2020

Stadt Dannenberg (Elbe)

Vorbereitende Untersuchungen

BauBeCon
Sanierungsträger GmbH

Vorbereitende Untersuchungen
Stadt Dannenberg (Elbe)

November 2020

Auftraggeber	**Stadt Dannenberg (Elbe)**
	Stab Marketing
	Tel.: 05861/808-540
	Fax: 05861/808-90540
	u.fallapp@elbtalaue.de
Bearbeitung	Frau Fallapp

Auftragnehmer	**BauBeCon Sanierungsträger GmbH**
	Anne-Conway-Straße 1
	28359 Bremen
	Tel.: 0421/32901-0
	Fax.: 0421/32901-22
Bearbeitung	Bianca Matthes
	Malena Schnakenberg
	Caren Mertsch
	Katja Schmidt

Hinweise:

Für eine leichtere Lesbarkeit des Textes wurde von einer geschlechtsspezifischen Differenzierung von Worten und Formulierungen abgesehen; entsprechende Textstellen gelten gleichwertig für beide Geschlechter.

Alle Fotos (wenn nicht gesondert gekennzeichnet): BauBeCon Sanierungsträger GmbH

VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN STADT DANNENBERG (ELBE)

Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis **7**
Abkürzungsverzeichnis **8**
1 Vorbemerkung und rechtliche Grundlagen **9**
1.1 Anlass und Gegenstand der Vorbereitenden Untersuchungen **9**
1.2 Rechtliche Grundlagen **11**
1.2.1 Das Städtebauförderungsprogramm „Lebendige Zentren“ 11
1.2.2 Vorbereitende Untersuchungen nach dem BauGB 13
1.3 Vorgehensweise und Methodik **14**
1.4 Bewertungskriterien für städtebauliche Missstände **15**
1.4.1 Substanzschwächen 15
1.4.2 Funktionsschwächen 16
2 Lage und Struktur der Stadt Dannenberg (Elbe) **17**
3 Das Untersuchungsgebiet **23**
3.1 Lage und Abgrenzung des Untersuchungsgebietes **23**
3.2 Planerische Rahmenbedingungen **25**
3.2.1 Flächennutzungsplan 25
3.2.2 Bebauungspläne 25
3.3 Bisherige Planungsansätze **27**
3.3.1 Sanierungsgebiet Dannenberg Ortskern (1985-2004) 27
3.3.2 Teilnahme am Wettbewerb „Ab in die Mitte!“ 29
3.3.3 Dannenberg (Elbe) – die Stadt mit Perspektive (2007) 29
3.3.4 Auswirkungsanalyse Edeka-Verlagerung Dannenberg (Elbe) (2017) 30
3.3.5 Städtebauförderungsprogramm „Kleinere Städte und Gemeinden“ 31
3.3.6 Fortschreibung Verkehrsentwicklungsplan Stadt Dannenberg (2018) 31
3.3.7 Zukunft Stadtgrün (2018) 32
3.4 Städtebauliche Struktur **34**
3.4.1 Nutzungsstrukturen 34
3.4.2 Architektur und Bauweise 36
3.4.3 Baudenkmale und ortsbildprägende Gebäude 40

3.5 Öffentlicher Raum ... 43
3.5.1 Straßengrundriss ... 43
3.5.2 Plätze ... 44
3.5.3 Grünstruktur, Wasserflächen ... 44
3.6 Verkehrsinfrastruktur ... 45
3.6.1 Kraftfahrzeugverkehr ... 45
3.6.2 ÖPNV ... 46
3.6.3 Radverkehr ... 46
3.7 Sozioökonomische Struktur ... 47
3.8 Kultur, Sport, Freizeit und soziale Einrichtungen ... 48
4 Nachweis der städtebaulichen Missstände ... 51
4.1 Substanzschwächen gemäß § 136 Abs. 3 Nr. 1 BauGB ... 51
4.1.1 Bausubstanz ... 51
4.1.2 Gebäudegestaltung ... 58
4.1.3 Verkehrsflächen und Aufenthaltsflächen mit hohem Sanierungsbedarf ... 63
4.2 Funktionsschwächen gemäß § 136 Abs. 3 Nr. 2 BauGB ... 70
4.2.1 Fehlende Barrierefreiheit ... 70
4.2.2 Funktionsverluste ... 78
4.2.3 Unterversorgung mit Flächen für Klimaschutz ... 84
5 Beurteilung der Durchführbarkeit ... 87
6 Bürger- und TÖB-Beteiligung ... 89
6.1 Bürger- und Akteursbeteiligung ... 89
6.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ... 89
7 Sanierungsziele ... 90
7.1 Allgemeine Ziele der Sanierung ... 90
7.2 Sanierungsziele für das Untersuchungsgebiet ... 90
8 Erneuerungskonzept ... 92
8.1 Verbesserung des Stadtklimas und der Erlebbarkeit des Stadtgrüns ... 93
8.1.1 Umsetzungsstrategie ... 93
8.1.2 Maßnahmen ... 93
8.2 Qualifizierung unterschiedlicher Mobilitätsformen ... 94
8.2.1 Umsetzungsstrategie ... 94
8.2.2 Maßnahmen ... 94

8.3 Stärkung der Innenstadt als Einzelhandelsstandort 96
8.3.1 Umsetzungsstrategie 96
8.3.2 Maßnahmen 97
8.4 Stärkung der Innenstadt als generationsübergreifender Wohnstandort 97
8.4.1 Umsetzungsstrategie 97
8.4.2 Maßnahmen 98
8.5 Städtebauliche Aufwertung unter Berücksichtigung des hist. Ortsbilds 99
8.5.1 Umsetzungsstrategie 99
8.5.2 Maßnahmen 99
9 Kosten- und Finanzierungsübersicht 101
10 Vorschlag zur Abgrenzung eines Sanierungsgebiets 104
11 Auswahl des Sanierungsverfahrens 106
12 Umsetzung des Verfahrens und Ausblick 108
13 Literaturverzeichnis 109
14 Anhang 111
14.1 Grenzen des Untersuchungsgebietes 112
14.2 Bestandsaufnahme Nutzungsstruktur der Gebäude im Erdgeschoss 113
14.3 Bestandsaufnahme Architektur und Bauweise 114
14.4 Bestandsaufnahme Baudenkmäler und weitere ortsbildpräg.Gebäude 115
14.5 Bestandsaufnahme Öffentlicher Raum 116
14.6 Bestandsaufnahme Verkehrsinfrastruktur 117
14.7 Missstände Sanierungsbedarf der Gebäude 118
14.8 Missstände Negativ ortsbildprägende Gebäude 119
14.9 Missstände Substanzmissstände und gestalt. Defizite im öff. Raum 120
14.10 Missstände Eingeschränkte Barrierefreiheit 121
14.11 Missstände Fehl- und Mindernutzungen 122
14.12 Missstände Unterversorgung mit Flächen für Klimaschutz 123
14.13 Erneuerungskonzept 124
14.14 Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes 125
14.15 Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange 126

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des LK Lüchow-Dannenberg in Niedersachsen ... 17
Abbildung 2: Lage der Stadt Dannenberg in der Region ... 18
Abbildung 3: Verkehrliche Anbindung der Stadt Dannenberg (Elbe) ... 19
Abbildung 4: Dannenberg (Elbe) im LK Lüchow-Dannenberg ... 20
Abbildung 5: Samtgemeinde Elbtalaue ... 21
Abbildung 6: Grenzen des Untersuchungsgebietes ... 24
Abbildung 7: Darstellung der Flächennutzungen aus dem FNP der Samtgemeinde Elbtalaue ... 25
Abbildung 8: Übersicht der rechtsverbindlichen B-Pläne im Untersuchungsgebiet ... 26
Abbildung 9: Abgrenzung des Sanierungsgebietes Ortskern ... 27
Abbildung 10: Geltungsbereich der Gestaltungssatzung ... 28
Abbildung 11: Maßnahmenplan des VEP ... 32
Abbildung 12: Fördergebiet Zukunft Stadtgrün ... 33
Abbildung 13: Nutzungsstruktur der Gebäude im Erdgeschoss ... 34
Abbildung 14: Relativer Anteil der unterschiedlichen Erdgeschossnutzungen ... 36
Abbildung 15: Relative Häufigkeit der unterschiedlichen Bauweisen ... 36
Abbildung 16: Architektur und Bauweise ... 37
Abbildung 17: Baudenkmäler und ortsbildprägende Gebäude ... 43
Abbildung 18: Öffentlicher Raum: Grün- und Wasserflächen, Straßengrundriss und Plätze ... 45
Abbildung 19: Verkehrsinfrastruktur ... 47
Abbildung 20: Sanierungsbedarf der Gebäude ... 52
Abbildung 21: Negativ ortsbildprägende Gebäude ... 63
Abbildung 22: Substanzmissstände und gestalterische Defizite im öffentlichen Raum ... 70
Abbildung 23: Barrierefreie Gebäudezugänge ... 75
Abbildung 24: Eingeschränkte Barrierefreiheit im öffentlichen Raum und zu den Gebäuden ... 78
Abbildung 25: Fehl- und Mindernutzungen ... 84
Abbildung 26: Unterversorgung mit Flächen für Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen ... 86
Abbildung 27: Erneuerungskonzept ... 92
Abbildung 28: Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes ... 105

Abkürzungsverzeichnis

BauGB ..... Baugesetzbuch

EFRE .....Europäischer Fonds für regionale Entwicklung

EU.....Europäische Union

FNP .....Flächennutzungsplan

IEK.....Integriertes Entwicklungskonzept

ISEK .....Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept

LGLN .....Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

LK ..... Landkreis

RStBauF…….Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen

SWOT ..... Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats

VEP ..... Verkehrsentwicklungsplan

VU..... Vorbereitende Untersuchungen

VV ..... Verwaltungsvereinbarung

ZOB .....Zentraler Omnibusbahnhof

1 Vorbemerkung und rechtliche Grundlagen

1.1 Anlass und Gegenstand der Vorbereitenden Untersuchungen

Lebendige und identitätsstiftende Stadt- und Ortsteilzentren haben eine herausragende Bedeutung für die Zukunft unserer Städte und Gemeinden. Sie sind u. a. Versammlungsort, Begegnungsort unterschiedlicher Kulturen und sozialer Schichten sowie Versorgungszentrum für die ansässige Wohnbevölkerung.

In zunehmend mehr deutschen Kommunen sind Funktionsverluste und Gebäudeleerstände in diesen „zentralen Versorgungsbereichen" zu beobachten. Im Zuge des gesellschaftlichen, wirtschaftlichen und technischen Wandels, insbesondere auch der Entwicklung zur Informationsgesellschaft und der Digitalisierung sowie des Klimawandels, besteht in Kommunen erheblicher Anpassungsbedarf. Die zentralen Versorgungsbereiche müssen sich auf die veränderten Bedingungen und Anforderungen einstellen, damit Innenstädte und Stadtteilzentren weiterhin ihren unerlässlichen Beitrag für zukunftsfähige Städte leisten können.

Die Stadt Dannenberg (Elbe) hat in dem Zeitraum zwischen 1985 – 2004 eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme im Ortskern erfolgreich umgesetzt. Übergeordnete Ziele waren die Beseitigung von städtebaulichen Missständen, Aufwertung von Wohnbeständen, Förderung von nachfragegerechtem Wohnungsneubau in innerstädtischer Lage, Verbesserung von Geschäftsbedingungen in der Innenstadt sowie Entspannung der verkehrlichen Situation im Ortskern. Unter der Zielstrategie, den historischen Ortskern wiederherzustellen, zu ordnen und herzurichten wurden zahlreiche Maßnahmen umgesetzt. Im Zuge der Sanierung wurden unter anderem die südliche Umgehungsstraße und ca. 80 neue Wohnungen geschaffen, ca. 100 Wohnungen umfassend saniert, die Innenstadt neu gepflastert, ca. 600 Parkplätze angelegt und der Busbahnhof verlagert.

Um im Rahmen der Maßnahme „Erneuerung und Entwicklung städtischer Gebiete“ des Niedersächsischen Ministeriums für Soziales, Frauen, Familie und Gesundheit Fördermittel aus dem Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) zu erhalten, wurde im Jahr 2007 ein Integriertes Stadtentwicklungs- und Wachstumskonzept erstellt. Die Stadt Dannenberg (Elbe) hat die Mittel für eine nachhaltige, zukunftsbeständige Entwicklung der Stadt, die zur Erhöhung der Lebensqualität der Bürger sowie zur Stärkung des Wirtschafts- und Wohnstandorts beitragen soll, eingesetzt.

Bis heute konnte die Stadt Dannenberg (Elbe) ihre damaligen Probleme im Ortskern nicht vollständig beheben. Einige verstärkten sich aufgrund neuen demografischen und sozialstrukturellen Entwicklungen in den letzten Jahren weiter. Der Klimawandel stellt die Stadt zudem vor neue Herausforderungen, die zu bewältigen sind. Derzeit ist der Kern der Stadt Dannenberg (Elbe) stark von städtebaulichen und funktionellen Problemen betroffen. Im historisch geprägten Zentrum besteht zum einen angesichts der alternden Bevölkerungsstruktur ein Mangel an bedarfsgerechtem Wohnraum. Zum anderen fehlen aber auch passende Wohnräume für Familien. Insgesamt gibt es zu wenig und gleichzeitig **kaum nachfragegerechte Wohnangebote** im zentralen Bereich Dannenberg (Elbe). Auch die Gestaltung des öffentlichen Raumes entspricht nicht den heutigen Anforderungen eines barrierefreien bzw. -armen Stadtraumes. Aus der historischen kleinteilige Parzellenstruktur

resultieren **nicht bedarfsgerechte, zu kleine Einzelhandelsflächen** oftmals mit Zugängen zum Wohnbereich in den Obergeschossen über die Ladenfläche. In Folge dessen ist das Zentrum von Leerständen betroffen und durch bevorstehende Geschäftsaufgaben gefährdet, die zu Funktionsverlusten im Stadtkern führen. In diesem Zusammenhang sind Lösungen zur Trennung zwischen Laden- und Wohnnutzung erforderlich. Zusätzlich weist ein Teil des historischen Gebäudebestandes im Quartier einen **hohen Sanierungsbedarf** auf. Die Aktualisierung des Verkehrsentwicklungsplanes aus dem Jahr 2018 stellte zudem einen **schlechten Zustand der Radverkehrsinfrastruktur** heraus, wodurch enormer Handlungsbedarf in diesem Bereich besteht. Darüber hinaus wurde im Städtebaulichen Entwicklungsplan „Zukunft Stadtgrün“ für die Aufnahme in das gleichnamige Städtebauförderungsprogramm eine **mangelnde Grünverbindung** der Innenstadt mit dem angrenzenden Naherholungsgebiet um den Thielenburger See festgestellt. Die aufgeführten Punkte machen eine umfassende Sanierung des Stadtteils dringend erforderlich.

Die oben aufgeführten Problemlagen brachten die Stadt in ihre aktuelle städtebauliche, soziale und wirtschaftliche Schieflage. Die erforderlichen planerischen und organisatorischen Maßnahmen, wie z. B. Boden- und Fassadenbepflanzungen, Schaffung von barrierefreien Gebäudezugängen und Erhöhung der Barrierefreiheit im öffentlichen Straßenraum, der Erwerb von „Schlüsselgrundstücken“, die Modernisierung der Ausstattung, Möblierung und Beleuchtung im öffentlichen Straßenraum etc., übersteigen die finanziellen Möglichkeiten der Stadt Dannenberg (Elbe) bei weitem. Zur Revitalisierung der anhaltenden und neu entstandenen Problemlagen stellt die Stadt erneut einen Antrag zur Aufnahme in ein Städtebauförderprogramm.

Die Kulisse der Städtebauförderungsprogramme von Bund und Ländern wurde überarbeitet und neustrukturiert. Beginnend mit dem Programmjahr 2020 reduziert sich die bisher aus sechs Förderprogrammen bestehende Städtebauförderung auf die drei folgenden Programmkomponenten mit jeweils anderen Schwerpunktthemen:

„Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne“

Anpassung, Stärkung, Revitalisierung und Erhalt von Stadt- und Ortskernen, historischen Altstädten, Stadtteilzentren und Zentren in Ortsteilen, Profilierung und Standortaufwertung sowie Erhalt und Förderung der Nutzungsvielfalt, um diese zu attraktiven und identitätsstiftenden Standorten für Wohnen, Arbeiten, Wirtschaft und Kultur zu entwickeln.

„Sozialer Zusammenhalt – Zusammenleben im Quartier gemeinsam gestalten“

Stabilisierung und Aufwertung von Stadt- und Ortsteilen, die auf Grund der Zusammensetzung und wirtschaftlichen Situation der darin lebenden und arbeitenden Menschen erheblich benachteiligt sind (vgl. § 171 e BauGB). Damit soll ein Beitrag zur Erhöhung der Wohn- und Lebensqualität und Nutzungsvielfalt, zur Integration aller Bevölkerungsgruppen und zur Stärkung des Zusammenhalts in der Nachbarschaft geleistet werden.

„Wachstum und nachhaltige Erneuerung – Lebenswerte Quartiere gestalten“

Bewältigung des wirtschaftlichen und demographischen Wandels in Gebieten, die von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten und Strukturveränderungen betroffen sind. Die Städte und Gemeinden sollen frühzeitig in die Lage versetzt werden, sich auf Strukturveränderungen und auf die damit verbundenen städtebaulichen Auswirkungen einzustellen. Ziel ist das Wachstum und die nachhaltige Erneuerung dieser Gebiete zu fördern, um sie zu lebenswerten Quartieren zu entwickeln.

Gemäß VV Städtebauförderung von 2020 ist die Grundvoraussetzung zur Anmeldung einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme zur Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm des Landes Niedersachsen die Vorlage eines unter Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger entwickelten Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes, in dem Ziele und Maßnahmen im Fördergebiet dargestellt werden und darüber hinaus je nach anschließender Gebietskulisse die Vorlage von Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB.[1]

Das bestehende Integrierte Stadtentwicklungs- und Wachstumskonzept aus dem Jahr 2007 sowie der Städtebauliche Entwicklungsplan „Zukunft Stadtgrün“ aus dem Jahr 2018 werden als Basis einer quartiersbezogenen Fortschreibung unter Beachtung der seitdem geänderten inhaltlichen Vorgaben an diesbezügliche Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzepte (ISEK) herangezogen. Das Amt für regionale Landesentwicklung Lüneburg fordert zwei getrennte Dokumente – ISEK und VU – auf aktuellem Stand. Im Sinne der Arbeits- und Kosteneffizienz sind Teile der Dokumente deckungsgleich.

1.2 Rechtliche Grundlagen

1.2.1 Das Städtebauförderungsprogramm „Lebendige Zentren“

Mit dem „Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“[2] ist in § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB die Bedeutung der „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“[3] bei der Bauleitplanung besonders hervorgehoben worden.

Vor diesem rechtlichen Hintergrund wird seit dem Jahr 2008 das Förderungsprogramm für die Innenentwicklung „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ gemeinsam durch Bund und Länder aufgelegt. Mit der Weiterentwicklung der Städtebauförderung für das Programmjahr 2020 wurden mit dem Programm „Lebendige Zentren – Zusammenleben im Quartier gemeinsam gestalten“ die ehemaligen Programme „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“, „Städtebaulicher Denkmalschutz“, „Kleinere Städte und Gemeinden“, sowie einige Gesamtmaßnahmen des Programms „Zukunft Stadtgrün“ fortentwickelt und gebündelt.

Der Bund beteiligt sich an der Finanzierung der förderfähigen Kosten von Maßnahmen der Innenentwicklung anteilig mit einem Drittel, analog dem Grundprogramm der Städtebauförderung. Die Bundesmittel sind durch Landes- und kommunale Mittel – mit jeweils einem weiteren Drittel – zu komplementieren.

[1] Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat, 2020: 1

[2] Bundesregierung 2006

[3] Bundesregierung 2006

Gemäß Art. 6 Abs. 1 der „Verwaltungsvereinbarung über die Gewährung von Finanzhilfen des Bundes an die Länder nach Artikel 104 b des Grundgesetzes zur Förderung städtebaulicher Maßnahmen"[4] sind die „Finanzhilfen des Bundes zur Förderung von ‚Lebendigen Zentren' […] für die Anpassung, Stärkung, Revitalisierung und zum Erhalt von Stadt- und Ortskernen, historischen Altstädten, Stadtteilzentren und Zentren in Ortsteilen"[5] einzusetzen und zwar für die „Entwicklung zu attraktiven und identitätsstiftenden Standorten für Wohnen, Arbeiten, Wirtschaft und Kultur".[6]

Voraussetzung für die Förderung sind im Rahmen der Gesamtmaßnahme, Maßnahmen des Klimaschutzes bzw. zur Anpassung an den Klimawandel, insbesondere durch Verbesserung der grünen Infrastruktur (beispielsweise des Stadtgrüns). Die Maßnahmen müssen in angemessenem Umfang erfolgen. Mindestens eine Maßnahme muss im Zuwendungszeitraum nach Maßgabe dieser Verwaltungsvereinbarung erfolgen.

Sämtliche Maßnahmen, die in Art. 4 der VV Städtebauförderung 2020 als förderfähig genannt werden, sind auch in Dannenberg (Elbe) notwendig und daher im Konzept vorgesehen:

- „Vorbereitung der Gesamtmaßnahme einschließlich Erarbeitung (Fortschreibung) der Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepte,
- Maßnahmen des Klimaschutzes, zur Anpassung an den Klimawandel, zur Verbesserung der grünen Infrastruktur (u.a. energetische Gebäudesanierung, Bodenentsiegelung, Flächenrecycling, klimafreundliche Mobilität, Nutzung klimaschonender Baustoffe, Schaffung/ Erhalt oder Erweiterung von Grünflächen und Freiräumen, Vernetzung von Grün- und Freiflächen, Begrünung von Bauwerksflächen, Erhöhung der Biodiversität),
- Bau-und Ordnungsmaßnahmen,
- Maßnahmen zur Aufwertung des öffentlichen Raumes (Straßen, Wege, Plätze), zur Erneuerung des baulichen Bestandes,
- Maßnahmen der Revitalisierung von Brachflächen einschließlich Nachnutzung und Zwischennutzung,
- Maßnahmen des städtebaulichen Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zum Erhalt und zur Sicherung des bau- und gartenkulturellen Erbes sowie stadtbildprägender Gebäude,
- Maßnahmen zur Sicherung der Daseinsvorsorge,
- Maßnahmen der Barrierefreiheit und -armut,
- Maßnahmen zum Einsatz digitaler Technologien (städtebauliche Vernetzung von Infrastrukturen, Daten, Netzen),
- städtebauliche Maßnahmen für Sicherheit und Ordnung,
- Quartiersmanagement, Leistungen von Beauftragten, Beratung von Eigentümern/ Eigentümerinnen,

[4] Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat, 2020

[5] Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat, 2020: 8

[6] Ebd.

- interkommunale Maßnahmen, insbesondere von kleineren Städten und Gemeinden, sowie Stadt-Umland-Kooperationen einschließlich Maßnahmen zur Bildung interkommunaler Netzwerke und Kooperationsmanagement,
- Maßnahmen zur Steigerung der Baukultur, insbesondere der Planungs- und Prozessqualität,
- Maßnahmen mit hohem Innovations- und Experimentiercharakter in außerordentlichen Stadtentwicklungsformaten,
- Beteiligung und Mitwirkung von Bürgerinnen und Bürgern (auch ‚Tag der Städtebauförderung').“[7]

Auch die in Art. 6 Abs. 3 der VV Städtebauförderung 2020 programmspezifischen Maßnahmen entsprechen dem Entwicklungsbedarf in Dannenberg (Elbe). „Die Fördermittel können für Investitionen zur Profilierung und Standortaufwertung, zum Erhalt und zur Förderung der Nutzungsvielfalt und des baukulturellen Erbes eingesetzt werden, insbesondere zur/ für

- bauliche Maßnahmen zum Erhalt des baukulturellen Erbes, die Aktivierung von Stadt- und Ortskernen, die Anpassung an den innerstädtischen Strukturwandel, u.a. bei zentralen Versorgungsbereichen, die durch Funktionsverluste, insbesondere gewerblichen Leerstand, bedroht oder davon betroffen sind, Sicherung der Versorgungsstruktur zur Gewährleistung der Daseinsvorsorge,
- Sicherung und Sanierung erhaltenswerter Gebäude, historischer Ensembles oder sonstiger baulicher Anlagen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung sowie die Modernisierung und Instandsetzung oder den Aus- und Umbau dieser Gebäude oder Ensembles; Maßnahmen zur Sicherung und Sanierung besonders erhaltenswerter Bausubstanz sowie die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen zur Erhaltung bzw. Wiederherstellung des historischen Stadtbildes und Stadtgrundrisses,
- Erhalt und Weiterentwicklung des innerstädtischen öffentlichen Raumes (Straßen, Wege, Plätze, Grünräume), Erneuerung des baulichen Bestandes,
- Verbesserung der städtischen Mobilität einschließlich der Optimierung der Fußgängerfreundlichkeit und alternativer Mobilitätsformen zur besseren Vernetzung von Wohnen, Arbeiten, Freizeit und Erholung sowie Nahversorgung,
- Quartiers- und Citymanagement bzw. Management der Zentrenentwicklung und die Beteiligung von Nutzungsberechtigten und von deren Beauftragten im Sinne von § 138 BauGB sowie von Immobilien- und Standortgemeinschaften.

1.2.2 Vorbereitende Untersuchungen nach dem BauGB

Die gesetzlichen Grundlagen für die Durchführung und Erarbeitung von Vorbereitenden Untersuchungen für die Festlegung eines Sanierungsgebietes in der Stadt Dannenberg (Elbe) bilden maßgeblich die §§ 140 - 151 und §§ 152 - 156 a BauGB (Zweiter Abschnitt, Vorbereitung und Durchführung und Dritter Abschnitt, Besondere sanierungsrechtliche Vorschriften) und hier insbesondere der § 141 BauGB.

[7] Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat, 2020: 6

In Verbindung mit den Verwaltungsvorschriften zum BauGB werden Vorbereitende Untersuchungen als zwingende verfahrensrechtliche Voraussetzung für den Erlass einer Sanierungssatzung aufgeführt. Von Vorbereitenden Untersuchungen kann abgesehen werden, wenn bereits hinreichende Beurteilungsunterlagen vorliegen (vgl. § 141 Abs. 2 BauGB).

