sodass mehr Baurecht besteht, als man faktisch sehen kann.
- Voraussichtlich werden zum Ausgleich der Eingriffe ca. 2 ha Ausgleichsfläche benötigt sowie eine Artenschutzdeklination für die streng geschützten Arten. Die ursprüngliche Planung des Ausgleiches im Trammer Moor wird voraussichtlich nicht in Anspruch genommen. Stattdessen soll eine landwirtschaftliche Fläche am Thielenburger See als zentrale Ausgleichsfläche dienen. Auf dieser Fläche im Eigentum der Stadt sollen vorzeitige Ausgleichsmaßnahmen (z.B. Blänken für Amphibien, etc.) zugunsten von streng geschützten Arten im Frühjahr 2018 durchgeführt werden.

Anschließend wurde den Bürgerinnen und Bürgern Gelegenheit zur Erörterung gegeben.

Auf die Nachfrage von [redacted], wie die verkehrliche Anbindung an den Lindenweg geplant ist, wird anhand des Planes erläutert, dass eine zusätzliche Parkplatzanbindung an den Lindenweg und eine zusätzliche Parkplatzanbindung an den Parkplatz vor der Augenklinik geplant ist. Diese neuen Anbindungen sollen vordringlich Fußgängern dienen und optional auch für Kfz-Verkehr genutzt werden können (ggf. mit Richtungsverkehr oder abgesenkter Geschwindigkeit).

[redacted] bringt folgende Anmerkungen und Bedenken vor:

- Auch die Zerstörung von Ruhestätten streng geschützter Arten im Winter ist nicht ohne weiteres möglich und vor allem nur mit einer Genehmigung erlaubt. Außerdem gehören die Nahrungsstätten zu den Fortpflanzungsstätten und sind ebenso zu werten.
- Der Laubfrosch benötigt auch Gehölze zum Leben, die ebenfalls im Rahmen von CEF Maßnahmen hergestellt werden müssen.
- Im Übrigen brauchen CEF-Maßnahmen mehr als ein halbes Jahr Zeit, die Maßnahmen müssten zunächst ihre Wirkung entfalten, bevor die bisher bestehenden Lebensräume zerstört werden können. Diese Maßnahmen müssten auch im Rahmen eines Monitorings kontrolliert werden.
- Die natur- und artenschutzrechtlichen Untersuchungen sind nicht nur auf das Plangebiet zu begrenzen, sondern auch auf die angrenzenden Bereiche auszuweiten. Es sind auch die übrigen Verfahren zur Änderung von Bauleitplanungen (Schul- und Kulturzentrum, Pörmke-Nord) zu beachten, da diese weiteren Lebensraum in Anspruch nehmen.
- Die Planung am Gotenweg hätte nicht aufgegeben werden dürfen. Das RROP des Landkreises von 2004 wurde seitdem nicht mehr aktualisiert und entspricht nicht den

tatsächlichen Verhältnissen. Der Landkreis müsste aufgefordert werden, dass RROP alle 5 Jahre fortzuschreiben. Auf die Nachfrage, warum eine Zielabweichung am Gotenweg nicht wenigstens versucht worden ist, erklärt Herr Böhme, dass dabei nicht nur ein Gebot der Landesraumordnung verletzt worden wäre, sondern gleich mehrere. Deshalb wäre ein Zielabweichungsverfahren für das Projekt Gotenweg nicht möglich, zumal es in der Hand des Landkreises liegt ein solches Verfahren durchzuführen.