Aufgabe und Inhalt der Vorbereitenden Untersuchungen sind nach § 141 Abs. 1 BauGB:

- Nachweis der städtebaulichen Missstände im Untersuchungsgebiet
- Nachweis, dass eine einheitliche und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegt
- Ermittlung der nachteiligen Auswirkungen für die Betroffenen und Feststellung der Mitwirkungsbereitschaft der Bürgerinnen und Bürger im Untersuchungsgebiet
- Begründung der Durchführbarkeit und Erforderlichkeit von Sanierungsmaßnahmen
- Vorschlag zur Abgrenzung eines förmlich festzulegenden Sanierungsgebietes

Entsprechend § 141 Abs. 3 BauGB leitet die Stadt die Vorbereitung der Sanierung durch den Beschluss über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen ein. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist auf die Auskunftspflicht nach § 138 BauGB hinzuweisen.

Die Vorbereitenden Untersuchungen liefern somit die Grundlage für eine Entscheidung, ob die Voraussetzungen für die Festlegung eines Sanierungsgebiets als Satzung (Sanierungssatzung) nach § 142 BauGB und die Sanierungsdurchführung vorliegen.

1.3 Vorgehensweise und Methodik

Auf der Grundlage der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen erfolgt eine Abwägung über das Vorliegen der Anwendungsvoraussetzungen einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme sowie eine Überprüfung und Empfehlung, ob das umfängliche Sanierungsrecht oder die Sanierungsmaßnahme im vereinfachten Verfahren zur Anwendung kommen soll, oder aber eine andere Gebietskulisse anzuraten wäre.

Mit dem Integrierten Stadtentwicklungs- und Wachstumskonzept von 2007 liegen bereits weitgehende Beurteilungsunterlagen über die städtebauliche Situation im Untersuchungsgebiet, die Stärken und Schwächen des Untersuchungsgebietes sowie die Ziele und Maßnahmen zur städtebaulichen Aufwertung vor. Die Erstellung des Integrierten Stadtentwicklungs- und Wachstumskonzept liegt jedoch bereits 13 Jahre zurück. Zudem wurden im Rahmen der Erarbeitung des Integrierten Stadtentwicklungs- und Wachstumskonzept zwar mittels einer Zukunfts- sowie Entwicklungskonferenz und Arbeitskreisen mehrere Bürgerbeteiligungsverfahren durchgeführt, eine hinreichende Beteiligung der Betroffenen im Sinne des § 141 Absatz 1 BauGB ist jedoch nicht durchgeführt worden.

Der Rat der Stadt Dannenberg (Elbe) hat die Vorbereitenden Untersuchungen mit Beschluss vom 10.02.2020 gemäß § 141 Abs. 3 BauGB eingeleitet und diesen ortsüblich bekannt gemacht. Dabei ist auf die Auskunftspflicht nach § 138 hingewiesen worden.

Die Träger öffentlicher Belange wurden im Zeitraum vom 17.03.2020 bis 15.04.2020 gemäß § 139 Abs. BauGB beteiligt. Dabei wurden auch spätere Eingänge von Stellungnahmen

berücksichtigt. Die ausführliche Abwägung der Trägerbeteiligung ist in tabellarischer Form in Anlage 14.17 zu finden.

Die Öffentlichkeit wurde durch Pressemitteilungen über die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen informiert.

Aufgrund der SARS-CoV-2-Pandemie und der bestehenden Kontaktverbote konnte eine Bürgerinformationsveranstaltung über den Planungsanlass, die Inhalte und den Verfahrensablauf nicht durchgeführt werden und wird bis auf Weiteres vertagt. Eine ordnungsgemäße Durchführung der Bürgerinformationsveranstaltung wird, sobald es die behördlichen Anordnungen erlauben, zu einem späteren Zeitpunkt nachgeholt. Die erforderlichen Unterlagen werden nachgereicht.

1.4 Bewertungskriterien für städtebauliche Missstände

Maßgebend für die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes ist nach den Vorschriften des BauGB das Vorhandensein von städtebaulichen Missständen.

Gemäß § 136 Abs. 2 Nr. 1 BauGB liegen städtebauliche Missstände vor, wenn ein Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen, auch unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes, nicht entspricht. In diesem Fall liegt eine Substanzschwäche vor.

Nach § 136 Abs. 2 Nr. 2 BauGB liegt ein städtebaulicher Missstand vor, wenn das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen. In diesem Fall liegt eine Funktionsschwäche vor, die durch Mängel in der Struktur und Funktion eines Gebietes im Verflechtungsbereich begründet ist.

1.4.1 Substanzschwächen

Folgende Punkte sind nach Baugesetzbuch § 136 Abs. 3 Nr. 1 a – h bei der Bewertung einer Substanzschwäche zu berücksichtigen:

- Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten,
- Bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten,
- Zugänglichkeit der Grundstücke,
- Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten,
- Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand,
- Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen,
- Vorhandene Erschließung, sowie
- Energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebietes unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung

Mit den vorliegenden Vorbereitenden Untersuchungen werden diese Substanzschwächen untersucht und erfasst.

1.4.2 Funktionsschwächen

Eine Funktionsschwäche ist bei Mängeln in der Struktur und Funktion eines Gebietes im Verflechtungsbereich gegeben. Die bei der Bewertung einer Funktionsschwäche zu berücksichtigenden Kriterien sind nach Baugesetzbuch § 136 Abs. 3 Nr. 2 a – c die Funktionsfähigkeit des Gebietes in Bezug auf:

- Fließenden und ruhenden Verkehr,
- Wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebietes unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich, sowie
- Infrastrukturelle Erschließung des Gebietes, seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebietes im Verflechtungsbereich.

In den Vorbereitenden Untersuchungen geht es um die Feststellung der baulichen Zustände der Gebäudeobjekte im Untersuchungsgebiet sowie um die mögliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der Immobilien, des näheren Umfelds und des Untersuchungsgebietes.

2 Lage und Struktur der Stadt Dannenberg (Elbe)

Abbildung 1: Lage des LK Lüchow-Dannenberg in Niedersachsen (Wikimedia Foundation, o. J. b)

Die Stadt Dannenberg (Elbe) liegt im Nordosten des Bundeslandes Niedersachsen im Landkreis Lüchow-Dannenberg, umfasst eine Fläche von 7.662 m²[8] und hat rund 8.200 Einwohner (Stand 31.12.2018).[9] In der Kernstadt lebt mit ca. 5.750 Personen der überwiegende Teil der Bevölkerung.[10]

Dannenberg (Elbe) liegt ca. 90 km vom Stadtgebiet Hamburg entfernt und wird zur Metropolregion Hamburg gezählt. Das nächstgelegene Mittelzentrum in Niedersachsen ist die Stadt Lüchow, die etwa 18 km entfernt liegt. Bis in die Stadt Lüneburg, dem nächstgelegenen Oberzentrum, sind es ca. 56 km. Aufgrund der isolierten Grenzlage im Vierländereck Niedersachsen, Mecklenburg-Vorpommern, Brandenburg und Sachsen-Anhalt (ehemaliges Zonenrandgebiet), die bis 1989 bestand, ist die Region besonders

[8] Landesamt für Statistik Niedersachsen, 2019

[9] Landesamt für Statistik Niedersachsen, 2019

[10] Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert, 2018: 5

strukturschwach.[11] Als Grundzentrum mit mittelzentralen Funktionen verfügt die Stadt Dannenberg (Elbe) über ein Mindestangebot an zentralen Einrichtungen und Angeboten des allgemeinen, täglichen Bedarfs. Aufgrund der Ansiedlung zahlreicher Dienstleistungen und Gewerbe übernimmt die Stadt für die umliegenden Ortschaften eine wichtige Versorgungsfunktion.[12]

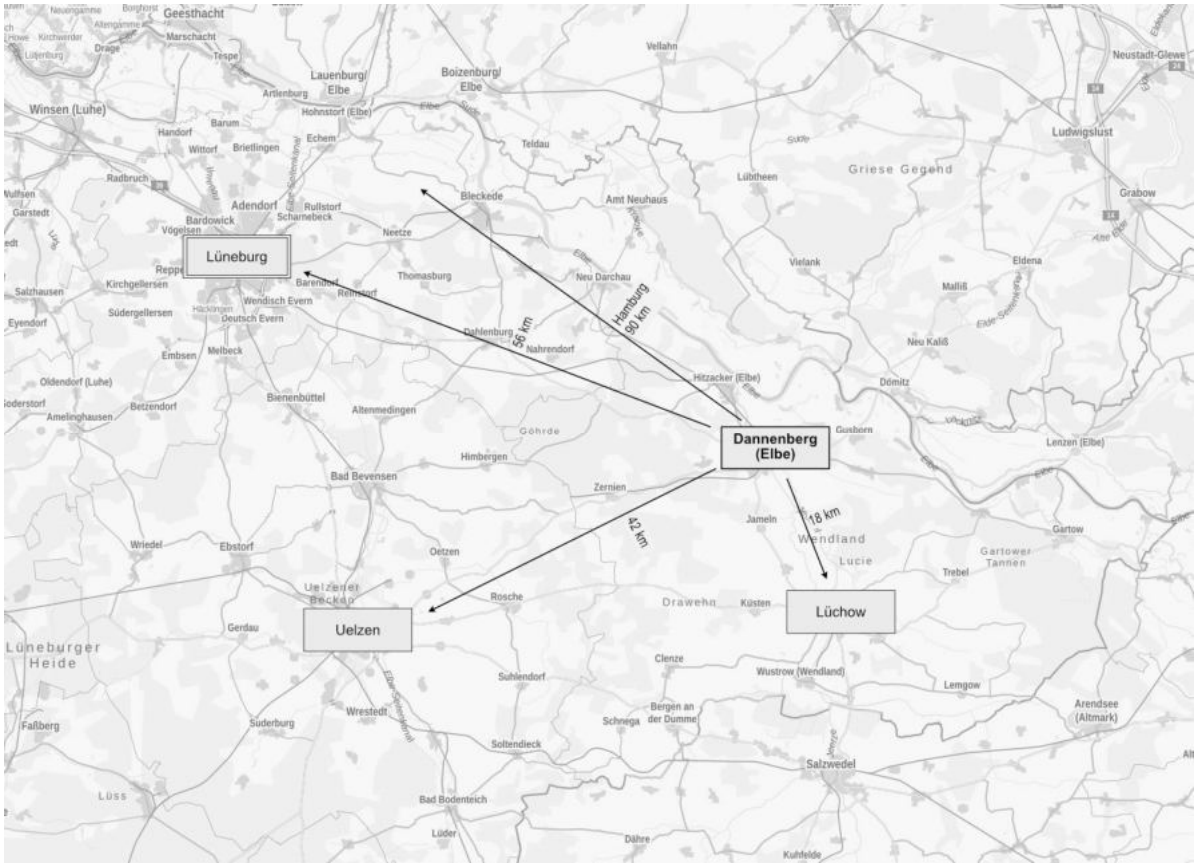


Abbildung 2: Lage der Stadt Dannenberg in der Region (Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung Hamburg, 2019; eigene Darstellung)

Die Stadt Dannenberg (Elbe) befindet sich in der landschaftlich reizvollen niedersächsischen Elbtalaue, innerhalb des Naturparks Elbhöhen-Wendland und liegt in der Nähe des UNESCO-Biosphärenreservat Niedersächsische Elbtalaue. Etwa 6 km vom Stadtzentrum entfernt fließt die Elbe. Südwestlich verläuft die Jeetzel, die bei Hitzacker in die Elbe mündet. Östlich der Altstadt liegt der ca. 11 ha große Thielenburger See. Die Alte Jeetzel schlängelt sich entlang des westlichen Ufers des Sees, fließt mitten durch die Altstadt und mündet im Nordwesten der Stadt schließlich in die Jeetzel.

Verkehrlich ist die Stadt über die B191 (verläuft zwischen Uelzen und Dannenberg (Elbe)) sowie die B248 (verläuft zwischen Lüneburg und Dannenberg (Elbe)) überregional angeschlossen. Die nächstgelegenen Autobahnanschlüsse sind die A 14 bei Grabow (etwa

[11] Stadt Dannenberg (Elbe), 2007: 6

[12] Ebd.: 11

41 km entfernt), die A 39 bei Lüneburg (etwa 51 km entfernt), die A 7 bei Egestorf (etwa 81 km entfernt), die A 1 und A 7 bei Seevetal (etwa 85 km entfernt), die A 39 bei Wolfsburg (etwa 91 km entfernt) sowie die A 2 bei Braunschweig (etwa 108 km entfernt).

Über den Bahnhof Dannenberg Ost besteht zudem eine direkte Bahnanbindung nach Lüneburg. In fußläufiger Entfernung zum Marktplatz befindet sich der Zentrale Omnibusbahnhof (ZOB) mit Verbindungen in den gesamten Landkreis und in Richtung Uelzen.

Abbildung 3: Verkehrliche Anbindung der Stadt Dannenberg (Elbe) (Openstreetmap Foundation, o. J.)

Der Landkreis Lüchow-Dannenberg umfasst die Samtgemeinden Elbtalaue (Sitz in Dannenberg (Elbe)), Lüchow und Gartow sowie zwei unbewohnte gemeindefreie Gebiete. Seit 2006 gehört Dannenberg (Elbe) neben neun weiteren Gemeinden (Damnatz, Göhrde, Gusborn, Stadt Hitzacker (Elbe), Jameln, Karwitz, Langendorf, Neu Darchau und Zernien) zur Samtgemeinde Elbtalaue. Die Stadt ist von den Gemeinden Damnatz, Gusborn Jameln, Karwitz, Göhrde und Hitzacker umgeben. Nördlich begrenzen der Landkreis Lüneburg (Gemeinde Amt Nauhaus) und die Elbe die Stadt.

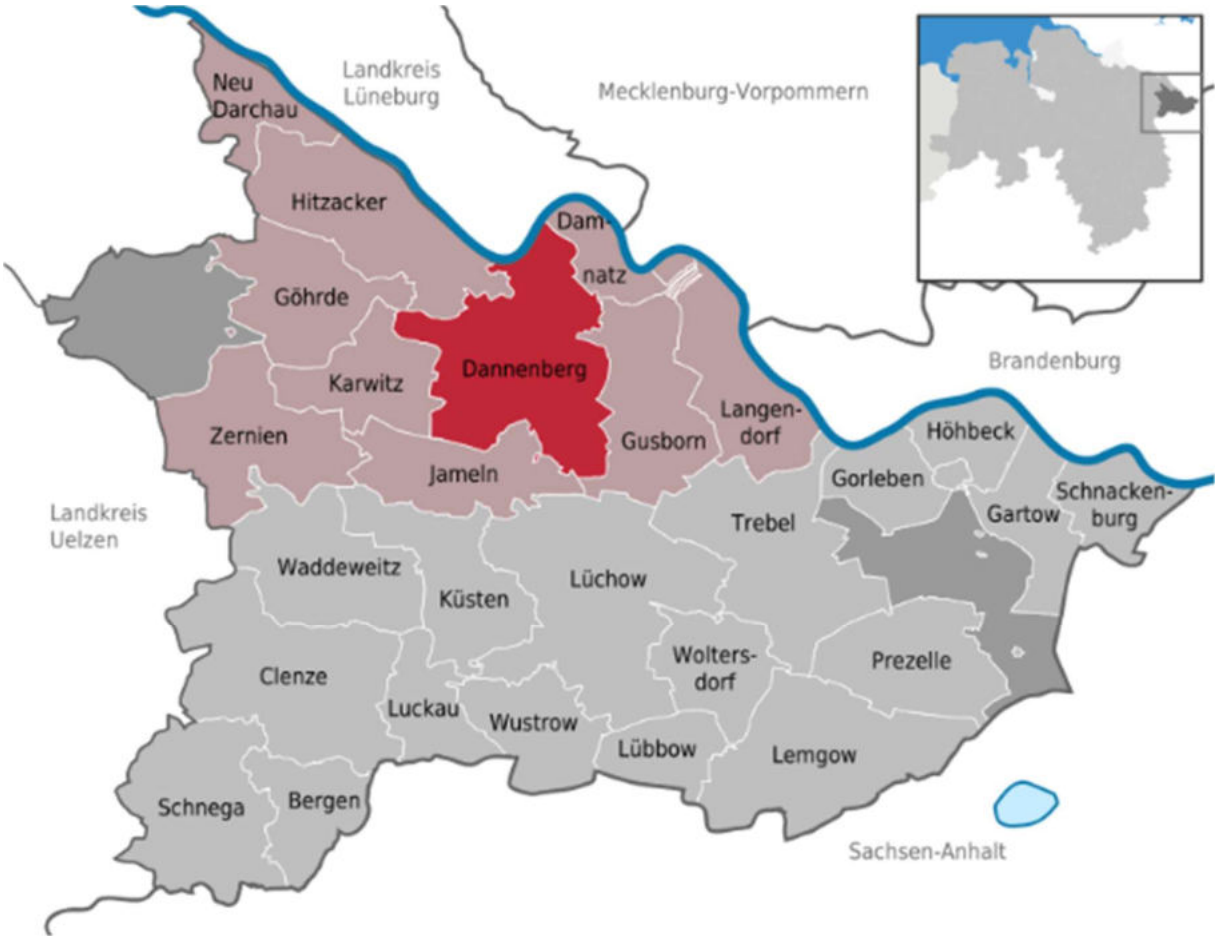


Abbildung 4: Dannenberg (Elbe) im LK Lüchow-Dannenberg (Wikimedia Foundation o. J. b)

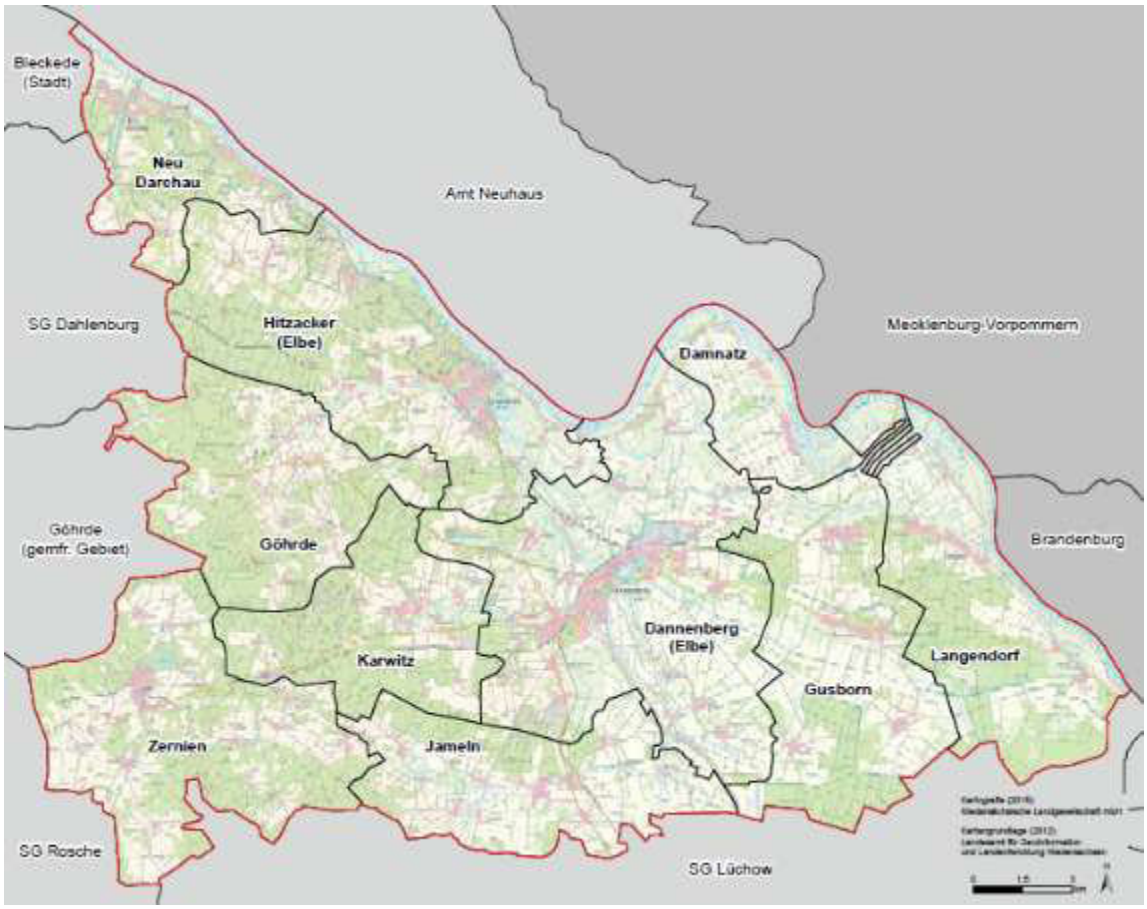


Abbildung 5: Samtgemeinde Elbtalaue (Niedersächsische Landgesellschaft mbH, 2017: 6)

Ein historischer Abriss der Stadtentwicklung Dannenbergs (Elbe) wurde im ISEK 2007 bereits ausführlich dargestellt:

> „Den Grundstein einer Siedlung legten schon im 9. Jahrhundert Slawen, bevor um 1200 auf einer hochwassersicheren Sandkuppe in einer weiten Jeetzelschlinge im breiten Urstromtal der Elbe eine Burg errichtet wurde. Im Schutze der Burg entstand Dannenberg als Burgsiedlung, die im Jahr 1203 erstmals als ‚Urbium Danneberch' erwähnt wurde. Das Einstraßen- bzw. Dammsiedlungssystem, in dem sich viele Verkehrswege zu einem Band vereinigten, lässt sich heute noch immer in der Stadtstruktur ablesen. Die über Dannenberg hinaus schiffbare Jeetzel verschaffte der Siedlung eine verkehrsgünstige Lage, durch die ein reges Wirtschaftsleben entstand, das den Stadtausbau nach sich zog. Die Stadt wurde in Ost- West- Richtung erweitert. Der räumlichen Ausdehnung Dannenbergs waren aufgrund der hochwassergefährdeten Niederung bis in die Mitte des 20. Jahrhunderts enge natürliche Grenzen gesetzt. In der Mitte des 19. Jahrhunderts zählte Dannenberg (Elbe) zu einem der zentralen Orte des Hannoverschen Wendlands. 1874 wurde Dannenberg (Elbe) an das überregionale Eisenbahnnetz in Lüneburg angebunden. Während im Mittelalter die regionalen Hauptverkehrsachsen noch durch Dannenberg (Elbe) hindurch liefen, führten sie aber nun in nordsüdlicher Richtung weit westlich und östlich an Dannenberg (Elbe) vorbei. Aus diesem Grund kam es zu keiner Ansiedlung von Industrie, so dass eine reduzierte

ackerbürgerliche Lebensform erhalten blieb. Im Zweiten Weltkrieg wurden die nahe Dannenberg (Elbe) gelegenen Elbbrücken, die Straßenbrücke und die Eisenbahnbrücke, sowie die beiden Jeetzelbrücken zerstört. Nach dem Krieg kam es zu einer grundlegenden Veränderung des mittelalterlichen Stadtbildes. Der Flüchlingsstrom bedingte eine Ausweitung der Siedlungsflächen, so dass ab 1952 die Jeetzel ausgebaut und eingedeicht werden musste, um Siedlungsflächen zu sichern und zu gewinnen. Wohnsiedlungen entstanden im Osten und Westen der Stadt. Im Osten der Stadt, wo sich auch der Bahnhof befindet, siedelten sich Industriebetriebe an. Im Süden des Stadtzentrums entstand das Schul- und Kulturzentrum. Eine weitere Veränderung brachte die Verlegung des Kreissitzes 1951 von Dannenberg (Elbe) nach Lüchow (Wendland) mit sich. Das Kreiskrankenhaus, der Hauptsitz der Kreissparkasse und das seit 1974 zusammengelegte Amtsgericht sind in Dannenberg (Elbe) verblieben. Während der Deutschen Teilung von 1949 bis 1989 geriet die Stadt Dannenberg (Elbe) in eine isolierte Grenzlage, woraus neben mangelnder Strukturstärke und Wirtschaftskraft eine dünne Besiedlung resultierte.“[13]

Nach dem Fall des Eisernen Vorhangs im Jahr 1989 wuchs die Bevölkerung in Dannenberg (Elbe) rapide an. 2015 erreichte Dannenberg (Elbe) ein Flüchtlingsstrom, der die Bevölkerungszahl kurzfristig steigen ließ. Mittelfristig ist jedoch seit Mitte der 90er Jahre[14] – mit kurzen Zuwachsphasen - eine kontinuierliche Abnahme der Einwohnerzahl zu verzeichnen. Von 1979 bis 2005 verzeichneten sowohl die Wohnflächen als auch die Gewerbe- und Industriegebiete der Stadt Dannenberg (Elbe) einen signifikanten Zuwachs. Dabei ereignete sich der stärkste Zuwachs nach 1989.[15]

[13] Stadt Dannenberg (Elbe), 2007: 15

[14] Landesamt für Statistik Niedersachsen, 2020

[15] Landesamt für Statistik Niedersachsen, 2020: 16

3 Das Untersuchungsgebiet

Gegenstand der Vorbereitenden Untersuchungen ist es u. a., die Grenzen des Sanierungsgebietes festzulegen.

3.1 Lage und Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Das Untersuchungsgebiet „Innenstadt“ der Vorbereitenden Untersuchungen umfasst eine Fläche von ca. 34,9 ha im von strukturellen und funktionalen Problemen betroffenen Stadtzentrum der Stadt Dannenberg (Elbe). Für das Untersuchungsgebiet liegen derzeit keine aktuellen Bewohnerzahlen vor, die eine grenzscharfe Erfassung bedingt. Für eine Annäherung lässt sich jedoch auf die Datengrundlage des Verkehrsentwicklungsplanes 2018 zurückgreifen.

In der Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplanes der Stadt Dannenberg (Elbe) aus dem Jahr 2018 wurde der Planungsraum in 37 Bezirke eingeteilt, die jeweils mit Daten zu Einwohnerzahlen und Arbeitsplätzen versehen wurden. Diese Daten wurden von der Stadtverwaltung im Jahr 2014 erfasst. Ableitend aus diesen Ausführungen kann für das hier zugrundeliegende Untersuchungsgebiet eine Einwohnerzahl von ca. 800 und eine Arbeitsplatzzahl von ca. 1.100 geschätzt werden.[16]

Die historische Stadt Dannenberg (Elbe) hat sich zu beiden Seiten eines Straßenzugs in Südwest-Nordost-Richtung entwickelt. Heute setzt sich diese Querachse aus vier Straßen zusammen: Mühlentor, Lange Straße, Am Markt und Marschtorstraße. Das Untersuchungsgebiet umfasst die Bereiche entlang der Querachse sowie die angrenzende Bebauung an den Straßen An der Marsch, Lindenweg mit Schulzentrum und Sportanlage, Schloßgraben im Südwesten sowie Am Landgraben, Thielenburger Weg und Teile der Straßen An den Ratswiesen und Werder im Nordwesten. Auch die teilweise historischen Straßenzüge Münzstraße, Poggengang, Adolfsplatz, Fischerstraße, Rosmarienstraße, An der Kirche, Kirchgarten und Amtsberg in unmittelbarer Umgebung des Marktplatzes und der Kirche befinden sich innerhalb der Grenzen des Untersuchungsgebietes.