- Auf dem Flurstück 85 sind Gehölze vorhanden, die die Qualität eines Gartendenkmales haben könnten. Die Planung sollte daran angepasst und die baulichen Anlagen entsprechend verschoben werden. Außerdem ist nicht nachvollziehbar, warum das Straßenbegleitgrün an der B216 in der Planung nicht mehr eingeplant ist. Herr Böhme erklärt dazu, dass das Begleitgrün zumindest stark zurück gefahren werden muss, um eine Sichtbeziehung zum Markt entstehen zu lassen.
- Die Berechnungen in der Beurteilung von Frau Lindemann sind mathematisch nicht korrekt und sollten überprüft werden.
- Bei den Kartierungen sind nicht nur die Zeiträume anzugeben, in denen die Kartierung stattgefunden hat, sondern mit Datum, Uhrzeit und Witterungsverhältnisse.
- Die Anregungen von Herrn Hades werden im Rahmen der weitern Umweltplanung geprüft. Herr Hades hat angekündigt, noch schriftliche Stellungnahmen im Planverfahren vorzubringen.

[redacted] bringt folgende Anmerkungen und Bedenken vor:

- Die Stadt ist aus gegebenen Verhältnissen an einigen Stellen 4-5 km lang. Er gibt zu bedenken, ob es sinnvoll ist, alles in die Mitte zu ziehen, da dadurch wiederrum Kfz-Verkehre entstehen. Bisher ist Rewe und Edeka für die Anwohner im Develangring etc. fußläufig zu erreichen. Der Stadtplaner erklärt, dass es im Sinne einer optimalen Nahversorgung nicht sinnvoll ist, beide Vollversorger-Märkte (Edeka/Rewe) an einem Standort zu haben.
- Bezüglich des Beeinträchtigungsverbotes vermisst Herr Herzog die Vorlage des von Famila vorgelegten Gutachtens der Bulwiengesa AG. Denn dieses kommt zu anderen Schlüssen als das Gutachten der BBE. Das Gutachten der BBE verwendet aus Sicht von Herrn Herzog für den Famila-Markt deutschlandweite Durchschnittswerte und nicht die in Dannenberg zu erwartenden geringeren Flächenproduktivitäten. Es wird erklärt, dass das BBE Gutachten eine durchschnittliche Umsatzzahl für den Stadtkernbereich zugrunde gelegt hat und deshalb ein Durchschnitt aus den Umsatzzahlen von Famila, Rossmann, dem Bäcker und sonstigem Einzelhandel gebildet wurden.
- Außerdem zweifelt Herr Herzog an der Annahme, dass die Umverteilungseffekte zu Lasten von Rewe gehen, wie es das Gutachten der BBE annimmt. Es wird erklärt, dass bezüglich der Betriebstypen die von bulwiengesa vorgenommene Gleichsetzung von Famila und Edeka nicht sachgerecht ist (REWE steht als Lebensmittel-Vollsortimenter in unmittelbarer Konkurrenz zu Edeka).
- Die gerichtlich bestätigte Maßgeblichkeitsschwelle von 10 % wird nach dem Bulwiengesa-Gutachten deutlich überschritten (15-20 %). Es wird erklärt, dass das Bulwiengesa-Gutachten einige Annahmen enthält, die von Seiten der Stadtplanung und des Landkreises nicht bestätigt werden können; dies betrifft die Gleichsetzung der Märkte Famila und Edeka, die angenommenen Umsätze, Falscheinschätzungen bezüglich der Entfernungs-Empfindlichkeiten im ländlich geprägten Raum, die geringere Abfangposition von Edeka nach Öffnung der Riemannstraße, etc.
- Die Aussage der Verwaltung war bisher, dass ein Weg westlich des bestehenden Parkplatzes an der Augenklinik zu schmal für eine Kfz-Anbindung ist. Eine Kfz-Anbindung wäre aber für die Einhaltung des Integrationsgebotes unerlässlich. Dazu wird erklärt, dass eine Kfz-Anbindung für diesen Bereich optional mit eingeplant wird, vermutlich würde der Platz nur für einen Einbahnverkehr ausreichen. Dies wird in der Ausbauplanung geprüft. Entscheidend für die Auswirkungen auf die Innenstadt und das Integrationsgebot ist aber eine attraktive fußläufige Anbindung um Laufkundschaft für die Innenstadt zu generieren.

Gez. Basedow