[16] Siehe hierzu auch Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert, 2018: 5

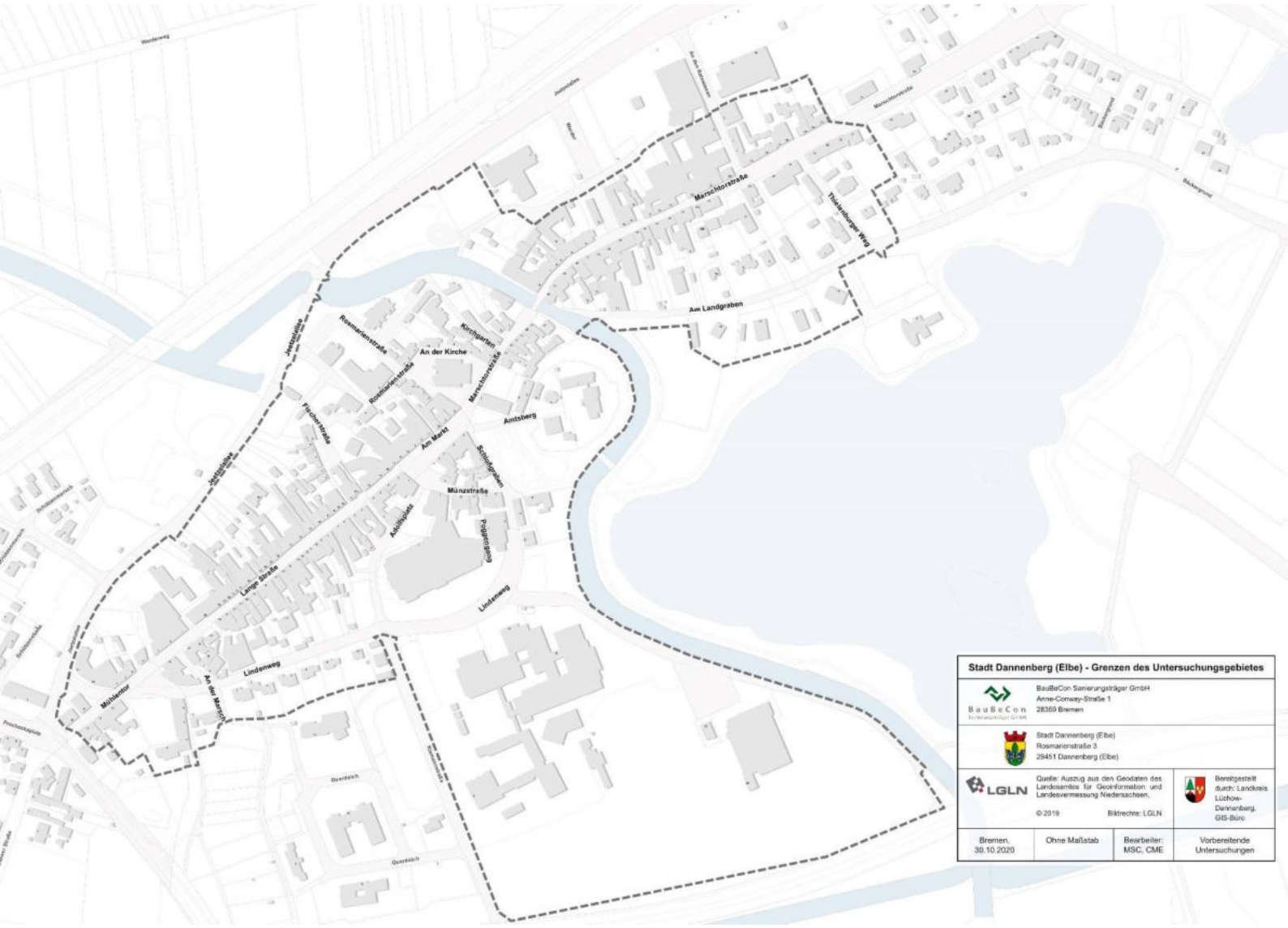


Abbildung 6: Grenzen des Untersuchungsgebietes (GIS-Büro Lüchow-Dannenberg auf Basis von LGLN, 2019; eigene Darstellung)

Wie Abbildung 6 zu entnehmen ist, schließt das Untersuchungsgebiet im Norden weitestgehend mit der Jeetzelallee ab. Westlich des Discounter-Marktes am Werder 2 verspringt die Grenze und verläuft an den rückwertigen Grundstücksgrenzen der Marschtorstraße 10 bis zur Hausnummer 27. Dort durchquert sie die Marschtorstraße und verläuft an den östlichen Grenzen der Marschtorstraße 31 und des Thielenburger Wegs 5.

Im Süden schließt das Untersuchungsgebiet mit der südlichen Bebauung der Straße Am Landgraben ab, umfasst den Amtsberg und schlängelt sich entlang der Alten Jeetzel und schließt die Lindenstraße mit dem Schulzentrum und den Sportanlagen ein. Ab der Kreuzung mit dem Adolfsplatz/der Riemannstraße (letztere ist nicht Teil des Untersuchungsgebietes) verläuft die Grenze unter Einbeziehung aller Anliegergrundstücke. Die Grenze verläuft weiter rückwärtig der Grundstücke An der Marsch 1, Lauben 1 und 2 sowie Mühlentor 10 - 14.

3.2 Planerische Rahmenbedingungen

3.2.1 Flächennutzungsplan

Als zentrales koordinierendes Instrument der Bauleitplanung regelt der Flächennutzungsplan (FNP) von 1981 in seiner letzten Änderung vom 25. September 2018 (90. Änderung) für die Stadt Dannenberg (Elbe) die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung für das gesamte Stadtgebiet. Für das Untersuchungsgebiet sind folgende zentrale Flächennutzungen dargestellt:

- Nutzung als Mischgebiet
- Wohnnutzung
- Nutzung für Gemeinbedarfseinrichtungen
- Grünflächen
- Verkehrsflächen

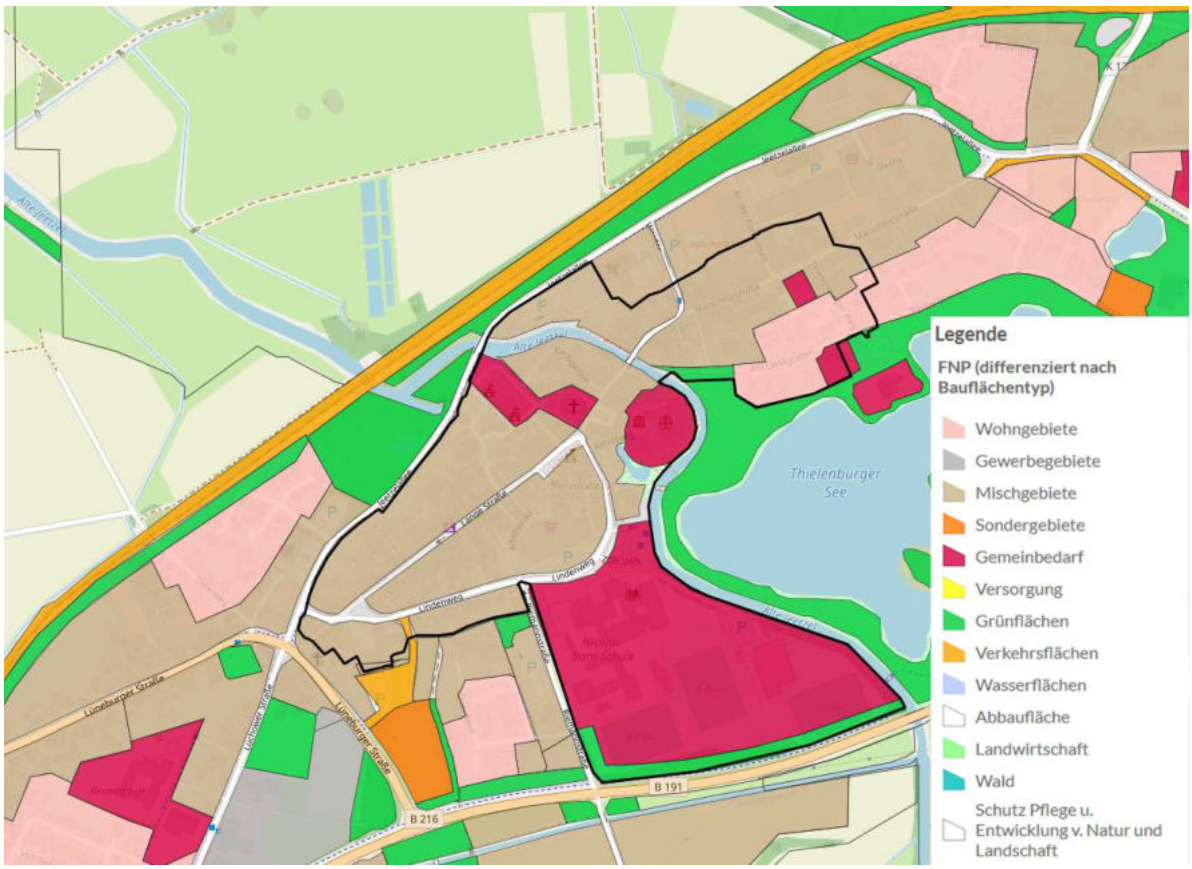


Abbildung 7: Darstellung der Flächennutzungen aus dem FNP der Samtgemeinde Elbtalaue (Landkreis Lüchow-Dannenberg, Stand 27.01.2020; eigene Darstellung)

3.2.2 Bebauungspläne

Aufgrund der Vielzahl an Bebauungsplänen im Stadtgebiet Dannenberg (Elbe) wird auf eine ausführliche Darstellung der Bebauungspläne an dieser Stelle verzichtet. Nachstehend folgt eine Übersichtskarte sowie eine Auflistung der im Untersuchungsgebiet vorhandenen rechtskräftigen B-Pläne.

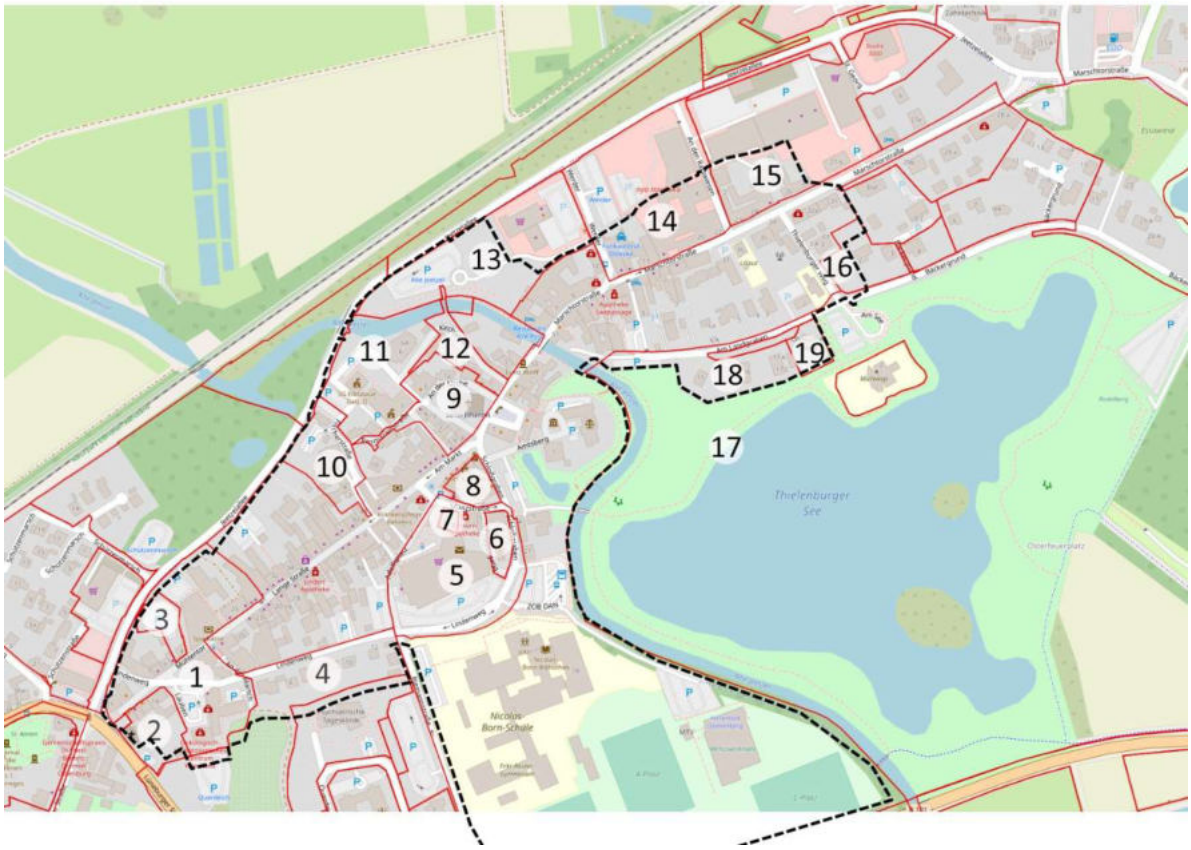


Abbildung 8: Übersicht der rechtsverbindlichen B-Pläne im Untersuchungsgebiet (Landkreis Lüchow-Dannenberg, Stand 27.01.2020; eigene Darstellung)

1	Mühlentor	1998
2	Mühlentor, 1. Änderung	1999
3	Mühlentor, 2. Änderung	2006
4	Querdeich	1999
5	Schul- und Kulturzentrum, 1. Änderung	1991
6	Schul- und Kulturzentrum, 2. Änderung	1998
7	Schul- und Kulturzentrum, 3. Änderung	2005
8	Am Markt	2002
10	Drehkuhle	1989
9	Drehkuhle, 1. Änderung	2000
11	An der Drehkuhle	1997
12	Probsteingang	2001
13	Ratswiesen – Teilneufassung 96	1998
14	Ratswiesen - Teilneufassung 2008	2009

15	St. Georg, 2. Änderung u. Erweiterung	1998
16	Am Thielenburger See, 3. Änderung u. Erweiterung	1986
17	Am Thielenburger See, 2. Änderung	1996
18	Am Thielenburger See, 7. Änderung	2002
19	Am Thielenburger See, 8. Änderung	2003

3.3 Bisherige Planungsansätze

Der Stadt Dannenberg (Elbe) sind die städtebaulichen und funktionalen Defizite ihrer Innenstadt bereits seit Jahren bekannt. In diesem Zusammenhang wurden in der Vergangenheit bereits verschiedene Planungsansätze zur Aufwertung der Innenstadt durchgeführt, auf die in den folgenden Abschnitten genauer eingegangen wird.

3.3.1 Sanierungsgebiet Dannenberg Ortskern (1985-2004)

Aufgrund von strukturellen Probleme beantragte die Stadt im Jahr 1981 die Aufnahme in die Städtebauförderung. Im Rahmen einer Sanierungsmaßnahme sollte die in einem schlechten Zustand befindliche Gebäudesubstanz aufgewertet werden. Am 23.05.1985 beschloss der Rat der Stadt Dannenberg (Elbe) die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Dannenberg Ortskern“.

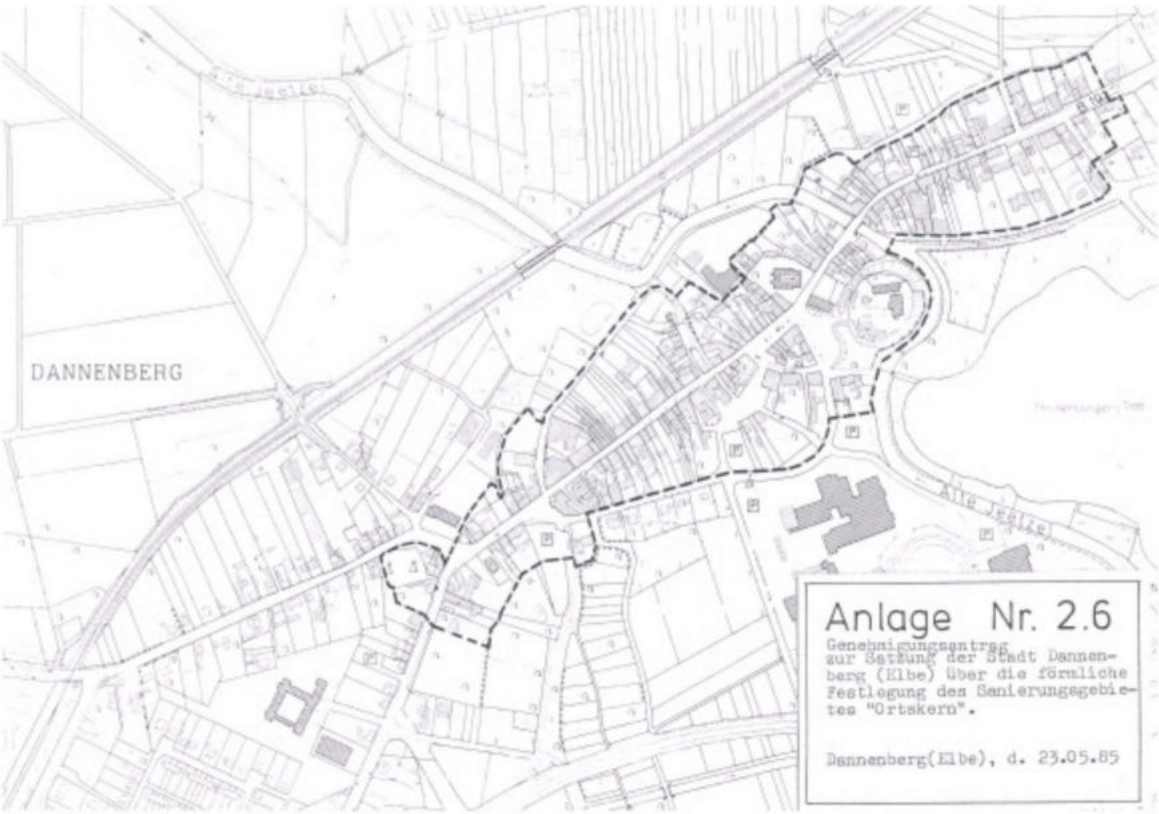


Abbildung 9: Abgrenzung des Sanierungsgebietes Ortskern (Stadt Dannenberg (Elbe), 2005: 12)

Zwischen 1985 und 2004 wurde die Sanierungsmaßnahme in der Kernstadt durchgeführt. Folgende Leitziele lagen der Sanierungsmaßnahme zugrunde:

1. Stärkung des Hauptgeschäftsbereiches
2. Stärkung und Sicherung der Wohnnutzung
3. Grünflächen und historische Platzanlagen
4. Verbesserung des Stadtbildes
5. Schaffung von zusätzlichen Parkmöglichkeiten
6. Beruhigung des Verkehrs in der Innenstadt und Anlage der Ortskernumgehungsstraße

Die übergeordneten Ziele wurden durch verschiedene Einzelmaßnahmen verfolgt, wodurch die Attraktivität der Innenstadt nachhaltig gesteigert werden konnte.

Zur Erhaltung von traditioneller und ortstypischer Bausubstanz hat die Stadt eine örtliche Bauvorschrift zur Gestaltung des Stadtbildes der Innenstadt und zur Regelung der Außenwerbung erlassen, die bis heute noch rechtskräftig ist.[17]

Abbildung 10: Geltungsbereich der Gestaltungssatzung (Stadt Dannenberg (Elbe), 2012)

Zusätzlich wurde ein städtebaulicher Rahmenplan als städtebauliche Gesamtkonzeption sowie als Beurteilungsgrundlage bei der Genehmigung privater Investitionsmaßnahmen

[17] Stadt Dannenberg (Elbe), 2012

erarbeitet. Dieser wurde im Mai 1988 durch den Rat der Stadt Dannenberg (Elbe) beschlossen.

Als grundlegende Aufgabe sollte der Rahmenplan erforderliche Maßnahmen zur Verbesserung und Umgestaltung des Innenstadtgebietes vorbereiten und leiten. Dies sollte mit den folgenden thematischen Schwerpunkten erreicht werden:

1. Verdichtung, Umnutzung, Nutzung leerstehender Bausubstanz
2. Stärkung des ÖPNV
3. Entwicklung von Brachen
4. Anbindung und Entwicklung von stadtnahen Baugebieten an den Innenstadtkern[18]

Um die mit der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme verbundenen Ziele auch nach Abschluss der Sanierung weiterverfolgen zu können und um den zusammenhängenden Siedlungsorganismus von geschichtlicher, kultureller und städtebaulicher Bedeutung zu wahren, wurde am 18.12.1999 eine Erhaltungssatzung beschlossen. Durch die Erhaltungssatzung hat die Stadt Dannenberg (Elbe) die Möglichkeit, Abbrüche oder bauliche Veränderungen abzuwenden und verfügt über weitere Einflussmöglichkeiten bei Nutzungsänderungen und dem Errichten von Neubauten. Außerdem erhält sie das allgemeine Vorkaufsrecht im Satzungsgebiet.[19]

3.3.2 Teilnahme am Wettbewerb „Ab in die Mitte! – Die City-Offensive Niedersachsen“ (2003/2004)

Mit dem Wettbewerbsthema „Dannenberg (Elbe) geht in die Offensive“ und der Leitidee „Wir füllen unsere Leerstände“ gewann die Stadt Dannenberg (Elbe) den Wettbewerb „Ab in die Mitte! – Die City-Offensive Niedersachsen“ im Jahre 2003. Ausgehend von einer Miete bei Leerständen von 1,00 Euro/qm im ersten Mietjahr konnten 18 Leerstände belegt werden. Auch die Teilnahme im Jahr 2004 war mit einem erneuten Sieg erfolgreich. Unter dem Titel „DAN bleibt dran“ wurde das Ziel verfolgt, rechtzeitig Nachfolger für diejenigen Geschäftspartner zu finden, die in der Familie keinen direkten Nachfolger haben. Aus diesen Gründen suchten in Dannenberg (Elbe) 15 Betriebe in den darauffolgenden Jahren einen Juniorpartner. In 2004 gelang es für drei Unternehmen, deren Übergabe unmittelbar bevorstand, einen Nachfolger zu finden.

3.3.3 Dannenberg (Elbe) – die Stadt mit Perspektive (2007)

Mit der Initiierung eines Stadtmarketingprozesses im Jahr 2002 wurde der Grundstein für einen intensiven Bürgerbeteiligungsprozess gesetzt und eine Zukunftskonferenz unter reger Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt. Im Anschluss wurden die folgenden drei Arbeitsgruppen ins Leben gerufen:

1. Image und Wandel
2. Erlebniswelt
3. Florierende Wirtschaft und Geschäftswelt

[18] Stadt Dannenberg (Elbe), 2005

[19] Stadt Dannenberg (Elbe), 1999: 1f

Während monatlicher Treffen wurden themenorientierte Vorschläge zur Weiterentwicklung der Stadt Dannenberg (Elbe) erarbeitet und zahlreiche Initiativen und Maßnahmen umgesetzt.

Nach vier Jahren intensiven Austausches wurde am 7. September 2006 unter dem Titel „ALMA Elbtalaue – alle machen Marketing e. V“. ein Marketingverein gegründet. Der Verein hat zum Ziel, die Arbeit des Stadtmarketings sowie der Werbegemeinschaft und des Tourismusvereins mit den Interessen der Bürgerinnen und Bürger zu vernetzen und miteinander zu vereinbaren. In Zusammenarbeit von Firmen unterschiedlicher Branchen, Einzelpersonen, Behörden und Organisationen in und um Dannenberg (Elbe) wird Werbung im Interesse der Dannenberger Bevölkerung und Wirtschaft betrieben. Neben der Interessenvertretung werden auch zahlreiche Veranstaltungen initiiert, wie z. B. Stadtfeste, Märkte oder Aktionstage.[20]

Zur Evaluierung der bisherigen Entwicklung folgte am 2. Juni 2007 eine weitere Entwicklungskonferenz. Unter reger Beteiligung der Öffentlichkeit und Vertretern aus Wirtschaft, Sozialem, Kultur, Umwelt und Verwaltung wurden die zukünftigen Ziele für die Stadt Dannenberg (Elbe) formuliert:

1. Lebenslanges Lernen
2. Stadtentwicklung und Mobilität
3. Einzelhandel, Gastronomie, Tourismus, Stadtmarketing

Diese wurden in einem integrierten Stadtentwicklungs- und Wachstumskonzept konkretisiert, das als Grundlage für die Beantragung von Fördermitteln aus dem Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) im Rahmen der Maßnahme „Erneuerung und Entwicklung städtischer Gebiete“ des Niedersächsischen Ministeriums für Soziales, Frauen, Familie und Gesundheit für den Zeitraum 2007 bis 2013 diente.[21]

Mit dem dort formulierten Leitbild „Dannenberg (Elbe) – die Stadt mit Perspektive“ soll eine nachhaltige Entwicklung garantiert und ökonomische, soziale, kulturelle, ökologische als auch städtebauliche Ziele einbezogen werden.[22]

3.3.4 Auswirkungsanalyse Edeka-Verlagerung Dannenberg (Elbe) (2017)

Vor dem Hintergrund einer kleinräumigen Verlagerung und Verkaufsflächenerweiterung des Edeka-Lebensmittelmarktes in Richtung des zentralen Versorgungsbereiches wurde am 8. November 2017 eine Auswirkungsanalyse erstellt. Im Zuge dessen wurde zudem die Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches zur nachhaltigen Angebotserweiterung und zur Verbesserung der Versorgung betrachtet.[23] Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass durch das geplante Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf bestehende Versorgungsstrukturen zu erwarten sind.[24]

[20] Werbegemeinschaft Dannenberg Elbe e. V.

[21] Stadt Dannenberg (Elbe), 2007: 71 – 73

[22] Stadt Dannenberg (Elbe), 2018: 30

[23] BBE Handelsberatung, 2017: 5

[24] Plan.B, 2019: 27

3.3.5 Städtebauförderungsprogramm „Kleinere Städte und Gemeinden – überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“ (2017)

Aufgrund sinkender Einwohnerzahlen und einer alternden Bevölkerung sind die Samtgemeinde Elbtalaue und ihre Mitgliedsgemeinden zunehmend mit dem demografischen Wandel konfrontiert. Um die gemeindliche Entwicklung zukünftig aktiv und handlungsorientiert gestalten zu können, haben sich die Samtgemeinde und ihre Mitgliedsgemeinden entschlossen, den anstehenden Herausforderungen gemeinsam mit bedarfsgerechten Strategien zu begegnen. Als Grundlage wurde ein Integriertes Entwicklungskonzept (IEK) in interkommunaler Zusammenarbeit erarbeitet, das auch zur Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm „Kleinere Städte und Gemeinden – überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“ herangezogen wurden.[25]

Im IEK wird ein Rückzug der dezentralen Nahversorgungsstrukturen und einen künftig stärkeren Bevölkerungsrückgang prognostiziert. Aufgrund dessen liegen Handlungserfordernisse insbesondere im Bereich der Sicherung und Stärkung der zentralen Versorgungsstrukturen in Dannenberg (Elbe) und Hitzacker (Elbe) sowie im Ausbau bedarfsgerechter Mobilitätssysteme und -konzepte. Dabei ist es notwendig, dass die bestehenden Versorgungsangebote in den einzelnen Mitgliedsgemeinden erhalten bleiben. Auf Grundlage der ermittelten Handlungserfordernisse wurden folgende Entwicklungsziele im Handlungsfeld Nahversorgung formuliert:

- Sicherstellung der Nahversorgung mit Waren und Dienstleistungen in den Zentren Dannenberg (Elbe) und Hitzacker (Elbe)
- Verbesserung und Sicherstellung der Mobilität zur Erreichung der Nahversorgung

Zur dauerhaften Sicherstellung der städtischen Angebote des täglichen Bedarfs wurden in Expertenworkshops und Projektgruppen entsprechende Maßnahmen sowie die zentrale Entwicklungsstrategie „Gemeinsam die Zukunft aktiv gestalten!“ vom Stadtmarketing erarbeitet.[26]

3.3.6 Fortschreibung Verkehrsentwicklungsplan Stadt Dannenberg (2018)

Aufgrund von verstärkten Problemen zwischen Rad- und Kfz-Verkehr wurde ein im Jahr 2001 aufgestellter Verkehrsentwicklungsplan im Juli 2018 aktualisiert. Wesentlicher Inhalt war die detaillierte Analyse des Verkehrsnetzes des Kfz- und Radverkehrs der Stadt Dannenberg (Elbe). Es wurde untersucht, welche Änderungen in den Verkehrsnetzen dazu führen können, bestehende Konflikte abzubauen.[27]

Im Zuge der Untersuchung wurde ein Planungskonzept für die Stadt Dannenberg (Elbe) entwickelt, das aufbauend auf einer eingehenden Analyse der Verkehrsnetze komplementäre Maßnahmen zum Fuß- und Radverkehr und zum Kfz-Verkehr beinhaltet (siehe Abbildung 11). Die Maßnahmen dienen in ihrer Gesamtheit der Verbesserung der

[25] Niedersächsische Landgesellschaft mbH, 2017: 5

[26] Ebd.: 64 - 66

[27] Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert, 2018: 3

Bedingungen für die nicht-verkehrlichen Nutzungen, die nicht-motorisierten Verkehrsteilnehmer und einen stadtverträglichen motorisierten Individualverkehr.

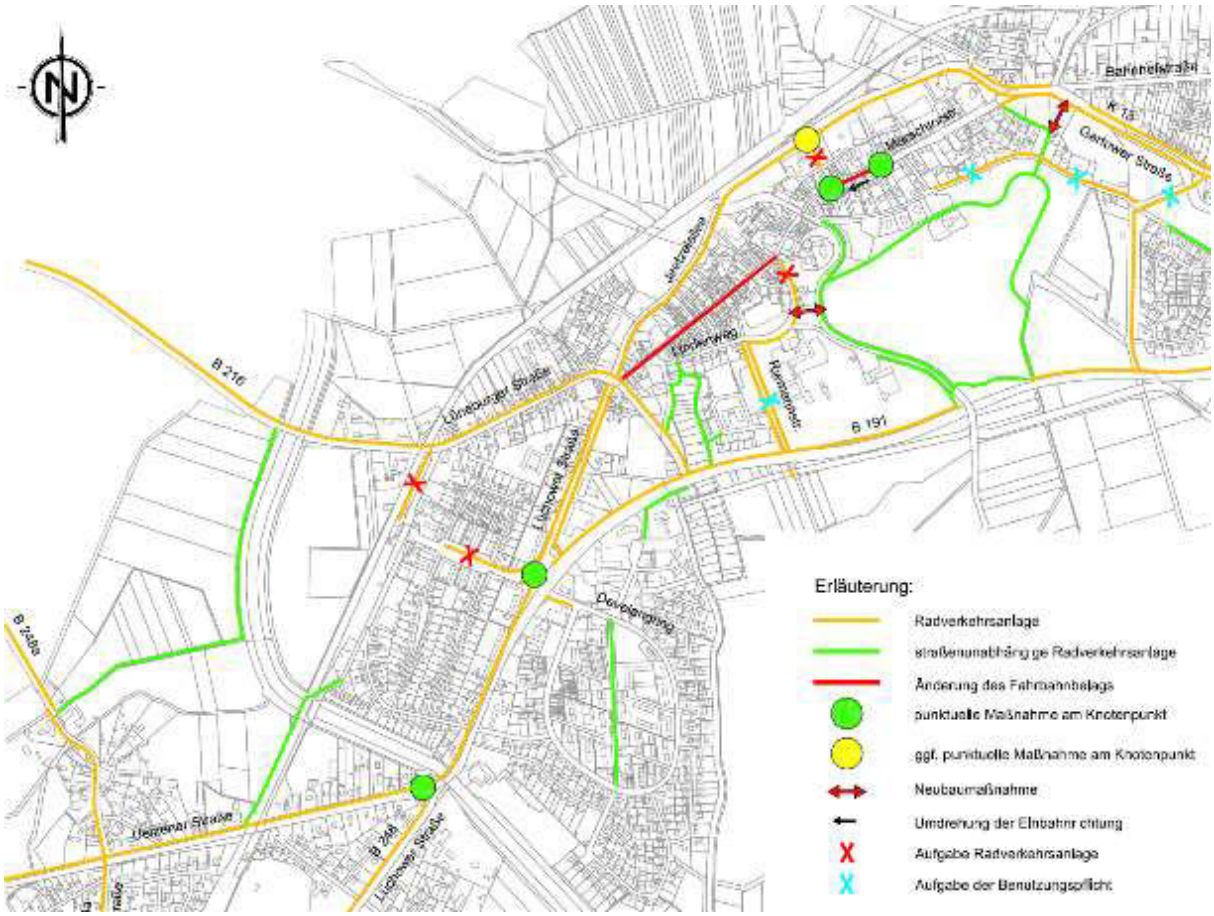


Abbildung 11: Maßnahmenplan des VEP (Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert, 2018: 48)

Für die Stadt Dannenberg (Elbe) wird eine Kombination von Maßnahmen angestrebt, um insbesondere die verkehrliche Situation für den Fuß- und Radverkehr weiter zu verbessern und damit zu einem stadtverträglicheren Verkehrsgeschehen zu kommen. Dazu sind sowohl Maßnahmen im Straßen- als auch im Fuß- und Radwegenetz erforderlich.[28]

3.3.7 Zukunft Stadtgrün (2018)

Der Rat der Stadt Dannenberg (Elbe) hat am 19. September 2017 beschlossen, die Aufnahme in das Städtebauförderprogramm Zukunft Stadtgrün vorzubereiten. Dazu wurde ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept vorgelegt.[29]

Im Jahr 2018 wurde das ca. 30 ha große Gebiet um den Thielenburger See in das Städtebauförderungsprogramm Zukunft Stadtgrün aufgenommen. Im Rahmen der Neustrukturierung der Städtebauförderungskulisse wird das Gebiet in die Programmkomponente „Wachstum und Nachhaltige Erneuerung“ überführt.

[28] Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert, 2018: 35

[29] Samtgemeinde Elbtalaue, 2017

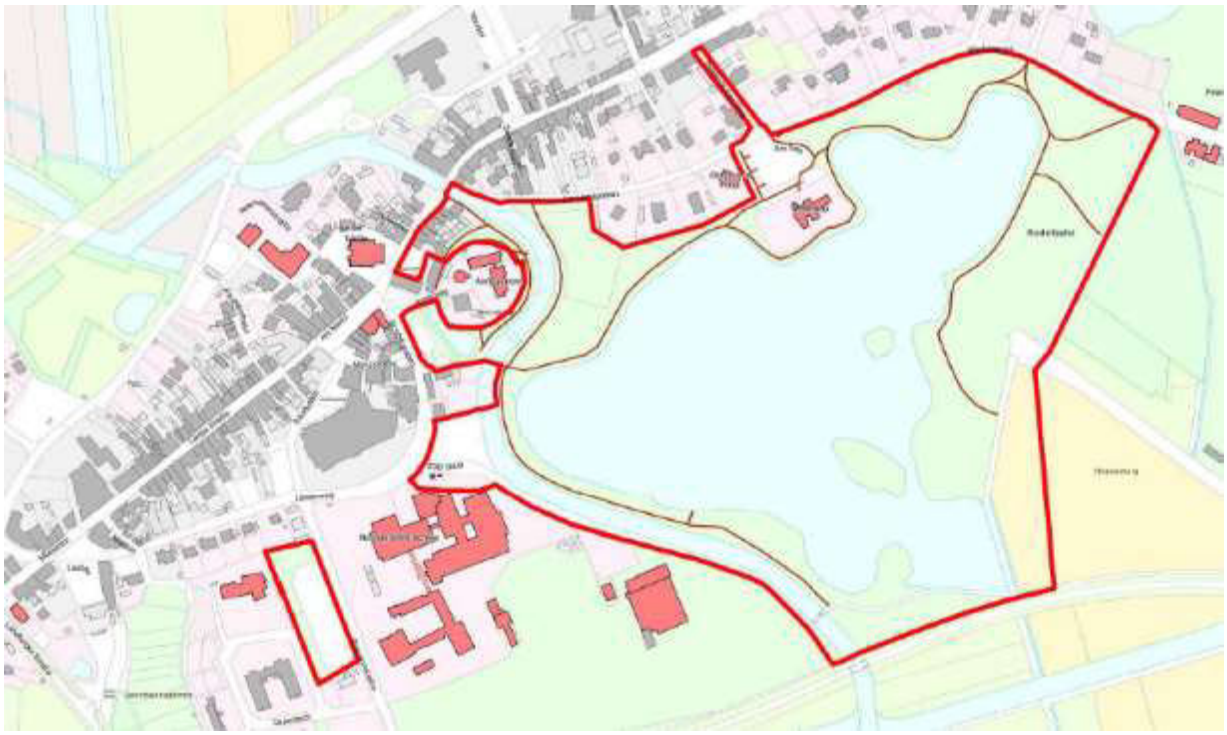


Abbildung 12: Fördergebiet Zukunft Stadtgrün (Stadt Dannenberg (Elbe), 2018)

Zentrales Ziel des städtebaulichen Entwicklungsplanes ist es, sowohl die biologische Vielfalt zu erhalten und zu fördern, als auch die multifunktionale Nutzung der Frei- und Grünflächen zu ermöglichen. Beabsichtigt wird Grün- und Freiflächen stärker zu vernetzen und Barrieren abzubauen, um eine höhere Frequentierung, eine bessere Nutzbarkeit und ein stärkeres ökologisches Bewusstsein zu schaffen. Übergeordnetes Ziel der Maßnahmen ist es, die Innenstadt stärker mit den Grün- und Freiflächen des Thielenburger Sees zu verbinden, um so die Wohn- und Lebensverhältnisse der Dannenberger Bürger zu verbessern.[30]

[30] Stadt Dannenberg (Elbe), 2018

3.4 Städtebauliche Struktur

3.4.1 Nutzungsstrukturen

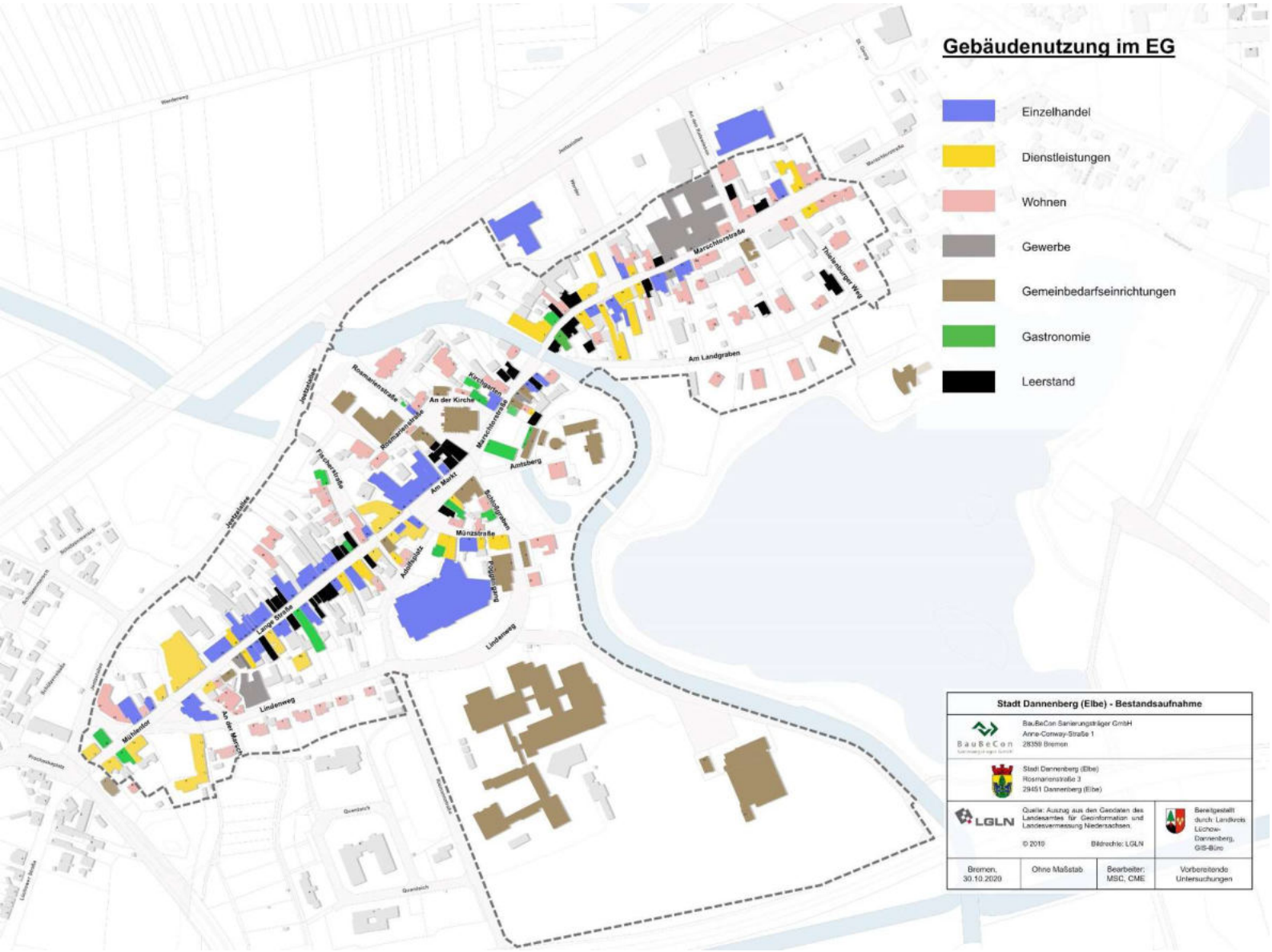


Abbildung 13: Nutzungsstruktur der Gebäude im Erdgeschoss (GIS-Büro Lüchow-Dannenberg auf Basis von LGLN, 2019; eigene Darstellung)

Das Untersuchungsgebiet wird primär durch die in Südwest-Nordost-Richtung verlaufende Querachse gegliedert, an der vorwiegend historische Bausubstanz angrenzt. Entlang der Querachse konzentrieren sich Einzelhandelsnutzungen, Dienstleistungen und einige Gemeinbedarfseinrichtungen. Letztere sind vorwiegend im zentralen, ältesten Teil der Stadt um die Kirche und den Marktplatz angesiedelt. Dazu zählen u. a. das Rathaus, der Sitz der Verwaltung der Samtgemeinde Elbtalaue, das Standesamt von Dannenberg (Elbe), das Amtsgericht und die Polizeistation, aber auch soziale und kulturelle Einrichtungen, wie das Marionettentheater der Stadt Dannenberg (Elbe) und ein Museum. Am Lindenweg befindet

sich außerdem das Schulzentrum mit dem Fritz-Reuter-Gymnasium und der Nicolas-Born-Oberschule sowie das Jeetzel-Stadion mit Sportplätzen, Mehrzweckhalle und Schwimmbad. Entlang der dahinterliegenden Erschließungsstraßen vor allem am Lindenweg, am Thielenburger Weg und Am Landgraben finden sich vermehrt Wohnnutzungen. Auch Gastronomiebetriebe sind entlang der Querachse vereinzelt vorzufinden, wohingegen nur zwei gewerbliche Nutzungen im Untersuchungsgebiet angesiedelt sind, darunter der Sitz des international agierenden Unternehmens der Textilbranche Nya Nordiska. Entlang der Querachse wurden zum Zeitpunkt der Bestandserfassung etwa 32 augenscheinlich leerstehende Gebäude im Erdgeschoss gezählt. Für einen Großteil der erfassten Leerstände bestehen bereits konkrete Nachnutzungen bzw. liegen teilweise auch schon Baugenehmigungen vor. Ohne die Berücksichtigung dieser stehen ca. 12 Gebäude leer. Perspektivisch ist allerdings mit einer Verdopplung der Leerstände zu rechnen, insbesondere aufgrund von nicht nachfragegerechten Einzelhandelsflächen.

Unmittelbar nördlich an das Untersuchungsgebiet angrenzend und somit in dessen Einzugsgebiet befinden sich einige größeren Baukörper mit Einzelhandelsnutzung, die von großen Supermarkt- und Discounterketten bewirtschaftet werden. Auch im südlichen Bereich des Untersuchungsgebietes befindet sich ein großer Einzelhandel einer Supermarktkette. Unter den vielen kleineren Einzelhandelsnutzungen entlang der Querachse finden sich hingegen überwiegend inhabergeführte Geschäfte. In den oberen Geschossen ist augenscheinlich überwiegend eine Wohnnutzung vorhanden. Vereinzelt sind auch Büro- und Dienstleistungsnutzungen erkennbar. Es besteht eine Bandbreite unterschiedlicher Dienstleistungsangebote, bei denen Einrichtungen der Gesundheitsversorgung vorrangig vertreten sind, die insbesondere in der Mitte und im Südwesten des Untersuchungsgebietes verortet sind. Das gastronomische Angebot wird von niedrigpreisigen Betrieben, wie Lieferservice und Schnellimbissen dominiert. Im Bereich der sozialen und kulturellen Infrastruktur im Untersuchungsgebiet bestehen zwar einige Angebote insbesondere für ältere Menschen und Kinder (v. a. im Mehrgenerationenhaus), jedoch mangelt es an attraktiven Angeboten für die Abendstunden.

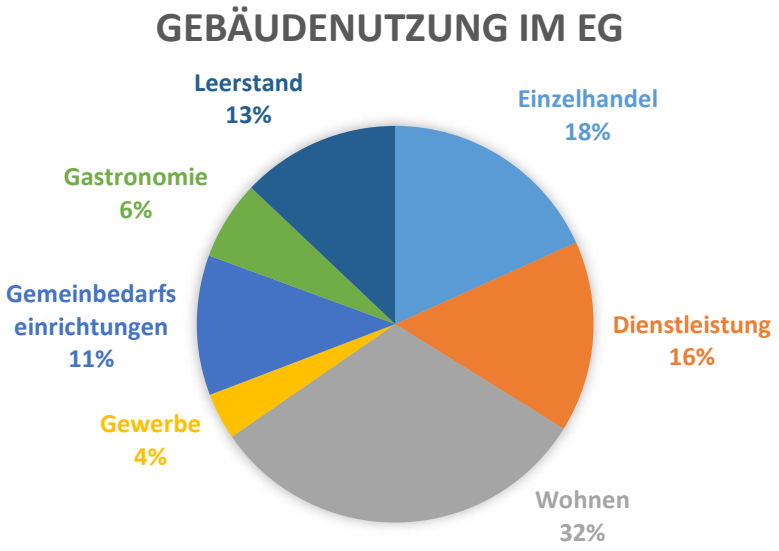


Abbildung 14: Relativer Anteil der unterschiedlichen Erdgeschossnutzungen (Eigene Darstellung)

3.4.2 Architektur und Bauweise

Im Untersuchungsgebiet befinden sich ca. 260 Hauptgebäude. Inklusive der Nebengebäude gibt es schätzungsweise 470 Bauten.

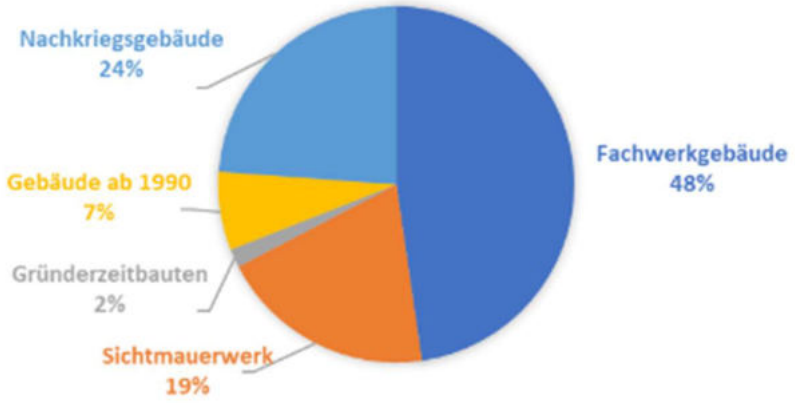


Abbildung 15: Relative Häufigkeit der unterschiedlichen Bauweisen (Eigene Darstellung)

Aus dem Diagramm in der Abbildung 15 wird ersichtlich, dass etwa die Hälfte der Hauptgebäude Fachwerkbauten sind. Ein weiterer großer Teil der Gebäude sind historische Sichtmauerwerksgebäude. An einigen Stellen prägen Gründerzeitbauten das Stadtbild. Auch eine große Anzahl an Nachkriegsgebäuden ist vertreten. Vereinzelt sind im Untersuchungsgebiet auch Neubauten bzw. in den 1990er Jahren errichtete Gebäude zu finden.

In der folgenden Abbildung werden die oben beschriebenen Bauweisen im Quartier verortet.

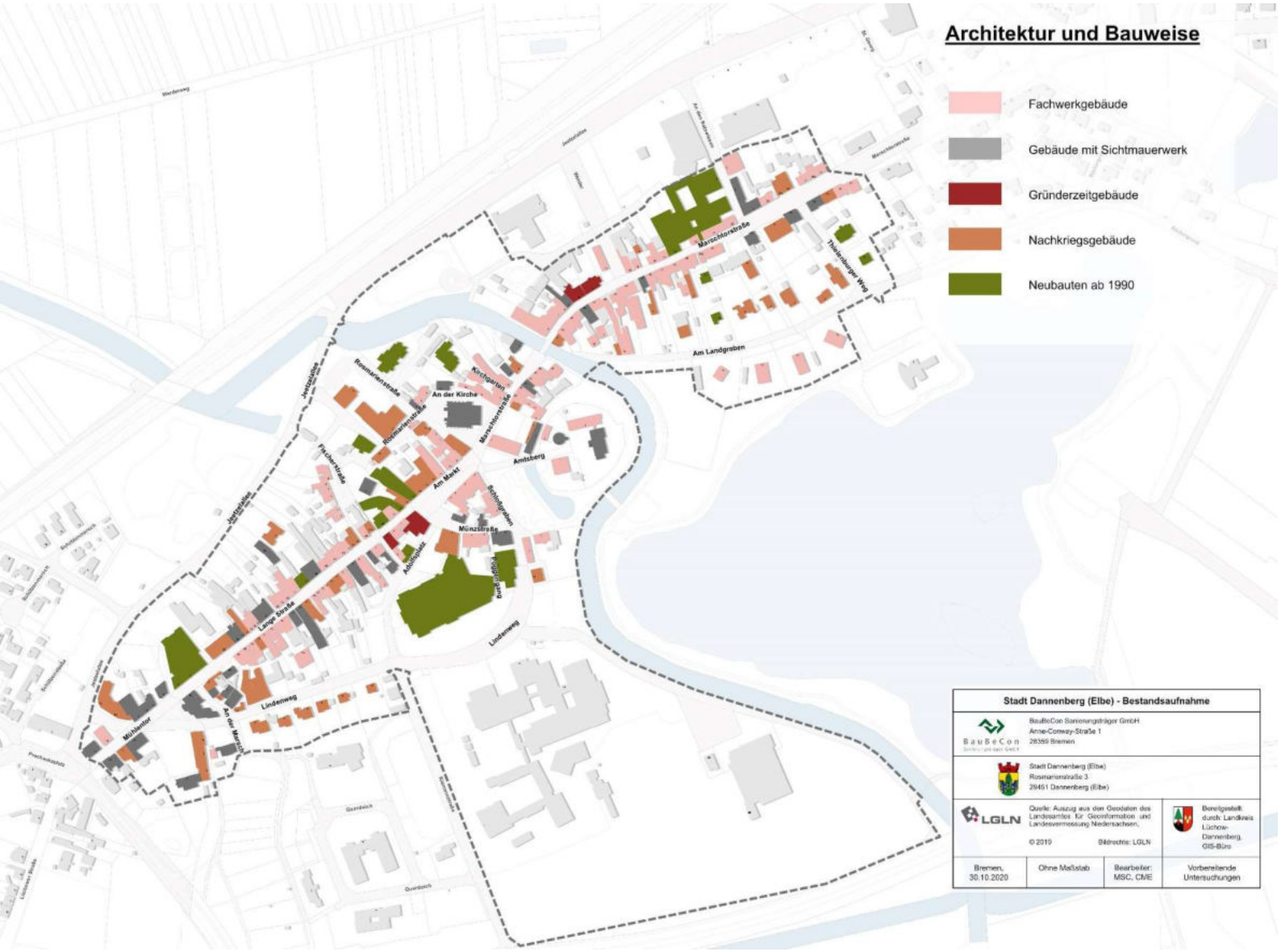


Abbildung 16: Architektur und Bauweise (GIS-Büro Lüchow-Dannenberg auf Basis von LGLN, 2019; eigene Darstellung)

Beispiel Fachwerkgebäude

Beispiel Gebäude mit Sichtmauerwerk

Beispiel Gründerzeitbau

Beispiel Nachkriegsbau

Beispiel Neubau

Die nachstehenden Fotos zeigen, dass die Fischerstraße und die Grundstücke südlich der Straße Am Landgraben jeweils ein Ensemble mit historischen Gebäuden ausbilden. Die Gebäude in der Straße Am Landgraben sind typische niederdeutsche Hallenhäuser, die an anderer Stelle abgebaut und an dieser Stelle wiedererrichtet wurden. Die Fischerstraße und auch der Markplatz werden größtenteils von historischen Fachwerksgebäuden eingefasst. Der Amtsberg bildet ebenfalls ein historisches Ensemble.

Ensemble niederdeutscher Hallenhäuser Am Landgraben

Niederdeutsches Hallenhaus Am Landgraben

Historisches Fachwerkensemble Fischerstraße

Historisches Ensemble am Amtsberg

3.4.3 Baudenkmale und ortsbildprägende Gebäude

Innerhalb des Untersuchungsgebietes befinden sich fast 70 Baudenkmale, darunter der Waldemarturm und die Kirche. Im Rahmen der Sanierungsmaßnahme von 1985-2004 wurde ein Teil der Baudenkmale bereits saniert und modernisiert. Bauliche Maßnahmen an den denkmalgeschützten Objekten und in deren Nachbarschaft sind nach § 10 NDSchG genehmigungspflichtig und daher frühzeitig mit dem zuständigen Amt für Denkmalpflege des Landkreises Lüchow-Dannenberg (hier: Fachdienst 63: Bauordnung – Immissionsschutz u. Denkmalpflege) abzustimmen.

Das Untersuchungsgebiet umfasst den historischen Stadtbereich von Dannenberg (Elbe), u. a. den historischen Waldemarturm, den Marktplatz, verläuft entlang des Hauptstraßenzuges und entlang der Alten Jeetzel. Vor allem in diesen Bereichen ist bei Erdarbeiten/Bodeneingriffen mit dem Auftreten von archäologischen Funden bzw. Kulturdenkmalen aus der Geschichte der Stadt zu rechnen.

Neben der denkmalgeschützten Bausubstanz befinden sich weitere städtebaulich wertvolle Gebäude im Untersuchungsgebiet, die auf Basis der Örtlichen Bauvorschrift von 2012 (Gestaltungssatzung) als ortsbildprägend charakterisiert werden können. Demnach sind grundsätzlich alle Gebäude ortsbildprägend, die ortstypische Bauformen und -materialien, Farbgebungen, Baukonstruktionen sowie Geschossigkeiten aufgreifen.[31] Darüber hinaus können von diesen Merkmalen abweichende Gebäude an städtebaulich exponierter Lage, die für das Erscheinungsbild eines Ensembles, Platzes oder Straßenzuges ausschlaggebend sind, ortsbildprägend sein.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Gestaltungssatzung (siehe Abbildung 10) gelten für Neubau, Umbau, Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden Anforderungen an ihre äußere Gestaltung. Die Gestaltungssatzung formuliert Anforderungen an die Gestaltung des Baukörpers, der Dächer und der Fassaden sowie an Werbeanlagen.

Der Gestaltungssatzung sind folgende Hauptmerkmale ortsbildprägender Gebäude zu entnehmen:

- Kleinteilige Parzellenstruktur (Traufgänge (Stegel), unterschiedliche Gestaltung aneinandergrenzender Gebäude, Fassadenabschnitte (durch Material- oder Farbgebung))
- Giebelständigkeit, symmetrische Satteldächer
- Naturrotes Sichtmauerwerk oder Fachwerk (bei gemauerten Gefachen: naturrotes Mauerwerk)
- Max. drei Vollgeschosse (Firsthöhe (max. 11m, +/- 0,5))
- Nicht herausstechende weiße Holzfenster und -türen, hochrechteckig oder quadratisch

[31] Stadt Dannenberg (Elbe), 2012: 6

Beispiel ortsbildprägendes Gebäude in Fachwerkbauweise

Beispiel ortsbildprägendes Gebäude mit Sichtmauerwerk

In der nachfolgenden Karte sind die vorhandenen Baudenkmale und die weiteren ortsbildprägenden Gebäude verortet.

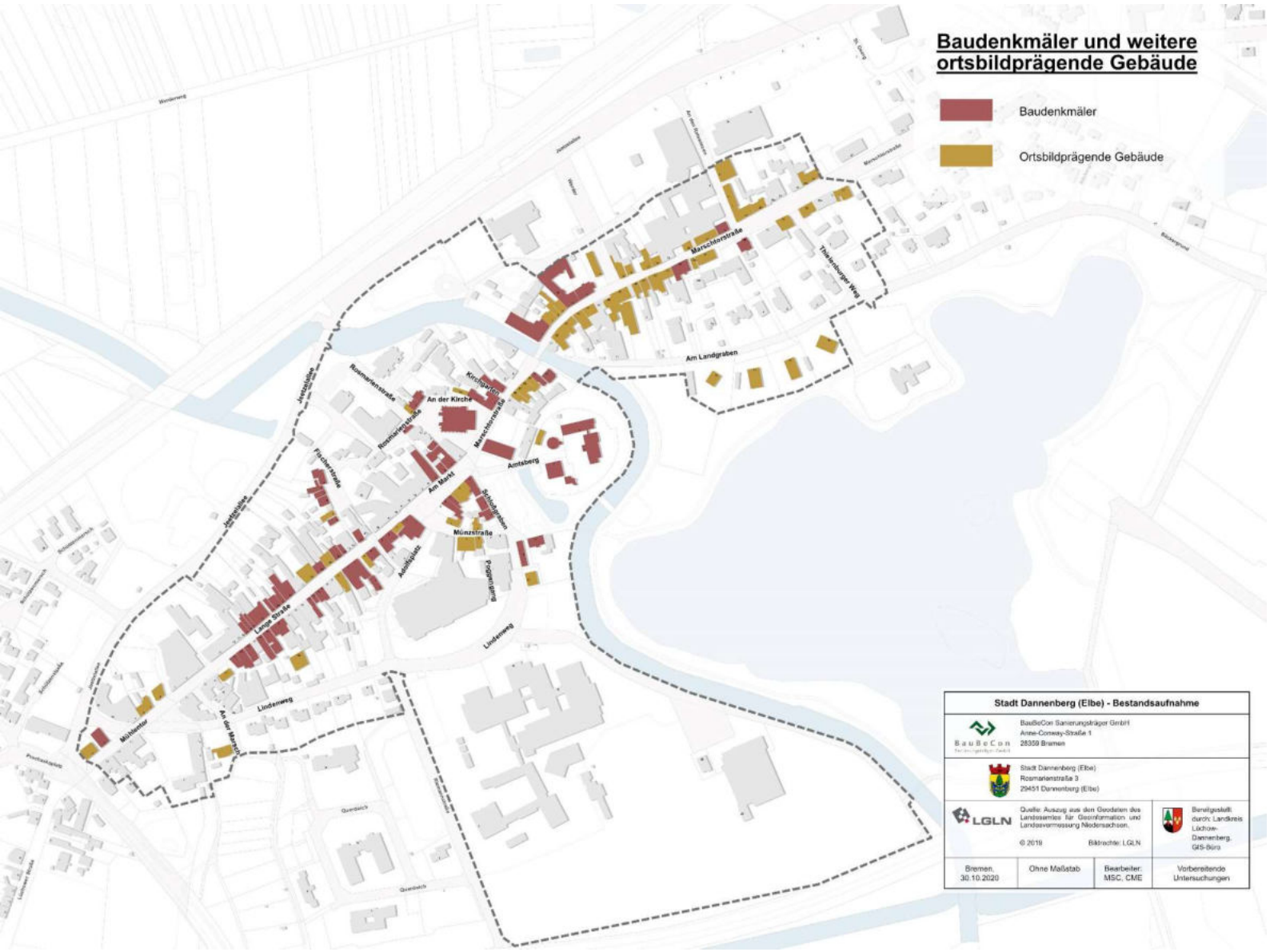


Abbildung 17: Baudenkmäler und ortsbildprägende Gebäude (GIS-Büro Lüchow-Dannenberg auf Basis von LGLN, 2019; eigene Darstellung)

3.5 Öffentlicher Raum

3.5.1 Straßengrundriss

Die von Südwest in Richtung Nordost verlaufende Haupteinkaufsstraße setzt sich aus den ineinander übergehenden Straßen Mühlentor, Lange Straße, Am Markt und Marschtorstraße zusammen. Der Autoverkehr wird über die nördlich gelegene Jeetzelallee um den Innenstadtbereich geleitet. Der Lindenweg, der in den Schloßgraben übergeht, stellt zudem eine alternative Verbindung des südwestlichen Endes des Untersuchungsgebietes mit dem Bereich um den Marktplatz dar. Einige meist autofreie Stichwege verbinden die Haupteinkaufsstraße mit den dahinterliegenden Parallelstraßen und den hier angeordneten Parkplätzen vorwiegend an der Jeetzelallee und am Lindenweg.

Durch die Anordnung des Straßengrundrisses und die Leitung des Verkehrs ist der innenliegende Bereich um die Haupteinkaufsstraße stark verkehrsberuhigt. Zu beiden Seiten der mit Kopfstein bepflasterten Fahrbahn gliedern sich, teilweise ohne erhöhte Bordsteine, Fußwege an.

3.5.2 Plätze

Neben den historischen öffentlichen Plätzen Marktplatz, dem Kirchenplatz - der die Kirche allseitig umschließt - und dem Kuhmarkt, verteilen sich einige Vorplätze im Untersuchungsgebiet, wie der Adolfsplatz (Vorplatz des Einkaufszentrums famila) sowie sich aufweitende, teils gestaltete Erschließungsflächen, wie der Bereich hinter der Sparkasse am Mühlentor und die Straße An der Marsch zwischen Mühlentor und Lindenweg. Des Weiteren verteilen sich einige kleine, versiegelte Vorplätze und zahlreiche Parkplätze im Untersuchungsgebiet.

3.5.3 Grünstruktur, Wasserflächen

Unmittelbar an das Untersuchungsgebiet angrenzend erstreckt sich das Naherholungsgebiet um den über 11 ha großen Thielenburger See. Über eine Fußgängerbrücke am Schloßgraben und über einen von der Straße Am Landgraben abgehenden Weg, der anschließend entlang der Alten Jeetzel verläuft, sind die zusammenhängenden Grünanlagen vom Untersuchungsgebiet aus erschlossen. Die Alte Jeetzel trennt den See vom Innenstadtbereich, umfließt den Amtsberg, kreuzt die Marschtorstraße und weiter westlich die Jeetzelallee. Ein Grünstreifen trennt wiederum den Amtsberg mit dem Waldemarturm von der Alten Jeetzel. Am südlichen Rand des Amtsberges befindet sich der Schlossgraben mit einem intensiv begrünten Uferbereich.

Darüber hinaus befinden sich im Untersuchungsgebiet nur sehr wenige kleinere öffentliche Grünflächen. An dieser Stelle ist die teilweise begrünte Fläche zu allen Seiten der Kirche, eine Spielfläche an der Kreuzung des Lindenwegs und des Mühlentors sowie eine teils intensiv bepflanzte Grünfläche hinter der Samtgemeindeverwaltung an der Rosmarienstraße zu nennen. Des Weiteren befinden sich im Untersuchungsgebiet vereinzelt Abstandsgrünsflächen an Parkplätzen und an Rändern von Erschließungsstraßen. Am Schulzentrum befinden sich darüber hinaus Sportflächen.

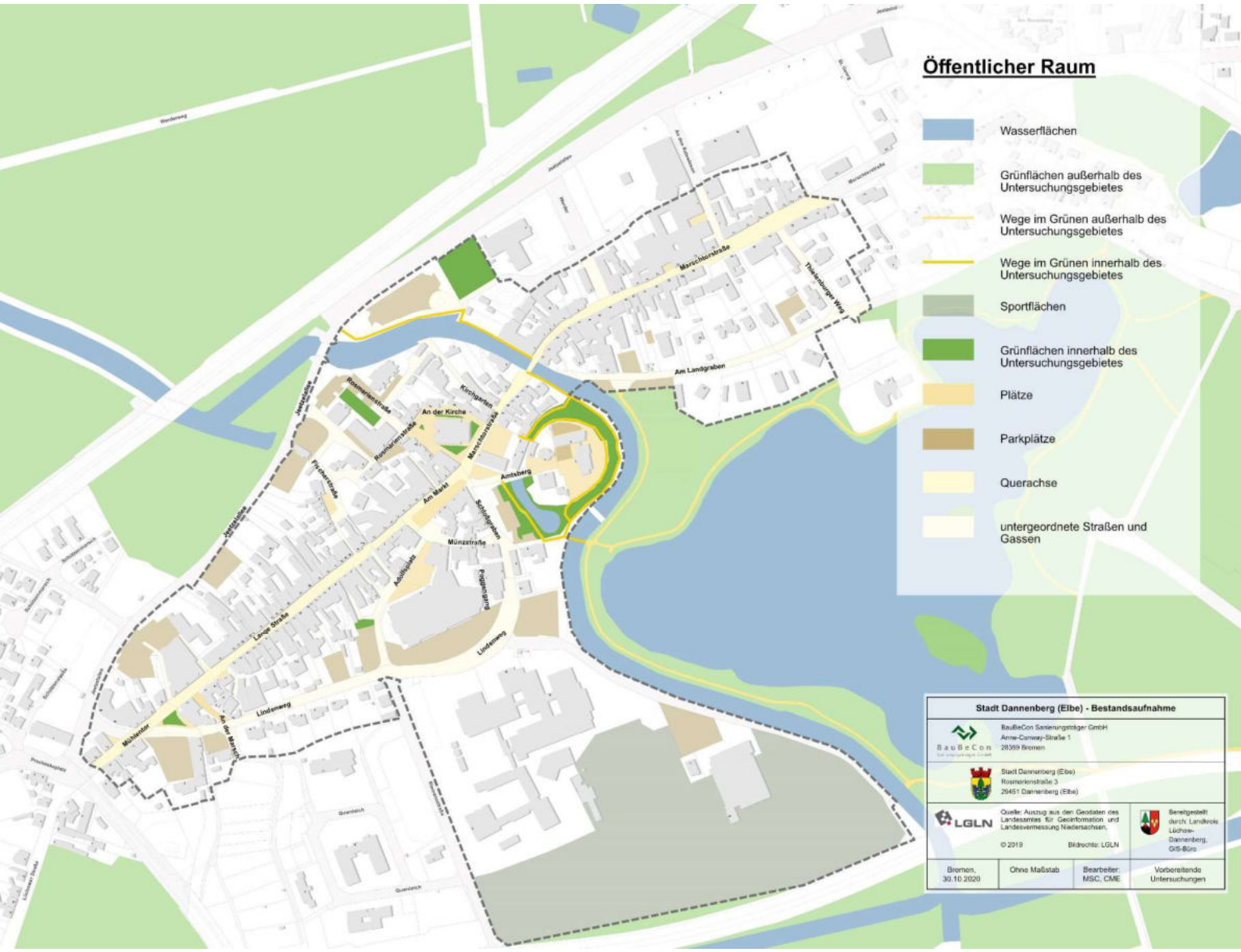


Abbildung 18: Öffentlicher Raum: Grün- und Wasserflächen, Straßengrundriss und Plätze (GIS-Büro Lüchow-Dannenberg auf Basis von LGLN, 2019; eigene Darstellung)

3.6 Verkehrsinfrastruktur

3.6.1 Kraftfahrzeugverkehr

Aufgrund ihrer dispersen Siedlungsstruktur spielt der Individualverkehr in der Stadt Dannenberg (Elbe) eine übergeordnete Rolle. Dies zeichnet sich deutlich im Untersuchungsgebiet ab. Entlang der Grenzen des Untersuchungsraumes befinden sich etwa zwei Dutzend Parkplätze, die eine fußläufige Erschließung des zentralen Versorgungsbereiches ermöglichen. Die Haupteinkaufsachse hingegen ist stark verkehrsberuhigt. Zwischen Werder und An den Ratswiesen ist die Marschtorstraße nur von Anliegern und nur stadtauswärts befahrbar. Die Straßen Mühlentor, Lange Straße und Am Markt sind ebenfalls nur stadtauswärts befahrbar. Aus diesem Grund ist eine Durchquerung

der Innenstadt mit motorisierten Fortbewegungsmitteln nur auf der Strecke Lindenweg – Schloßgraben – Am Markt – Marschtorstraße – Werder (und zurück) und in entgegengesetzter Richtung zusätzlich auf der Strecke Werder – Marschtorstraße – Am Markt – Lange Str. – Mühlentor möglich. Deutlich stärker durch den motorisierten Individualverkehr belastet ist die Jeetzelallee, welche die Kernstadt nördlich umgeht und an Bundes- und Landesstraßen anbindet, somit u. a. an Lüneburg, Uelzen und Lüchow. Entlang der Jeetzelallee häufen sich Parkplätze, die über schmale Gassen mit der Innenstadt verbunden sind.

3.6.2 ÖPNV

Rund 1,3 km östlich des Untersuchungsgebiets befindet sich der einzige Bahnhof der Stadt Dannenberg (Elbe) Dannenberg Ost. Mit der Regionalbahn RB32 nach Lüneburg (verkehrt zwischen 6 Uhr bis 19 Uhr, alle 3-4 Stunden) ist Dannenberg (Elbe) an den Regionalverkehr und somit u.a. an Hamburg, Hannover, Uelzen, Salzwedel und Magdeburg angebunden.

Der Zentrale Omnibusbahnhof (ZOB) der Stadt Dannenberg (Elbe) befindet sich am südlichen Rand des Untersuchungsgebietes in unmittelbarer Nähe zum Schulzentrum. Er bindet die Stadt an den Regionalbusverkehr und somit u. a. an Lüneburg und Hitzacker (Elbe) an. Von hier aus verkehren mit den Linien 5304, 1987, 1944, 1936, 8000, 8032, 8080, 8070 und 8010 insgesamt neun Buslinien. Die Buslinie 8010 verbindet Dannenberg (Elbe) mit dem Oberzentrum Lüneburg und ist die einzige Buslinie mit regelmäßigen Abfahrtzeiten an Sonn- und Feiertagen.

Innerhalb des Untersuchungsgebietes befindet sich neben dem ZOB die Haltestelle Am Werder (Buslinie 5304 und 1936). Am südwestlichen Rand des Untersuchungsgebietes an der L238 befinden sich mit den Haltestellen Post (Bus 5304) und Lüneburger Straße (Bus 8000, 8001 und 5304) zwei weitere Linienbushaltestellen im Einzugsgebiet des Untersuchungsraumes.

3.6.3 Radverkehr

Im Rahmen der Aktualisierung des Verkehrsentwicklungsplanes (VEP) im Jahr 2018 wurde eine relevante Anzahl Fahrradfahrer in der Innenstadt festgestellt.[32] Der Anteil des Radverkehrs am innerstädtischen Verkehrsgeschehen wird auf 12 % - 15 % geschätzt.[33]

Das Rad als Transportmittel spielt insbesondere für Schüler eine große Rolle. Schüler, die das Fritz-Reuter-Gymnasium und die Nicolas-Born-Oberschule besuchen, nutzen u. a. die Verkehrswege des Untersuchungsgebietes mit ihren Fahrrädern.

Durch das unmittelbar an das Untersuchungsgebiet angrenzende Naherholungsgebiet Thielenburger See zieht sich ein Rad- und Fußwegenetz. Innerhalb des Untersuchungsgebietes befinden sich da hingegen keine exklusiven Radwege. Fahrradfahrer sollen die Fahrbahn nutzen, weichen aufgrund des hier verlegten Kopfsteinpflasters jedoch vielfach auf den Fußweg aus. An einigen Stichstraßen und entlang der Haupteinkaufsachse befinden sich Fahrradabstellflächen.

[32] Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert, 2018: 9

[33] Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert, 2018: 9

In der Nähe der Stadt Dannenberg (Elbe) verläuft der Elbe-Radweg. Das Untersuchungsgebiet wird zudem vom Vier-Länder-Grenzradweg durchquert.

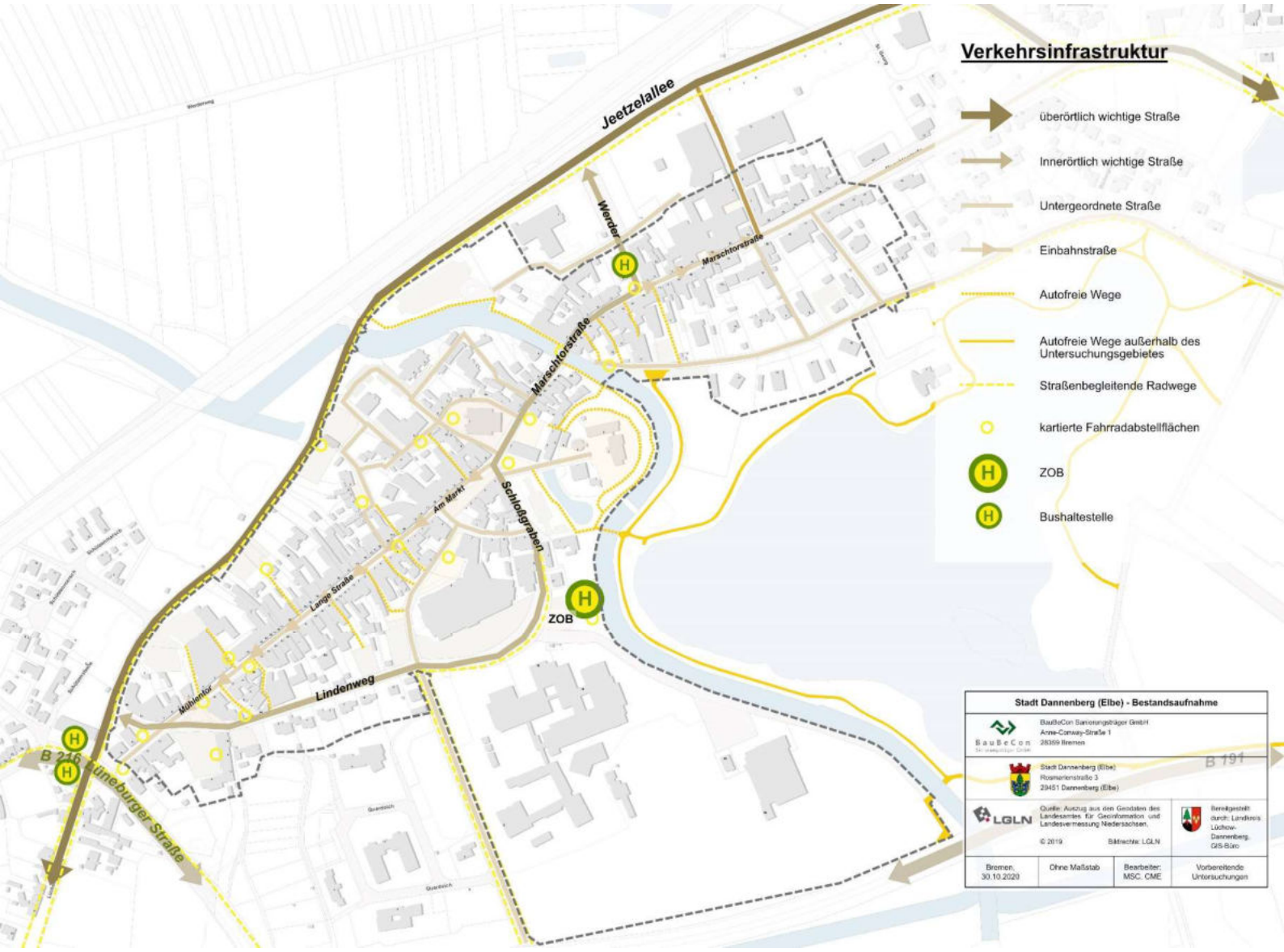


Abbildung 19: Verkehrsinfrastruktur (GIS-Büro Lüchow-Dannenberg auf Basis von LGLN, 2019; eigene Darstellung)

3.7 Sozioökonomische Struktur

Für das Untersuchungsgebiet liegen keine Sozialdaten vor. Im Rahmen des analog zu den Vorbereitenden Untersuchungen verfassten Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes wurde eine eingehende Analyse der lokalen sozioökonomischen Struktur auf Ebene der Stadt Dannenberg (Elbe) und der Samtgemeinde Elbtalaue durchgeführt.

Die Stadt Dannenberg (Elbe) verfügt über eine recht homogene Siedlungsstruktur mit keinen größeren Ballungen von beispielsweise bestimmten sozialen Gruppen oder Altersklassen,

daher lassen Daten und Aussagen auf Ebene der Gesamtstadt Rückschlüsse auf das Untersuchungsgebiet zu. Aus diesem Grund werden im Folgenden zusammenfassend Ergebnisse der Analyse auf Ebene der Stadt Dannenberg (Elbe) bzw. Samtgemeinde Elbtalaue, teilweise mit direktem Bezug zum Untersuchungsgebiet, vorgestellt.

Aufgrund eines Sterbeüberschusses, einem geringen Anteil an Kindern und einem ansteigenden Altersdurchschnitt kann grundsätzlich von einer alternden Gesellschaft in Dannenberg (Elbe) gesprochen werden. Dabei fördert der Fortzug, insbesondere junger Erwachsener, zusätzlich die Tendenz einer Überalterung.[34]

Mit einem positiven Pendlersaldo positioniert sich Dannenberg (Elbe) als wichtiger Arbeitgeber in der Region. Dabei machen Beschäftige im Dienstleistungsbereich ca. die Hälfte der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort aus. Darauf folgt das produzierende Gewerbe mit einem Anteil von ca. 26 % und der Bereich Handel, Verkehr, Lagerei und Gastgewerbe mit ca. 22 %. In der Land-, Forst- und Fischereiwirtschaft ist mit 0,6 % ein sehr geringer Anteil beschäftigt.[35]

Die Stadt Dannenberg (Elbe) hat ein breites Angebot an inhabergeführten Geschäften, die sich insbesondere im Innenstadtbereich entlang der Straßen Mühlentor, des Marktplatzes, Lange Straße, und der Marschtorstraße angesiedelt haben. Hier befindet sich auch der Stammsitz des weltweit agierenden Textilunternehmens Nya Nordiska GmbH.

Einen weiteren wichtigen Wirtschaftszweig stellt die Tourismusbranche dar. Durch die besondere Lage der Stadt Dannenberg (Elbe) im Naturpark Elbhöhen-Wendland und im Biosphärenreservat Niedersächsische Elbtalaue werden viele Möglichkeiten zur Entwicklung eines Tourismusstandortes für Erholung und naturnahe Aktivitäten geboten. Eine Vielzahl an Wanderwegen, Kanutouren auf der Alten Jeetzel und Übernachtungsmöglichkeiten durch die sechs Hotels, Pensionen, einen Campingplatz und Reiterhöfe zählen zur touristischen Infrastruktur Dannenbergs. Das Untersuchungsgebiet umfasst die historische Altstadt, die in der Tourismusbranche als Attraktion einen wichtigen Stellenwert einnimmt und in der sich einige Hotels befinden.

3.8 Kultur, Sport, Freizeit und soziale Einrichtungen

Die Stadt Dannenberg (Elbe) ist Mitglied im Museumsverbund Lüchow-Dannenberg und hat ein vielfältiges kulturelles Angebot zu bieten.

In Sichtweite vom Marktplatz befindet sich der Amtsberg, ursprünglich eine Sandkuppe in der Jeetzelniederung. Dieser stellt ein relevantes kulturelles Gut der Stadt Dannenberg (Elbe) dar. Auf dem Hügel befindet sich neben dem ehemaligen Bergfried der mittelalterlichen Burg der Waldemarturm aus dem 12. Jahrhundert auch das Amtsgericht. Der Turm diente als Wehrturm im Mittelalter und im Laufe seiner Geschichte wiederholt als Gefängnis. Der Waldemarturm wird als historisches Stadtmuseum genutzt, wo eine Dauerausstellung zur Stadtgeschichte und dem Thema Hochwasser in Dannenberg (Elbe), sowie weitere

[34] Bertelsmann Stiftung, o.J.: 5

[35] Landesamt für Statistik Niedersachsen, 2020

wechselnde Kunstausstellungen auf bis zu 33 Meter Höhe zu finden sind.[36] Direkt angrenzend an den Waldemarturm befindet sich im ehemaligen Feuerwehrhaus das Marionettentheater. Es wurde 1991 als gemeinnütziger Verein gegründet. Dort gibt es einen festen Spielplan und etwa alle zwei Jahre wird ein neues Stück inszeniert.[37]

Am nördlichen Ufer des Thielenburger Sees stehen drei typische niederdeutsche Hallenhäuser. Das älteste Gebäude, das Ohmsche Haus, wurde Im Jahr 1656 in Langendorf gebaut, 1971 abgetragen und 1988 an dem jetzigen Standort in Dannenberg (Elbe) wiedererrichtet. Eine Informationstafel erläutert die Bauweise der niederdeutschen Hallenhäuser.[38]

Der Kulturring Dannenberg ist einer der ältesten in Niedersachsen. Er hat es sich zur Aufgabe gemacht Kultur in und um Dannenberg (Elbe) zu fördern, insbesondere in den Sparten Literatur, Theater und Musik. Seit Anfang 2019 finden die Veranstaltungen des Vereins an unterschiedlichen Orten in Dannenberg (Elbe) und der Umgebung statt, u. a. im Hotel Alte Post, welches innerhalb des Untersuchungsgebietes liegt, und in der Mensa des Schulzentrums, welche wiederrum direkt südlich angrenzend an das Untersuchungsgebiet zu finden ist.[39]

Innerhalb der Grenzen des Untersuchungsgebietes liegt die DRK Kinderkrippe in der Marschtorstraße. Weitere Kindergärten liegen außerhalb, die Mullewapp Kindertagesstätte südlich angrenzend, in direkter räumlicher Nähe liegt, wodurch sie noch zum Einzugsgebiet des Untersuchungsgebietes gezählt werden kann.

Direkt im Untersuchungsgebiet ist mit der Volkshochschule Dannenberg (Elbe) eine wichtige Einrichtung für Erwachsenenbildung gelegen. Sie verfügt über ein breit gefächertes Kursangebot und ist daher eine wichtige Bildungseinrichtung für die gesamte Region.[40] Im Süden des Untersuchungsgebietes befindet sich am Lindenweg das Schulzentrum mit der Nicolas-Born-Oberschule und dem Fritz-Reuter-Gymnasium. Dort befindet sich auch das Jugendzentrum „Jotti“. Weitere Bildungseinrichtungen sind nicht vorhanden. Die nächstgelegene Grundschule befindet sich ca. 300 Meter westlich des Untersuchungsgebietes in der Lüchower Straße.

Außerdem befindet sich im Untersuchungsgebiete, zentral am Markt gelegen, die Nicolas-Born-Bibliothek.

Im Zentrum des Untersuchungsgebietes befindet sich die St.-Johanniskirche Dannenberg An der Kirche 1. Darüber hinaus ist am westlichen Rand gerade außerhalb der Grenzen die Neuapostolische Kirche Dannenberg am Prochaskaplatz zu finden.

[36] Museumsverbund Lüchow-Dannenberg e. V.

[37] Marionettentheater Dannenberg e.V.

[38] Tourismusverein Elbtalaue Dannenberg e. V. o. J.

[39] Kulturring Dannenberg e.V.

[40] VHS VOLKSHOCHSCHULINFORMATION, 2020

Eine weitere wichtige soziale Einrichtung ist das Mehrgenerationenhaus im Poggengang 1. Als Träger fungiert der im Jahr 2000 gegründete „Familienzentrum Dannenberg e.V.“. Grundlegendes Ziel ist es, verschiedene gesellschaftliche Gruppen zusammenzubringen. Ende 2004 gelang es durch die Förderung vom Bund, dem Land Niedersachsen und der Samtgemeinde, dieses und weitere Ziele umzusetzen. Neben verschiedenen Kursangeboten dient das Mehrgenerationenhaus als Begegnungsstätte für Menschen jeden Alters.[41]

Die Capio-Elbe-Jeetzel-Klinik ist das einzige Krankenhaus im gesamten Landkreis Lüchow-Dannenberg und ist in der Stadt Dannenberg (Elbe) verortet. Sie liegt ca. 2 km südwestlich des Untersuchungsgebietes. Durch die medizinischen Versorgungszentren Am Markt 1 und in der Marschtorstraße 48 und durch zahlreiche weitere Haus- und Fachärzte ist eine gute medizinische Versorgung innerhalb des Untersuchungsgebietes gewährleistet.

Im südlichen Untersuchungsgebiet ist auch der MTV Dannenberg mit dem Jeetzel-Stadion beheimatet. Er gilt mit 24 Sportabteilungen als größter Sportverein der Samtgemeinde Elbtalaue. Das Jeetzel-Stadion mit drei Sportplätzen, welches direkt an das Schulzentrum angrenzt, wird u. a. vom MTV Dannenberg als Austragungsort für Fußballspiele genutzt. Auch befindet sich dort eine Mehrzweckhalle mit einer integrierten Schwimmhalle.[42] Im Osten des Stadtgebietes befindet sich außerhalb des Untersuchungsgebietes außerdem ein Freibad und ein Campingplatz. [43]

Für die Bewohner des Untersuchungsgebietes ist eine grundlegende Versorgung mit Sport- und Freizeiteinrichtungen in unmittelbarer Nähe gewährleistet. Eine Verbesserung hinsichtlich der Nutzungsmöglichkeiten des angrenzenden Thielenburger Sees und dem umliegenden Naherholungsgebiet wird aus dem folgendem Zitat aus dem ISEK „Zukunft Stadtgrün“ aus dem Jahr 2018 ersichtlich:

> „Trotz eines ausgeprägten Vereinslebens kommt der Förderbereich in der Berücksichtigung als Veranstaltungsort für Freizeitangebote deutlich zu kurz. Eine Nutzung des Naherholungsgebietes hat sich im Bewusstsein nicht etabliert. Eine sportliche Nutzung des Bereiches findet nur im kleinen Rahmen statt. Auf dem See finden keine Sportaktivitäten statt.“[44]

Die Nutzung des angrenzenden Thielenburger Sees mit dem umliegenden Naherholungsgebiet erfolgt nur sehr sporadisch und nicht nach seinen Möglichkeiten. Das Potenzial für eine entsprechende Nutzung ist sehr hoch.

[41] Familienzentrum Dannenberg e.V., 2013

[42] Wikimedia Foundation o. J. a

[43] Stadt Dannenberg (Elbe), 2018: 19

[44] Stadt Dannenberg (Elbe), 2018: 21f

4 Nachweis der städtebaulichen Missstände

Die wesentliche Aufgabe der Vorbereitenden Untersuchungen besteht darin, Beurteilungsunterlagen über die Notwendigkeit einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme zu ermitteln. Gemäß § 136 Abs. 3 BauGB liegen Städtebauliche Missstände vor, wenn in einem Gebiet ungesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse herrschen, die Sicherheit der Bevölkerung nicht gewährleistet ist (Substanzmängel) oder ein Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben, die ihm nach Lage und Funktion für die Bevölkerung obliegen, nicht erfüllen kann (Funktionsmängel).

Die folgende Bestandsanalyse zeigt auf, dass im Zentrum von Dannenberg (Elbe) erhebliche städtebauliche Missstände vorliegen. Die vorhandenen Defizite und Funktionsverluste verdeutlichen den bestehenden Sanierungsbedarf im Untersuchungsgebiet.

Für das Untersuchungsgebiet konnten zusammenfassend folgende städtebauliche Missstände festgestellt werden:

- Leerstände in der Erdgeschosszone im zentralen Versorgungsbereich und nicht nachfragegerechte Einzelhandelsgrößen
- Gebäude mit teils erheblichen Substanzmängeln und Überprägungen v. a. der Fassaden sowie vereinzelt stark negativ ortsbildprägende Gebäude
- Fehlende Barrierefreiheit im öffentlichen Raum sowie der Gebäudeeingänge
- Mangel an altengerechtem Wohnraum
- Ungeordnete sowie fehl- und untergenutzte Bereiche
- Fehlende Erlebbarkeit der vorhandenen Naturräume, wie z.B. der Alten Jeetzel und des Naherholungsgebiets Thielenburger See
- Geringer Anteil an Grünflächen und hoher Versiegelungsgrad des öffentlichen Raumes
- Schlechte Aufenthalts- und Freiraumqualität öffentlicher Plätze und Grünflächen, Vorhandensein von Angsträumen
- Konflikte zwischen unterschiedlichen Verkehrsteilnehmern

4.1 Substanzschwächen gemäß § 136 Abs. 3 Nr. 1 BauGB

4.1.1 Bausubstanz

Während der Sanierungsmaßnahme „Dannenberg Ortskern“ wurden bereits einige Gebäude umfassend saniert, u. a. ein Großteil der historischen Fachwerkhäuser. Dabei wurden private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zur Anpassung des Wohnumfeldes an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse umgesetzt. Dennoch befinden sich im Untersuchungsgebiet mehrere private und wirtschaftlich genutzte Gebäude mit einem mittleren bis hohen Sanierungsbedarf.

Zur Feststellung des Sanierungszustandes der Gebäude wurde auf Basis äußerlich erkennbarer Merkmale eine Bewertung der Gebäude durchgeführt und dadurch eine Einstufung der Gebäude vorgenommen. Der Zustand der Bausubstanz wurde durch eine augenscheinliche Betrachtung der äußeren Aspekte, wie Zustand des Daches, der Fassade und der Fenster bewertet.

Der Sanierungszustand der einzelnen Gebäude im Untersuchungsgebiet sind in der nachfolgenden Abbildung verortet dargestellt.

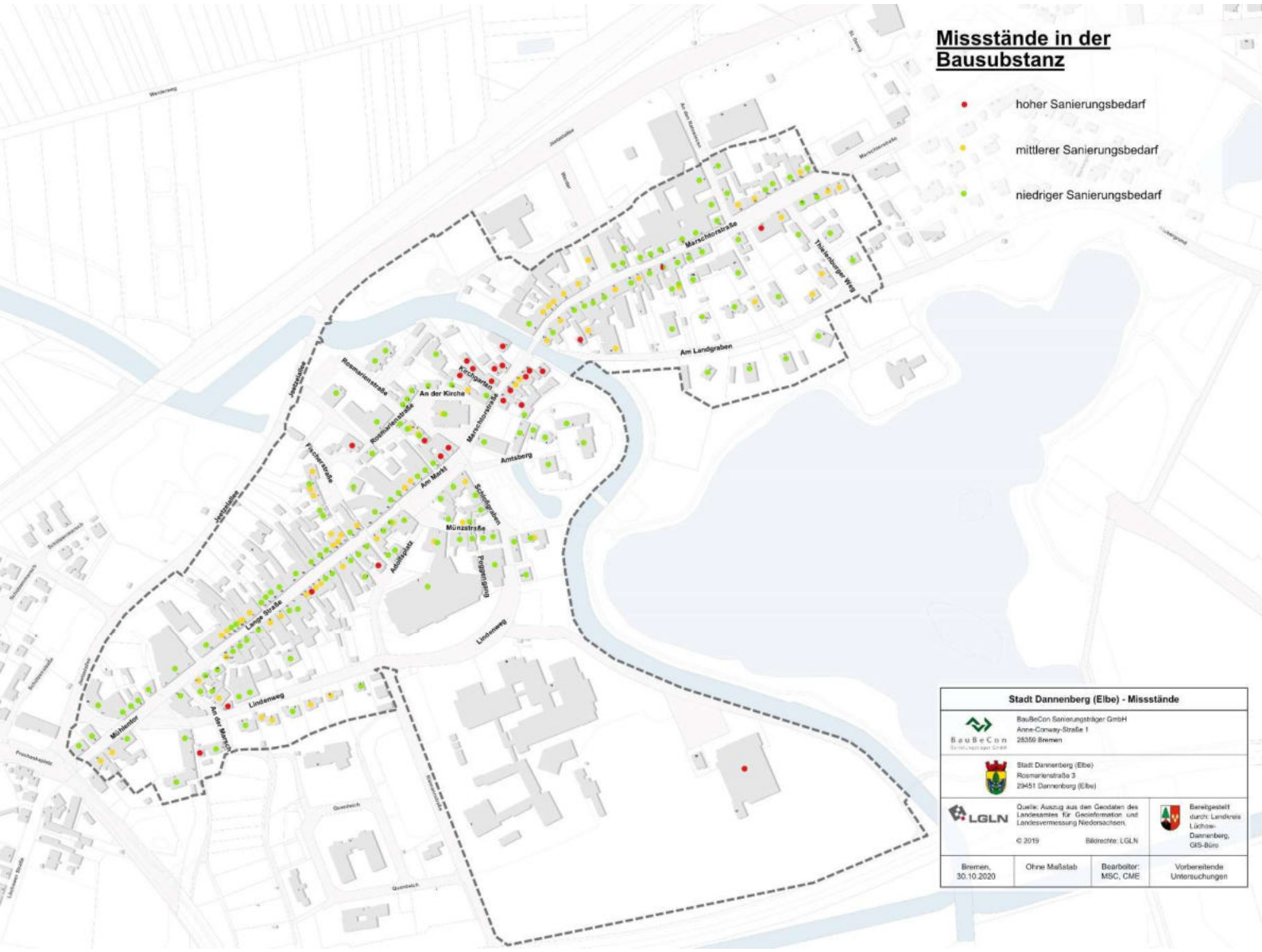


Abbildung 20: Sanierungsbedarf der Gebäude (GIS Büro Lüchow-Dannenberg auf Basis von LGLN 2019; eigene Darstellung)

Auffällig ist die Konzentration von Gebäuden mit einem erheblichen Sanierungsbedarf im Bereich der Marschtorstraße/südlich der Alten Jeetzel (siehe nachfolgende Bilder).

Marschtorstraße Nr. 3

Marschtorstraße Nr. 4

Marschtorstraße Nr. 53

Marschtorstraße Nr. 2

Marschtorstraße Nr. 5

Marschtorstraße Nr. 59

Marschtorstraße Nr. 58

Marschtorstraße Nr. 55 u. 54

Die Gebäude Am Markt Nr. 8 und 9 sowie An der Kirche Nr. 2 sind aufgrund eines Brandes Anfang Oktober 2018 abgängig und somit unbewohnbar.

Am Markt Nr. 8

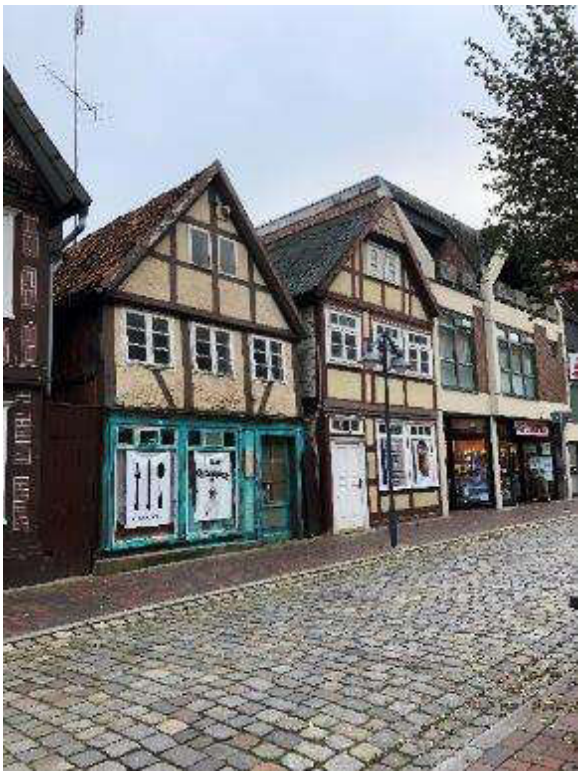
Am Markt Nr. 9

An der Kirche Nr. 2

Am Markt Nr. 9 - rückwärtig

An der Marsch Nr. 4

Im restlichen Untersuchungsgebiet befinden sich vereinzelt Gebäude mit hohem Sanierungsbedarf.



Lange Straße Nr. 13

Marschtorstraße 49, hoher Sanierungsbedarf im Dachgeschoss

Nebengebäude An der Marsch Nr. 1

Rückwärtiges Gebäude Lange Straße Nr. 4

Rückwärtiges Gebäude Marschtorstraße Nr. 1, angrenzend an Kirchgarten

Rückwärtiges Gebäude Marschtorstraße Nr. 2, angrenzend an Kirchgarten

4.1.2 Gebäudegestaltung

Überprägung

Neben erheblichen Mängeln in der Bausubstanz wird das Stadtbild von überprägten straßenseitigen Fassaden negativ beeinflusst. Historische und ortsbildtypische (teilweise ortsbildprägende) Fachwerk- und Sichtmauerwerkgebäude sind teils stark baulich überformt. Dies betrifft insbesondere die Erdgeschossfassaden von Geschäftsgebäuden entlang des zentralen Versorgungbereiches (Mühlentor, Lange Straße, Am Markt und Marschtorstraße). Als Überprägung werden äußerliche, von öffentlichen Flächen aus einsehbare bauliche Veränderungen angesehen, die nicht konform mit den in der Gestaltungssatzung festgelegten optischen Charakteristika der ortsbildprägenden Gebäude sind. Dazu zählen u. a. folgende bauliche Veränderungen: Neuverkleidung von Fassaden, Ersatz von Fenstern durch große Schaufenster, Anbringung auffälliger Werbemittel und Anbringung von Werbemitteln oberhalb des Erdgeschosses. Als städtebauliche Missstände eingeordnet haben diese gestalterischen Defizite einen negativen Einfluss auf das Ortsbild.

Marschtorstraße 7, Aufhebung der kleinteiligen Fassadenstruktur durch vergrößertes Schaufenster und Überprägung der Fassade

Mühlentor 12, verputztes Sichtmauerwerksgebäude, nachträglich eingefügte Dachgaube und vergrößerte Schaufenster

Lange Straße 6, Überprägung der Fassade, Aufhebung der kleinteiligen Fassadenstruktur durch vergrößertes Schaufenster, Sonnenschutzanlagen

Lange Straße 17, leerstehendes Sichtmauerwerksgebäude mit vergrößertem Schaufenster, diverse Materialen an der Fassade und Werbeanlage

Sonstige negativ ortsbildprägende Gebäude

Einzelne Gebäude vorwiegend aus der Nachkriegszeit fügen sich aufgrund ihrer Geschossigkeit, Fassadengestaltung und/oder architektonischen Ausführung nur schwer in das gewachsene Ortsbild ein. Aufgrund ihrer negativen Ausstrahlungswirkung auf ihr Umfeld beeinträchtigen sie den öffentlichen Raum und somit das Ortsbild.

Mühlentor 17 u. 19

Mühlentor 12

Lange Straße 15

Marschtorstraße 37

Marschtorstraße 16

Lange Straße 45 a

Marschtorstraße 35

Am Ende der Straße Am Landgraben prägt ein stark sanierungsbedürftiger und stark ungeordneter Gebäudebestand den umliegenden öffentlichen Raum negativ. Zusammen mit der wenig genutzten und wenig gestalteten Sackgasse wirkt dieser Stadtraum verwahrlost.

Stark negativ ortsbildprägende Gebäude Am Landgraben

Stark negativ ortsbildprägende Gebäude Am Landgraben

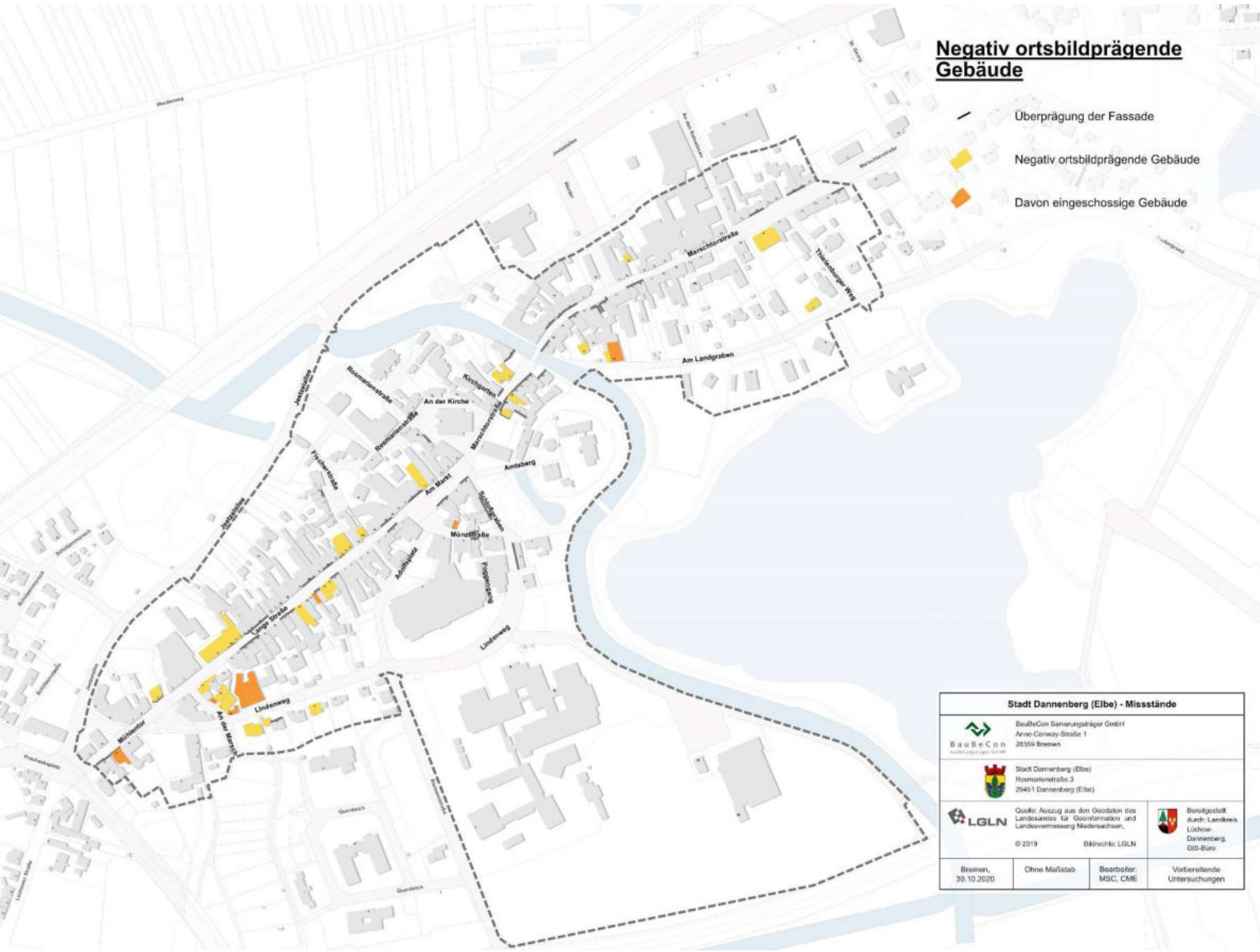


Abbildung 21: Negativ ortsbildprägende Gebäude (GIS Büro Lüchow-Dannenberg auf Basis von LGLN 2019; eigene Darstellung)

4.1.3 Verkehrsflächen und Aufenthaltsflächen mit hohem Sanierungsbedarf

<u>Verkehrsflächen</u>

Zahlreiche Straßenoberflächen wurden im Zuge der abgeschlossenen Sanierungsmaßnahme Dannenberg – Innenstadt bereits erneuert. Dabei wurden die Lange Straße, Mühlentor (bis Nr. 44/ Höhe der Straße Werder), die Fischerstraße und Am Markt mit Kopfsteinpflaster/Granitgroßpflaster versehen. Der Thielenburger Weg wurde im Zuge dessen asphaltiert, der Poggengang, die Rosmarienstraße sowie der Kirchgarten ausgebaut und mit neuer Pflasterung versehen.[45]

[45] Stadt Dannenberg (Elbe), 2005: 42ff

Der Oberflächenbelag einiger Neben- und Hauptstraßen und angrenzender Fußwege ist nicht erneuert worden und weist teilweise einen hohen Sanierungsbedarf auf, darunter der Lindenweg, der Thielenburger Weg sowie die Straße Am Landgraben und An der Marsch. Dabei sind Abnutzungserscheinungen wie Schlaglöcher, Risse, Auffüllungen und Vertiefungen, die bei Regen durch Pfützen sichtbar werden, typische Schäden. Die Straße An der Marsch hat eine unbefestigte Oberfläche und ist daher anfällig für Löcher und Vertiefungen.

Unbefestigte Oberfläche An der Marsch

Schäden im Straßenbelag Lindenweg

Stellenweise ausgebesserte Asphaltdecke Thielenburger Weg

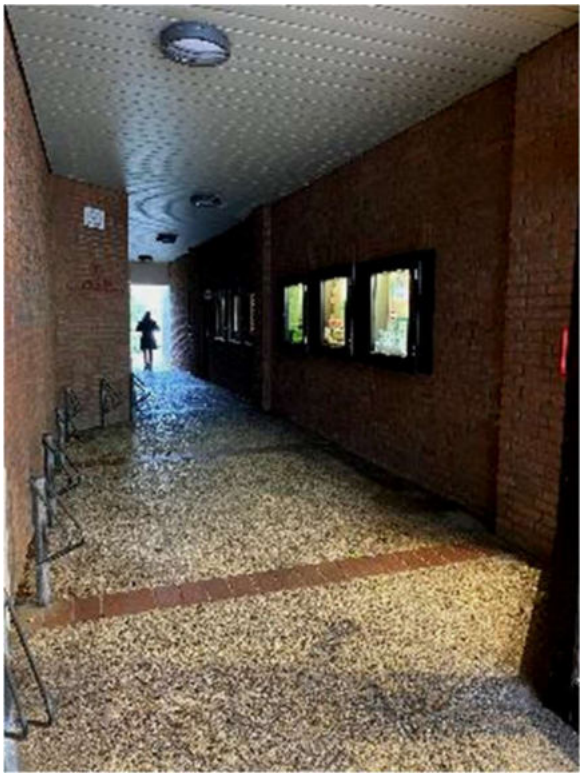
Fußweg mit starken Unebenheiten Thielenburger Weg

Straßenschäden Am Landgraben

Ungestalteter Straßennebenraum – Gasse zwischen Adolfsplatz und Lange Straße 3 und 4

Im Straßengrundriss prägend sind einige sehr schmale Straßen bzw. Gassen, die nur von Fußgängern und teilweise von Radfahrern als Abkürzungen genutzt werden können.

Gasse von der Langen Str. zum Parkplatz Adolfsplatz



Passage neben der Apotheke Lange Straße Nr. 15

Einige Gassen wirken ungestaltet, sind schlecht einsehbar und schlecht ausgeleuchtet, sodass diese insbesondere in der Dämmerung und nachts zu Angsträumen werden. Dazu zählt z. B. die Passage neben der Apotheke in der Lange Straße 15, die zwischen dem Parktplatz Lindenweg und der Lange Straße verläuft.

Im Zuge der Sanierungsmaßnahme Dannenberg – Innenstadt wurden mehrere öffentliche Parkplätze im Umfeld der Innenstadt neu geschaffen, wie z.B. nördlich der Fischerstraße, am Adolfsplatz und an der Riemannstraße. Zusätzlich wurden die Parkplätze Lauben I, Jeetzelallee und Alte Jeetzel angelegt. Einige Parkplätze weisen enormen Sanierungsbedarf auf, andere wiederum gestalterische Defizite. Schlecht gestaltete Parkplätze sind aufgrund der hohen Gesamtanzahl der Parkflächen im Untersuchungsgebiet stark negativ ortsbildprägend. Darüber hinaus prägen auch einige private Parkplätze das Ortsbild negativ, da sie unansprechend gestaltet sind und teilweise über keine Grünstreifen oder Baumbepflanzungen verfügen.

Parkplatz der Sparkasse mit wassergebundener Decke

Öffentlicher Parkplatz am Ende der Straße Am Landgraben

Parkplatzerschließung eines Privatparkplatzes Am Landgraben

Privatparktplatz Am Landgraben

Aufenthaltsflächen

Neben den Verkehrsflächen weisen einige Aufenthaltsflächen substanzielle Missstände auf. Zu diesen Defiziten zählen eine geringe Ausleuchtung, Schäden im Oberflächenbelag, aber auch eine aus unterschiedlichen Materialien bestehende stellenweise ausgebesserte Oberfläche.

Schäden im Oberflächenbelag am Ende der Straße Am Landgraben

Diverse Oberflächenmaterialien

Das Ende der Straße Am Landgraben besteht aus unterschiedlichen Oberflächenmaterialien und gleichzeitig weist der Oberflächenbelag einen hohen Sanierungs- und Ordnungsbedarf auf. Auch die Straße mit Platzcharakter An der Marsch setzt sich aus diversen Oberflächenmaterialien zusammen und weist aufgrund ihrer schlechten Substanz erheblichen Erneuerungsbedarf auf.

Im Untersuchungsgebiet verteilen sich zudem kleine als Spielflächen gestaltete Aufenthaltsflächen. Angesichts ihrer unzureichenden Ausstattung mit Spielgeräten und wenig gestalterischen Elementen, laden sie weder zum Spielen noch zum Verweilen ein.

Platz Mühlentor mit einer Wippe

Adolfsplatz mit einem Drehkreisel

Platz Kuhmarkt mit einem Drehkreisel

Die Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums wird u. a. auch von der Gestaltung angrenzender privater Grundstücke beeinflusst. Diese Flächen werden zwar als öffentliche Orte wahrgenommen, sind aber teilweise mit geringem gestalterischen Aufwand hergerichtet. Sie sind dadurch wenig attraktiv und haben einen negativen Einfluss auf das Stadtbild. Einige öffentliche Plätze werden von angrenzenden Betrieben als Außenbereich genutzt. Dies betrifft besonders Grundstücke an Eingangsbereichen oder zentralen Lagen, wie z. B. das Grundstück Am Markt 7 und Mühlentor 10.

Am Markt 7

Mühlentor 10

Hinterer Bereich Mühlentor Nr. 4

Vorplatz vor famila, obere Ebene (Adolfsplatz)

Vorplatz vor famila, obere Ebene (Adolfsplatz)

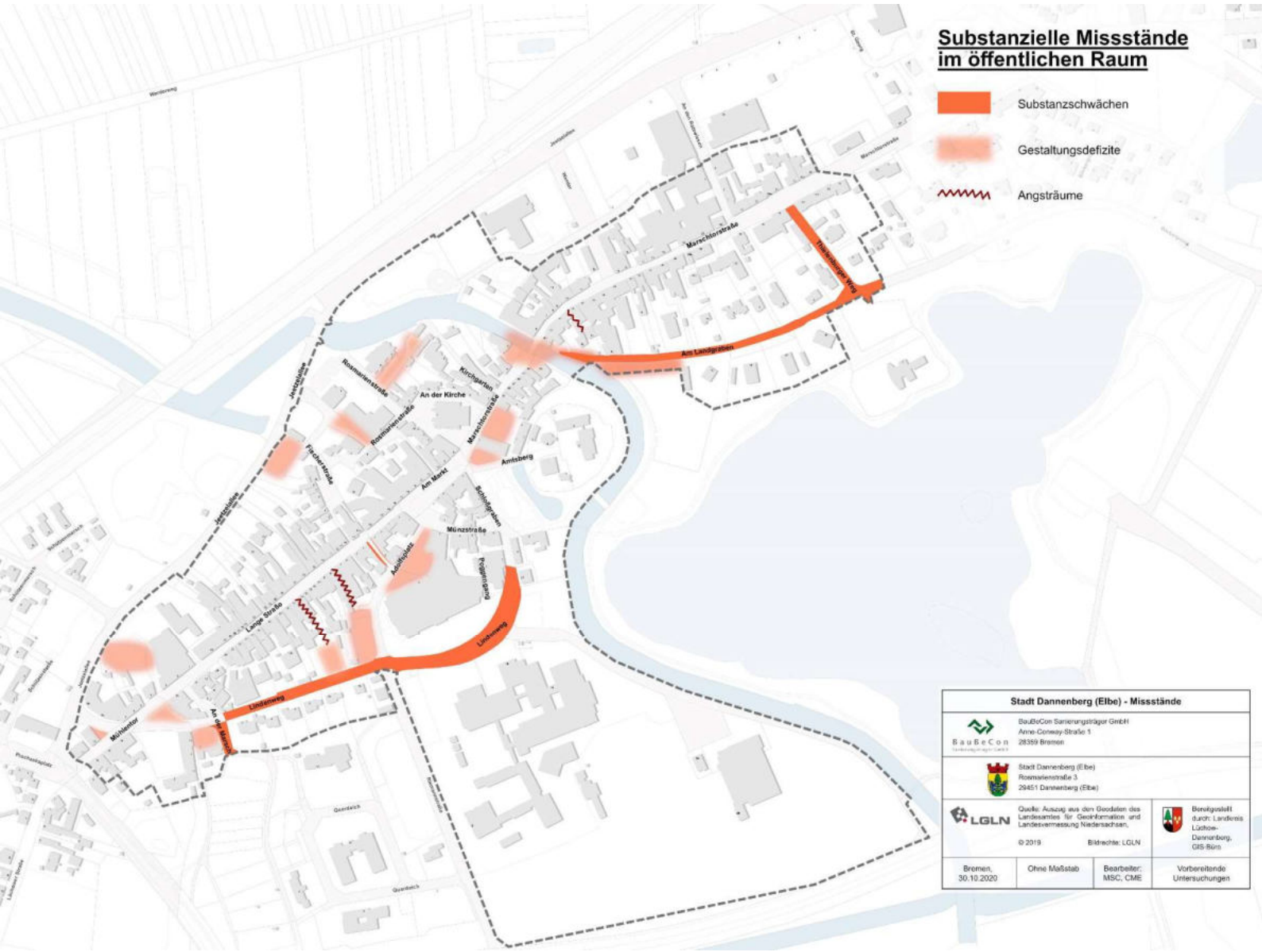


Abbildung 22: Substanzmissstände und gestalterische Defizite im öffentlichen Raum (GIS Büro Lüchow-Dannenberg auf Basis von LGLN 2019; eigene Darstellung)

4.2 Funktionsschwächen gemäß § 136 Abs. 3 Nr. 2 BauGB

4.2.1 Fehlende Barrierefreiheit

Im Zusammenhang mit einer alternden Bevölkerung in Dannenberg (Elbe) nehmen Maßnahmen zum Abbau von Barrieren für mobilitätseingeschränkte Menschen einen zunehmend höheren Stellenwert ein. Im Rahmen der abgeschlossenen Sanierungsmaßnahme im Ortskern von Dannenberg (Elbe) wurden bereits punktuell einige Maßnahmen für den Ausbau der Barrierefreiheit umgesetzt. Bei Ortsbegehungen und bei Gesprächen mit lokalen Akteuren zeichnet sich jedoch weiterhin ein deutlicher Handlungsbedarf ab. Trotz der sich abzeichnenden Tendenz der Überalterung der ansässigen Bevölkerung wurde bislang nicht hinreichend in die Bereitstellung von

barrierefreiem Wohnraum sowie in den barrierefreien Zugang zu öffentlichen Frei- und Grünflächen und Geschäftsräumen investiert. Doch nicht nur mobilitätseingeschränkten Menschen wird die Fortbewegung im Ortskern der Stadt durch unterschiedliche Barrieren erschwert. Auch für Menschen mit Kinderwagen o. ä. und für Fahrradfahrer bestehen Barrieren im öffentlichen Raum.

Barrieren im öffentlichen Raum

Der Dannenberger Ortskern übernimmt für ein weitreichendes Einzugsgebiet Funktionen der Daseinsvorsorge. Geprägt von einer kleinteiligen Geschäftsstruktur in der verkehrsberuhigten Haupteinkaufszone werden alltägliche Wege zu Fuß oder auch mit dem Fahrrad zurückgelegt. Trotz einiger Maßnahmen zum Ausbau der Barrierefreiheit im öffentlichen Raum, wie etwa die Rampe im Bereich des Parkplatzes der Samtgemeindeverwaltung, die im Zuge der letzten Sanierungsmaßnahme in Dannenberg (Elbe) umgesetzt wurden, bestehen vielfältige Barrieren. Die zahlreichen Barrieren erschweren die Fortbewegung von mobilitätseingeschränkten Menschen, aber auch von Fahrradfahrern stark.

Das im Zuge der vergangenen Sanierungsmaßnahme in weiten Teilen des Ortskerns verlegte Kopfsteinpflaster (siehe Kapitel 4.1.3: Verkehrsflächen und Aufenthaltsflächen mit hohem Sanierungsbedarf), erzeugt ein harmonisches Stadtbild. Zwar ist das Kopfsteinpflaster ein optisches Highlight und betont den historischen Ortskern Dannenbergs, bereitet jedoch insbesondere Menschen, die auf einen Rollatoren oder Rollstuhl angewiesen sind, aber auch Fahrradfahrern eine unangenehme Stolperfahrt.[46] Die an einigen Stellen angelegten Querungshilfen (ca. 5) sollen eine sichere und bequeme Überquerung der mit Kopfstein bepflasterten Straßen ermöglichen. Allerdings gewährleistet die vorhandene Ausgestaltung der Überquerungshilfen weder ein bequemes noch ein sicheres Überqueren der Straße. Auch bei einer stärkeren Verfugung des Kopfsteinpflasters im Bereich einiger Überquerungshilfen ist ein bequemes Überqueren nicht möglich. Hinzu kommt, dass die Überquerungshilfen – im Gegensatz zum Zebrastreifen – Autofahrer nicht zum Anhalten verpflichten und aufgrund ihrer unauffälligen Gestaltung kaum sichtbar sind. Die dem Überquerenden suggerierte vermeintliche Sicherheit beim Überqueren der Straße birgt wiederum Gefahren, weil Autofahrer die Überquerungshilfe schlicht übersehen oder bewusst ignorieren könnten.

[46] Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert, 2018: 16f

Überquerungshilfe Am Markt

Überquerungshilfe am Mühlentor

Die Nutzung einiger Fußwegeverbindungen zu Freiräumen wird sowohl Radfahrern als auch mobilitätseingeschränkten Personen durch Treppen erschwert bzw. verwehrt. Dabei spielt der Zugang zu innerstädtischen Grün- und Erholungsräumen eine entscheidende Rolle für die Qualität des Wohnumfeldes. Viele der innerstädtischen Naturräume in Dannenberg (Elbe) sind größtenteils durch Barrieren gekennzeichnet.

Treppe vom Steg zum Weg entlang der Alten Jeetzel

Treppe neben dem Parkplatz am Schloßgraben

Die Alte Jeetzel, die hinter dem Amtsberg und quer durch die Innenstadt verläuft, ist für die genannten Personengruppen nur eingeschränkt erlebbar. Die Treppen erfordern Umwege oder verwehren den Zugang zu einigen Wegen entlang des Flussverlaufs. Lediglich der Steg am Hotel und der Umweg über einen kleinen Stichweg ermöglicht mobilitätseingeschränkten Menschen einen Aufenthalt am Wasser. Die vielen Möglichkeiten des Erlebens des

innerstädtischen Naturraumes können durch die zahlreichen vorhandenen Barrieren nicht wahrgenommen werden.

Der Thielenburger See als innerstädtischer Erholungsraum ist für mobilitätseingeschränkte Menschen und Radfahrer über den Schloßgraben lediglich über den mit Kopfstein gepflasterten Parkplatz Schloßgraben erreichbar. Zwei weitere Zugangsmöglichkeiten werden durch Treppen versperrt, darunter der renaturierte und attraktive Uferweg am Schlossgraben. Die Aufwertung und Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten des Thielenburger Sees stehen im Mittelpunkt der Sanierungsmaßnahme „Zukunft Stadtgrün“.

Auch der Zugang zu einigen Plätzen wird durch Stufen oder dem Kopfsteinbodenbelag erschwert. Die Straße An der Marsch, im Abschnitt zwischen Mühlentor und Lindenweg, weist durch die Gestaltung Platzcharakter auf. Durch mehrere kleine Stufen wird der leichte Höhenunterschied überwunden und mobilitätseingeschränkten Personen und Radfahrern die Nutzung des Weges verwehrt. Die abgeflachten Stufen erleichtern die Zugänglichkeit nur sehr bedingt, da sie äußerst schmal und schlecht sichtbar sind.

Stufen am Vorplatz Am Markt 7

Gänzlich mit Kopfstein bepflasterter Kirchplatz

Stufen am Platz An der Marsch

Entlang der Haupteinkaufsstraße ziehen sich straßenbegleitende Fußwege, die in ihren Breiten variieren. Da das Kopfsteinpflaster für die Nutzung durch Fahrradfahrer ungeeignet

ist, weichen diese vielfach auf die schmalen Fußwege aus. Im gesamten Kernbereich und verstärkt an besonders engen Stellen entstehen dadurch Nutzungskonflikte zwischen Fahrradfahrern und Fußgängern. Aufgrund Ihrer körperlichen Einschränkung und eventuellen Gehhilfen wie Rollatoren können hier insbesondere für gehbehinderte Menschen verstärkt unangenehme bis hin zu gefährlichen Situationen entstehen. Dieselbe Situation ist auch am Lindenweg zu beobachten.

Engstelle Marschtorstraße

Engstelle Lindenweg

Eingeschränkte Gebäudezugänglichkeit

Im Untersuchungsgebiet sind knapp 52 % der Gebäude aufgrund der historischen Bausubstanz und zu der Zeit üblichen Bauweise nicht barrierefrei zugänglich. Die Beurteilung über die Barrierefreiheit der Gebäudezugänge wurde anhand augenscheinlicher Merkmale des Haupteingangsbereiches vorgenommen. Dabei wurden mögliche rückwärtige Erschließungsmöglichkeiten nicht berücksichtigt.

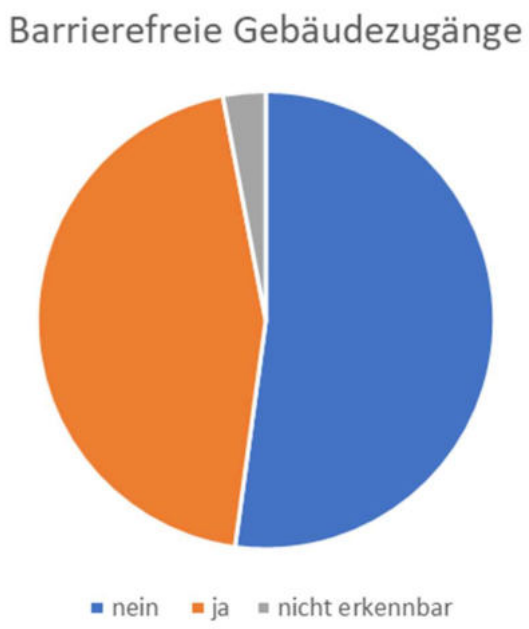


Abbildung 23: Barrierefreie Gebäudezugänge (Eigene Darstellung)

Wie aus dem Diagramm (Abbildung 23) ersichtlich, sind mehr als die Hälfte der Zugänge der als Wohn- und Geschäftsimmobilien genutzten Gebäude mit einer Stufe bzw. Treppe versehen oder teilweise mit äußerst schmalen Eingangstüren ausgestattet. Die zunehmende Anzahl an älteren Menschen erfordert zwingend Maßnahmen zum Abbau von Barrieren. Aufgrund der historischen Gebäude bzw. teilweise unter Denkmalschutz stehender Gebäude, ist bei der Entwicklung von Maßnahmen darauf zu achten, dass diese weitestgehend mit der historischen Gebäudegestaltung und mit denkmalschutzrechtlichen Vorgaben vereinbar sind.

Lange Straße 3, Zugang über Stufe

Lindenweg 8, Zugang über Treppen

Defizite in der Fahrradinfrastruktur

In der Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplanes von 2018 wurden die Bedeutung des Fahrrads als Transportmittel in der Stadt Dannenberg (Elbe) herausgestellt und gleichzeitig enorme Missstände in der Fahrradinfrastruktur festgestellt (Schubert 2018: S. 9, 18). In der gesellschaftlichen Diskussion im Hinblick auf den Klimawandel und ein gesundes Stadtklima tritt das Fahrrad zunehmend in den Vordergrund. Als umweltverträgliche Alternative zum PKW nimmt das Fahrrad insbesondere in eng bebauten Innenstädten eine immer größer werdende Bedeutung ein. Um die Bereitschaft zur Nutzung des Zweirads in der Bevölkerung als Verkehrsmittel zu erhöhen, benötigen besonders ältere Menschen, die grundsätzlich ein erhöhtes Sicherheitsbedürfnis haben, ein sicher ausgebautes Radverkehrsnetz. Für Kinder gelten entsprechende Anforderungen. Dannenbergs Innenstadt weist in dieser Hinsicht einen enormen Entwicklungsbedarf auf.

Im gesamten Untersuchungsgebiet sind keine exklusiven Fahrradwege vorhanden. Die Fahrradfahrer müssen die Fahrbahn benutzen. Jedoch weichen sie aufgrund der fahrradunfreundlichen Fahrbahnoberfläche auf die Gehwege aus. Aufgrund der knapp bemessenen Breite können sich Fußgänger und Radfahrer dort nicht begegnen, sodass gefährliche Situationen unvermeidbar sind. Insbesondere im Bereich des Lindenweges, der zum Schulzentrum führt, entstehen aufgrund der schmalen Breite des Fuß- und Radweges solche Nutzungskonflikte. Radfahrer weichen auf die mit Asphalt bedeckte Fahrbahn aus, wodurch die Unfallgefahr zwischen unterschiedlichen Verkehrsteilnehmern erhöht wird.

Schmaler Fuß- und Radweg am Schloßgraben zwischen Schule und Markt

Marschtorstraße, Schmaler Fußweg, Radfahrer auf Kopfsteinpflaster unterwegs

Fahrradabstellflächen sind nicht flächendeckend und besonders in einigen wichtigen Knotenpunkten nur in geringer Anzahl, in nicht zeitgemäßer Gestaltung oder gar nicht vorhanden.

Am Landgraben, Fahrradabstellfläche überwuchert

Marstorstraße, Brücker über die Alte Jeetzel, Fahrradabstellflächen

Zusätzlich gibt es an einigen Stellen mobile Fahrradständer. Zudem kommt es im Bereich Marschtorstraße/ Ratswiesen und Marschtorstraße/Werder sowie Jeetzelallee/Lindenweg beim Abbiegen vermehrt zu Unfällen. Verantwortlich hierfür sind komplexe Vorfahrtsregelungen.[47]

An der Kirche, mobile Fahrradständer

Kreuzung Marschtorstraße / Werder: Abknickende Vorfahrt

[47] Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert, 2018: 14, 30

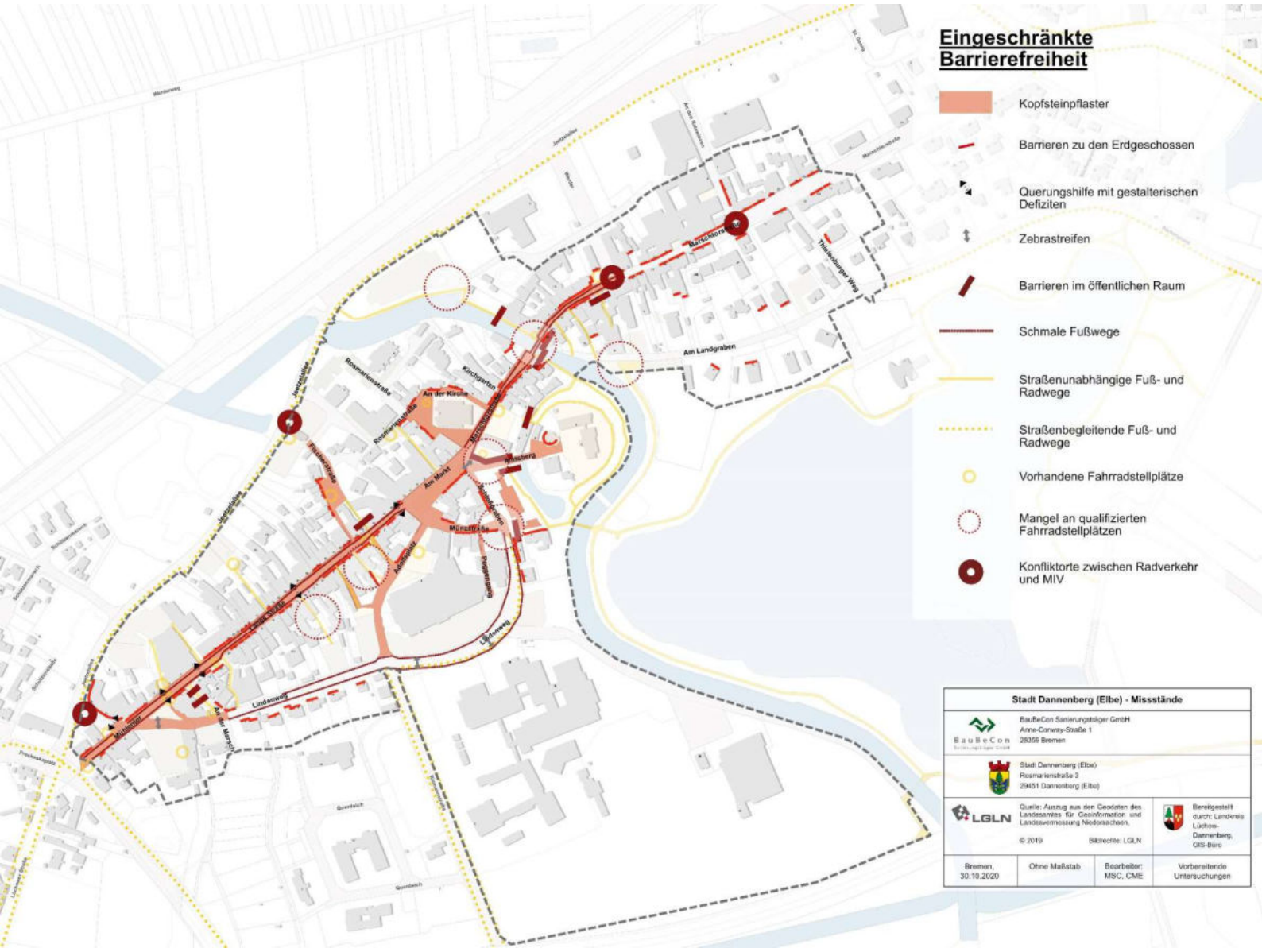


Abbildung 24: Eingeschränkte Barrierefreiheit im öffentlichen Raum und zu den Gebäuden (GIS Büro Lüchow-Dannenberg auf Basis von LGLN 2019; eigene Darstellung)

4.2.2 Funktionsverluste

<u>Unter- und fehlgenutzte öffentliche Räume</u>

Plätze spielen in einem lebendigen urbanen Quartier eine zentrale Rolle. Im Untersuchungsgebiet befinden sich einige kleinere und mittelgroße Plätze. Zurückzuführen auf fehlende Nutzungsanreize und kein erkennbares zusammenhängendes gestalterisches Konzept werden einige Plätze kaum genutzt.

Innerhalb des Untersuchungsgebietes befinden sich keine Spielplätze. Wie bereits in der Analyse der Substanzmängel in öffentlichen Räumen (siehe Kapitel 4.1.3 Verkehrsflächen und Aufenthaltsflächen mit hohem Sanierungsbedarf) erwähnt, sind vereinzelt Spielgeräte

vorhanden, die isoliert auf verschiedenen Plätzen und Grünflächen stehen und daher nur sehr geringe Nutzungsanreize bieten.

Verlorenen wirkendes Spielgerät Mühlentor

Verloren wirkendes Spielgerät Adolfsplatz

Wie in Kapitel 4.1.3 dargestellt, weisen die Grünfläche zwischen Mühlentor und Lindenweg, der untere Bereich des Adolfsplatz sowie der Kuhmarkt zusätzlich zu den gestalterischen Missständen auch funktionelle Defizite auf.

Die durch den starken Höhenunterschied räumlich getrennten Bereiche des Adolfsplatzes sind über eine Treppe und Rampe verbunden. Der untere Bereich wird lediglich als Verkehrs- und Fahrradabstellfläche genutzt. Im oberen Bereich des Platzes steht einer verhältnismäßig großen Fläche einem geringen Nutzungsangebot gegenüber. Zu den wärmeren Jahreszeiten wird dieser Platz durch das Restaurant Fritz als Außenbereich genutzt.

In der Fischerstraße weitet sich mittig ein Platz ohne erkennbare Nutzung auf.

Die Straße An der Marsch ist nur fußläufig erschlossen und hat aufgrund ihrer Gestaltung im Bereich am Mühlentor Platzcharakter, bietet jedoch nur eine geringe Aufenthaltsqualität.

Versiegelte Fläche der oberen Ebene des Adolfplatzes

Durchgangsfläche mit unterdimensionierten Bänken An der Marsch

Vorplatz des Gebäudeensembles Fischerstraße

Vorplatz des Gebäudeensembles Fischerstraße

Das Potential des Naturraumes der Alten Jeetzel als erlebbarer qualitativ hochwertiger urbaner Naturraum wird nicht ausgeschöpft. Ausgehend von der Marschtorstraße, welche die Alte Jeetzel unterquert, sind zwei von vier Uferbereichen nur bei Überwindung einer Treppe begehbar (die übrigen zwei Uferbereiche sind gar nicht begehbar). Die Brücke lädt nicht zum Verweilen und Betrachten der Alten Jeetzel ein, da sie eher als Durchgangsort fungiert. Die umliegenden Gebäude sind von hohem Sanierungsbedarf und starker Überformung geprägt, wodurch ein negatives Stadtbild in diesem Bereich erzeugt wird.

Im Zuge der Sanierungsmaßnahme „Dannenberg – Ortskern“ wurde im Jahr 1990 eine Steganlage entlang des Hotels Alte Post errichtet. Die dadurch entstandene Terrasse hat aufgrund ihrer direkten Lage an der Alten Jeetzel ein besonderes Flair und erzeugt eine hohe Aufenthaltsqualität. Diese Erlebbarkeit des Ufer- bzw. Flussraumes der Alten Jeetzel fehlt an anderen Uferseiten gänzlich und wirkt sich durch die unattraktive Gestaltung negativ auf den umliegenden öffentlichen Raum aus.

Private Nutzung des Uferbereichs an der Alten Jeetzel

Geschlossene Fassaden in Richtung der Alten Jeetzel

Wenig Abstellfläche für Fahrräder an der Alten Jeetzel

Durchgangsort Brücke über die Alte Jeetzel

Eine „grüne Verbindung“ der Innenstadt mit dem Thielenburger See entlang der Alten Jeetzel ist nur bei Überwindung von Barrieren oder durch Umwege gegeben. Als Konsequenz ist auch der Naturraum des Thielenburger Sees weniger stark frequentiert. Jedoch birgt der See mit seinem Landschaftsraum als Naherholungsgebiet erhebliche Potentiale für die Lebensqualität der Anlieger und als ein Anziehungspunkt für Touristen.

Die Aufwertung und Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten des Thielenburger Sees stehen im Mittelpunkt der Sanierungsmaßnahme „Zukunft Stadtgrün“. Um seine vollkommenen Wirkung für die Entwicklung der gesamten Stadt zu entfalten, ist es zwingend erforderlich die Zugänglichkeit zum See insgesamt zu verbessern und vorhandene Wegeverbindungen zu qualifizieren.

Verschlossener Weg an der Alten Jeetzel in Richtung Thielenburger See

Steile Treppe an der Alten Jeetzel in Richtung Amtsberg/Thielenburger See

Fehl- und Mindernutzungen am Sportpark am Schulzentrum

Einige wichtige Sportanlagen von Dannenberg (Elbe) befinden sich, wie bereits in Kapitel 3.8 beschrieben, am Schulzentrum in fußläufiger Entfernung zur Innenstadt sowie über den ZOB gut an die weiteren Ortsteile angebunden. Die Tennisanlage des MTV-Dannenberg befindet sich derzeit in einem Wohngebiet, wodurch Nutzungskonflikte entstehen. Die dezentrale Verteilung der Sportanlagen im Stadtgebiet führt zudem zu Beeinträchtigungen im Sportalltag. Daher plant die Stadt Dannenberg (Elbe) die Verlagerung der Tennisanlage an den Standort am Schulzentrum und im Zuge dessen u. a. eine Neugestaltung des Nebenplatzes und die Verlegung der Weitsprunggrube. Zudem sind die vorhandenen Sportanlagen am Schulzentrum zum Teil stark sanierungsbedürftig, wie z. B. die Tribüne der Dannenberger Sporthalle (derzeit aus Sicherheitsgründen nicht nutzbar) und die Laufbahn.

Leerstände, fehl- und mindergenutzte Gebäude

Aus der kartografischen Darstellung (Abbildung 25) wird ersichtlich, dass sich die Leerstände größtenteils auf den zentralen Versorgungsbereich beschränken. Im Haupteinkaufsbereich Lange Straße, Am Markt und Marschtorstraße stehen zum Zeitpunkt der Bestandserfassung zahlreiche Wohn- und Geschäftsimmobilien ganz oder teilweise leer. Zusätzlich gibt es Gebäude, die aufgrund von bevorstehenden Geschäftsaufgaben – zurückzuführen auf eine fehlende Geschäftsnachfolge – perspektivisch leer stehen werden, wodurch langfristig eine weitere Zunahme der Leerstände zu erwarten ist.

Leerstehendes Ladenlokal in der Marschtorstr. Vor der Brücke über die Alte Jeetzel

Verbund aus Gebäudeleerständen Lange Straße

Darüber hinaus stellen fehl- und untergenutzte Gebäude einen städtebaulichen Missstand dar. Ein bevorstehender „Trading-Down-Effekt“ im Untersuchungsgebiet zeichnet sich durch die Ansiedlung von Spielotheken, niedrigpreisigen Gastronomieangeboten (Schnellimbisse, Lieferservice etc.) und Dienstleitungsangebote wie Callcenter, Immobilienbüros oder Fahrschulen ab. Insbesondere im Westen und in der Marschtorstraße zeichnet sich diese negative Entwicklung ab. Dieser Effekt wird durch die untergenutzten Gebäude und ihre negative Auswirkung auf das Stadtbild im Bereich Lange Straße 10 bis 14 zusätzlich begünstigt.

Callcenter im Mühlentor 11

Lieferservice und Fahrschule am Mühlentor 12

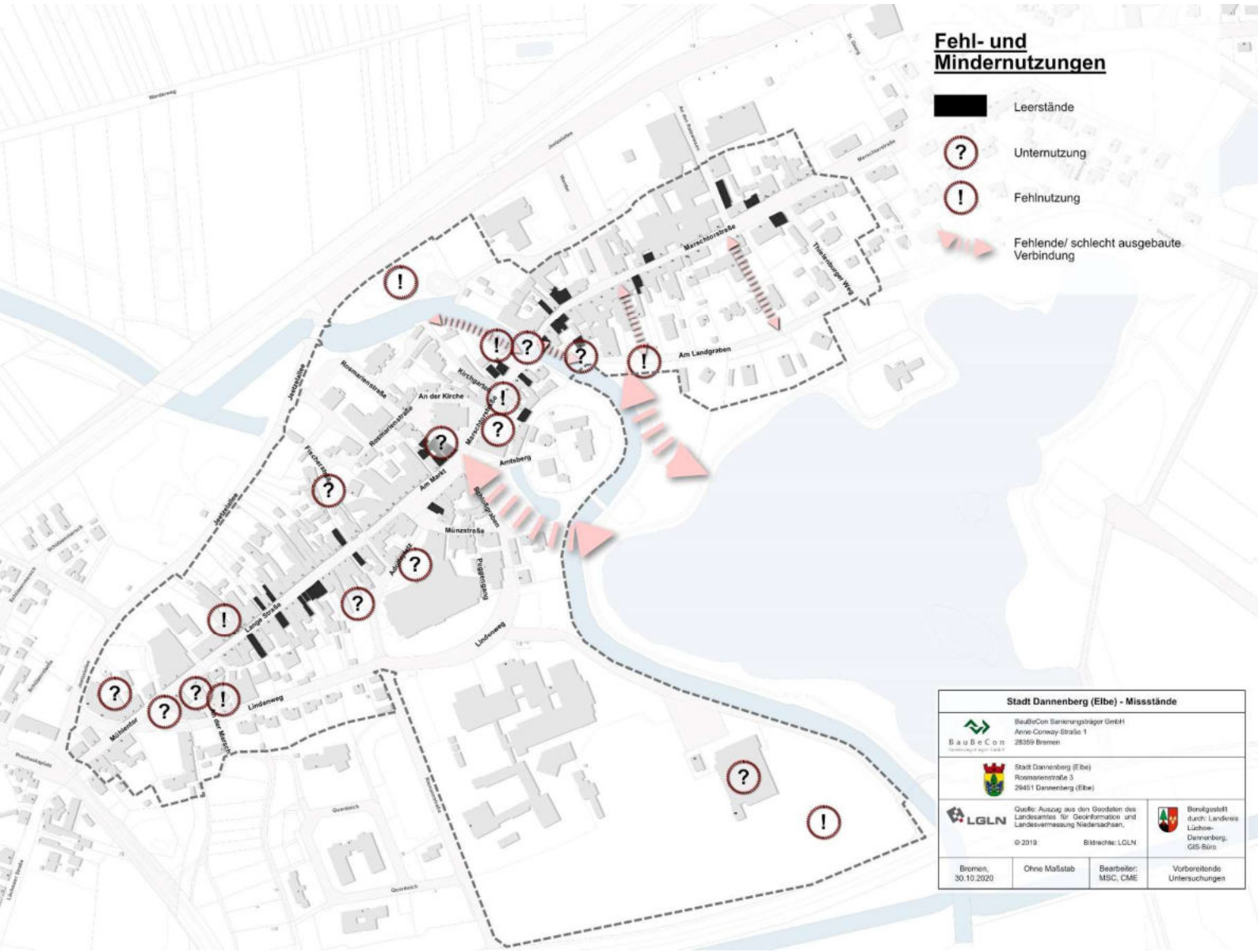


Abbildung 25: Fehl- und Mindernutzungen (GIS Büro Lüchow-Dannenberg auf Basis von LGLN 2019; eigene Darstellung)

4.2.3 Unterversorgung mit Flächen für Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen

Eingebettet in eine landschaftlich reizvolle Umgebung sind in der Innenstadt von Dannenberg (Elbe) kaum Spuren dieser grünen Idylle zu finden. Die verhältnismäßig stark versiegelten Straßen und Plätze, die geringe Anzahl an grünen Flächen und das einseitige Bepflanzungskonzept von Abstandsgrünflächen sind sowohl im Hinblick auf die Klimaanpassungsfähigkeit und den Klimaschutz als auch auf das Stadtklima als Missstände zu bewerten.

Neben den stark versiegelten Straßen und Nebenanlagen gibt es im Untersuchungsgebiet zahlreiche stark versiegelte Parkflächen und Plätze. Der hohe Versiegelungsgrad reduziert die Versickerungsfähigkeit des Bodens erheblich. Betroffene Plätze sind unter anderem der

Kuhmarkt, der Marktplatz und der Vorplatz von famila. Auch einige Straßenzüge mit Platzaufweitungen und angrenzenden Parkplätzen, wie z. B. in der Fischerstraße und in der Rosmarienstraße (um den Sitz der Samtgemeindeverwaltung) sind stark versiegelt.

Einige öffentliche Parkflächen sind teilweise sehr stark versiegelt und bieten gleichzeitig Gestaltungspotentiale. Auch einige private Parkflächen wirken ungestaltet und sind stark versiegelt. Darüber hinaus sind die vorhandenen Grünstreifen an Parkflächen oder auch die Fläche zwischen Mühlentor und Lindenweg sehr einseitig bepflanzt – vorwiegend mit Hecken und schlichten Rasenflächen – und bieten dadurch nur bedingt Lebensraum für z. B. Insekten.

Einseitige Bepflanzung Parkplatz Lauben 1

Hoch versiegelte Parkplätze an der Samtgemeinde

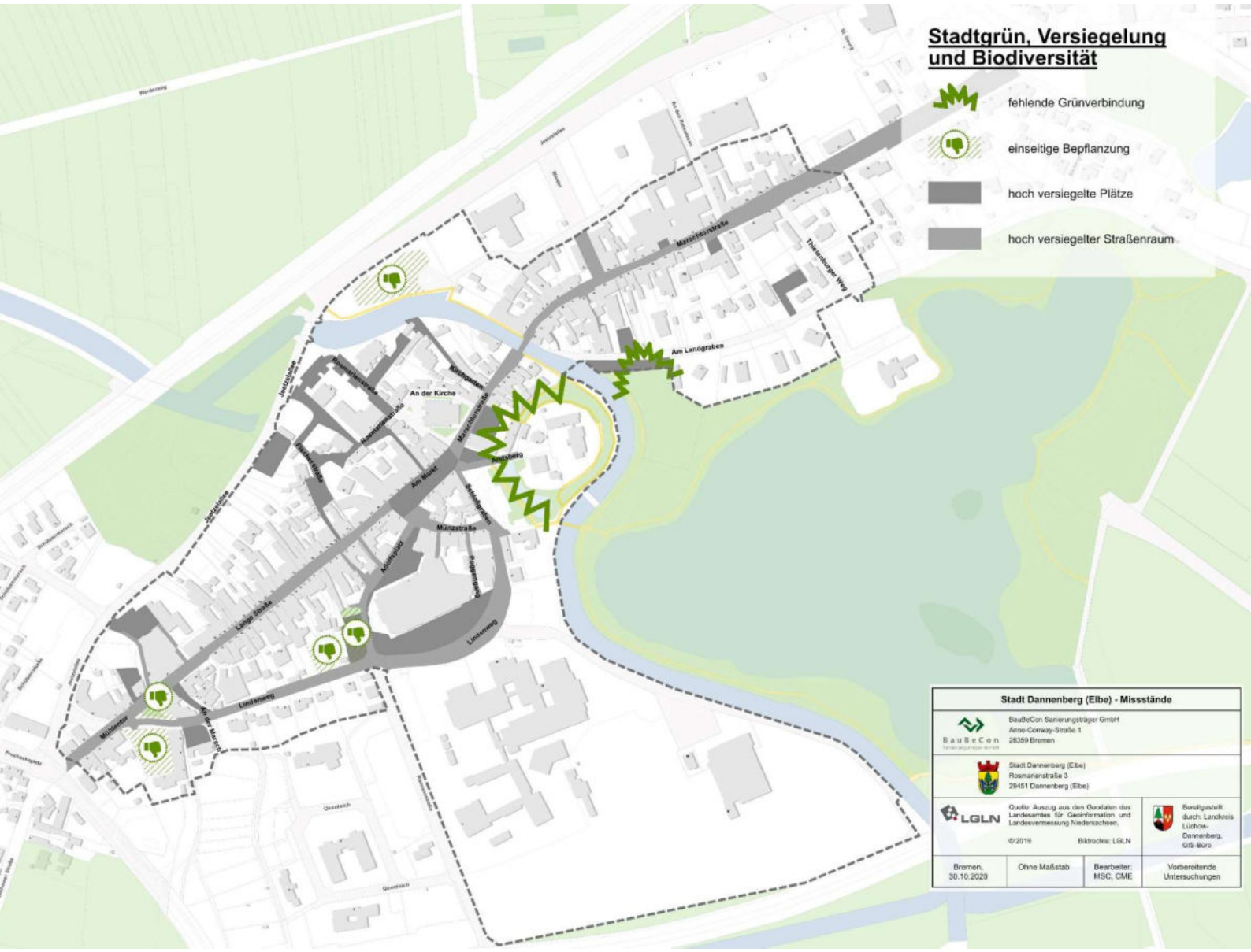


Abbildung 26: Unterversorgung mit Flächen für Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen (GIS Büro Lüchow-Dannenberg auf Basis von LGLN 2019; eigene Darstellung)

5 Beurteilung der Durchführbarkeit

Öffentliches Interesse an der Durchführung der Sanierung

In den vorangegangenen Kapiteln wurde die Notwendigkeit der Sanierung des Untersuchungsgebietes „Innenstadt“ in Dannenberg (Elbe) dargelegt. Das öffentliche Interesse begründet sich aus der Erhebung der städtebaulichen Missstände und Funktionsverluste im Untersuchungsgebiet in Verbindung mit der Bedeutung des Gebietes als wichtiger Versorgungs- und Wohnstandort für die Gesamtstadt.

Der Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse als zentrale planerische Zielsetzung liegt ein hohes öffentliches Interesse zugrunde. Es resultiert im Grundsatz daraus, dass die städtebauliche Sanierung des betroffenen Bereichs nicht nur allein den Interessen der einzelnen Eigentümer dient. Von der Aufwertung profitiert letztendlich die gesamte Stadt. Auch die Entwicklung von städtischen Grünflächen, z. B. die Erlebbarkeit der Alten Jeetzel und des Thielenburger Sees sowie die Wahrung des historischen Ortbildes, haben eine gesamtstädtische Bedeutung.

Ein öffentliches Interesse besteht auch darin, eine Zukunftsperspektive durch Anpassung des Gebäudebestandes an zeitgemäße bauliche Standards auch unter Berücksichtigung des Aspektes der Barrierefreiheit aufzuzeigen. Durch die Schaffung eines generationsübergreifenden Wohnstandortes wird die Bevölkerungsentwicklung positiv unterstützt. Die Erneuerung der Innenstadt dient dem Gemeinwohl der Stadt Dannenberg (Elbe) insgesamt, da der Bereich grundlegende Wohnversorgungsfunktionen für die Gesamtstadt erfüllt.

Auch die Stärkung des Gebietes als Versorgungsstandort ist von hohem öffentlichen Interesse. Mit der Zusammenlegung einzelner kleinteiliger Geschäftsräume können neue Anreize für die Ansiedlung von u. a. Einzelhandelsgeschäften geschaffen und die Geschäftsnachfolge gesichert werden.

Gespräche mit insgesamt 328 Grundstückseigentümern haben ergeben, dass sich die Mehrheit für eine Sanierungsmaßnahme ausspricht und einen Sanierungsbedarf aufgrund städtebaulicher Missstände im Untersuchungsgebiet sehen. Neben Substanzschwächen wie sanierungsbedürftige Gebäude und fehlende Gebäudestrukturen werden auch Funktionsschwächen angeführt wie z. B. ein Mangel an Einzelhandelsflächen von bedarfsgerechter Größe als auch ein Mangel an altersgerechtem Wohnraum und erlebbaren Grünflächen. Die eigenständige Behebung bzw. Beseitigung dieser Missstände ist für viele Eigentümer aufgrund der zu erwartenden finanziellen Belastung nicht möglich, weshalb die Städtebauförderungsmittel eine relevante Möglichkeit darstellt.

Neben den aufgezeigten städtebaulichen Missständen im Untersuchungsgebiet ist für die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes die Erfüllung weiterer Merkmale erforderlich. Gemäß § 136 Abs. 1 BauGB sind die einheitliche Vorbereitung, die zügige Durchführung sowie das Vorhandensein eines öffentlichen Interesses Grundvoraussetzungen für eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme.

Die Komplexität des Erneuerungskonzeptes erfordert qualifizierte Rechts- und Verfahrensinstrumente, um eine im öffentlichen Interesse liegende einheitliche und zügige

Durchführung zu gewährleisten. In Abwägung der gebotenen Instrumente reichen Maßnahmen des allgemeinen Städtebaurechts dafür nicht aus. Deshalb ist für die Vorbereitung und Durchführung der Sanierung die Anwendung des besonderen Städtebaurechts (vgl. § 136 ff. BauGB) sowohl das geeignete als auch das notwendige Mittel.

6 Bürger- und TÖB-Beteiligung

Auf Grundlage der §§ 137 und 138 BauGB in Verbindung mit § 141 Abs. 1 BauGB sind im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen die Mieter und Eigentümer sowie sonstige Betroffene im Rahmen einer Bürgerinformationsveranstaltung umfassend zu informieren. Die Träger öffentlicher Belange wurden entsprechend per Fragebogen beteiligt. Die Auswertung ist den nachstehenden Abschnitten 6.1 und 6.2 zu entnehmen.

6.1 Bürger- und Akteursbeteiligung

In einer öffentlich angekündigten Bürgerversammlung sollen Bürgerinnen und Bürger über den Stand der Vorbereitenden Untersuchungen informiert werden. Im Rahmen der Veranstaltung werden grundsätzliche Informationen zum laufenden Verfahren, zu Zielen und Zwecken, aber auch zu rechtlichen und finanziellen Auswirkungen nach Festlegung eines möglichen Sanierungsgebietes aufgezeigt.

Aufgrund der SARS-CoV-2-Pandemie und der bestehenden Kontaktverbote wird die Bürgerinformationsveranstaltung im Rahmen einer Onlinekonferenz am 8. Dezember 2020 durchgeführt.

Die Ergebnisse der schriftlichen Eingaben der Bürgerinnen und Bürger werden im Anhang in tabellarischer Form beigefügt.

6.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen wurden in der Zeit vom 19.03.2020 bis zum 15.04.2020 die öffentlichen Aufgabenträger und städtische Dienststellen per Informations- und Fragenbogen beteiligt und auch spätere Eingänge nach dem Fristablauf berücksichtigt.

Von diesen haben bis zum 30.04.2020 insgesamt rund 25 öffentliche Aufgabenträger zurückgeschrieben und Anmerkungen bzw. Anregungen abgegeben. Bei den Aufgabenträgern, die nicht geantwortet haben, wird davon ausgegangen, dass diese keine Bedenken hinsichtlich des Vorhabens vorbringen werden.

Aus den eingegangenen Stellungnahmen lässt sich die grundsätzliche Bereitschaft zur Mitwirkung entnehmen. Eine tabellarische Auswertung der Trägerbeteiligung befindet sich im Anhang dieser Untersuchung.

Aufgrund einer zu einem späteren Zeitpunkt durchgeführten Erweiterung der Grenzen des Untersuchungsgebietes (Ratsbeschluss vom 28.09.2020) werden die Träger öffentlicher Belange zu Beginn des Jahres 2021 erneut beteiligt.

7 Sanierungsziele

7.1 Allgemeine Ziele der Sanierung

Die Bestimmung der Ziele und Zwecke der Sanierung ist gemäß § 140 Nr. 3 BauGB Teil der Vorbereitung einer Sanierung.

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen ist, bezogen auf die Sanierungsziele, noch keine konkrete, endgültige Planung erforderlich. Ein verbindliches Sanierungskonzept ist nicht zu entwickeln, denn eine zu starke Konkretisierung ist insoweit unzweckmäßig, als dass sich im Laufe der späteren Sanierung viele Detailplanungen in Abstimmung mit den Beteiligten ändern können.

Die Sanierungsziele sind im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen jedoch soweit zu konkretisieren, dass sie für die Beurteilung der Voraussetzungen der förmlichen Festlegung erforderlich sind. Dies setzt die Festlegung der Sanierungsziele sowie Sanierungszwecke in einem bestimmten Maß und somit zumindest ein allgemeines Sanierungskonzept voraus.

Auf Basis der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen sind wesentliche Elemente einer integrierten und nachhaltigen teilräumlichen Entwicklungsplanung und städtebaulichen Aufwertungsstrategie als Grundlage einer Sanierungsplanung zu bestimmen.

Übergeordnetes Ziel aller Maßnahmen ist die zukunftsfähige Entwicklung der Wohn-, Arbeits- und Lebensqualität im Untersuchungsgebiet.

7.2 Sanierungsziele für das Untersuchungsgebiet

Der Kernbereich der Stadt Dannenberg (Elbe) übernimmt, wie bereits erwähnt, als Grundzentrum mit mittelzentralen Funktionen für die ansässige Bevölkerung und über die Ortslage hinaus eine wichtige Versorgungsfunktion. Mit seinem historischen Altstadtbereich und den zahlreichen ortsbildprägenden und teilweise denkmalgeschützten Gebäuden im gesamten Untersuchungsgebiet verfügt Dannenberg (Elbe) über ein attraktives Stadtzentrum. Mit dem Flussverlauf der Alten Jeetzel durch den Innenstadtbereich und der unmittelbaren räumlichen Nähe zum Naherholungsgebiet Thielenburger See weist die Stadt attraktive Naturräume auf.

Bei umfassenden Bestandsaufnahmen wurden städtebauliche Defizite in Form von Substanz- und Funktionsschwächen festgestellt, die in Kapitel 4 eingehend dargestellt wurden. Die Analyse ergab, dass eine umfassende Sanierungsmaßnahme in der Innenstadt Dannenbergs notwendig ist, um die zentrale Versorgungsfunktion, den Arbeitsstandort sowie ein qualitatives Wohnumfeld zu erhalten und nachhaltig zu sichern.

Im Rahmen der Sanierung sollen in erster Linie folgende städtebauliche Missstände behoben werden:

- Negativ ortsbildprägende Gebäude
- Sanierungsbedürftige Gebäude
- Leerstände
- Mangel an Einzelhandelsflächen von bedarfsgerechter Größe
- Mangel an altengerechtem Wohnraum
- Barrieren im öffentlichen Raum und in den Gebäuden
- Konfliktpotentiale zwischen unterschiedlichen Verkehrsteilnehmern
- Mangel an ökologisch hochwertigen und erlebbaren Grünräumen
- Ungeordnete und/oder fehlgenutzte Gebäudestrukturen und öffentlichen Räume
- Angsträume

Mit der geplanten städtebaulichen Sanierungsmaßnahme werden diese Problematiken in einem Erneuerungskonzept aufgegriffen. Zur Steigerung der Attraktivität der Stadt Dannenberg (Elbe) und Stärkung des Stadtkerns als Wohn-, Arbeits- und Lebensstandort werden folgende Sanierungsziele angestrebt:

- Verbesserung des Stadtklimas und der Erlebbarkeit des Stadtgrüns
- Qualifizierung unterschiedlicher Mobilitätsformen
- Stärkung der Innenstadt als Einzelhandelsstandort
- Stärkung der Innenstadt als generationsübergreifender Wohnstandort
- Städtebauliche Aufwertung unter Berücksichtigung des historischen Ortsbildes

8 Erneuerungskonzept

Aus den dargelegten städtebaulichen Missständen und Sanierungszielen hat sich ein umfassender Maßnahmenkatalog ergeben, der nachstehend zu einem Erneuerungskonzept, bestehend aus fünf Leitbildern, zusammengeführt wird. Mit der Umsetzung der hier entwickelten Maßnahmen können die formulierten Sanierungsziele erreicht und die Innenstadt Dannenbergs im Sinne des Programms „Lebendige Zentren“ zu einem attraktiven und identifikationsstiftenden Standort für Wohnen, Arbeiten, Wirtschaft und Kultur entwickelt werden.

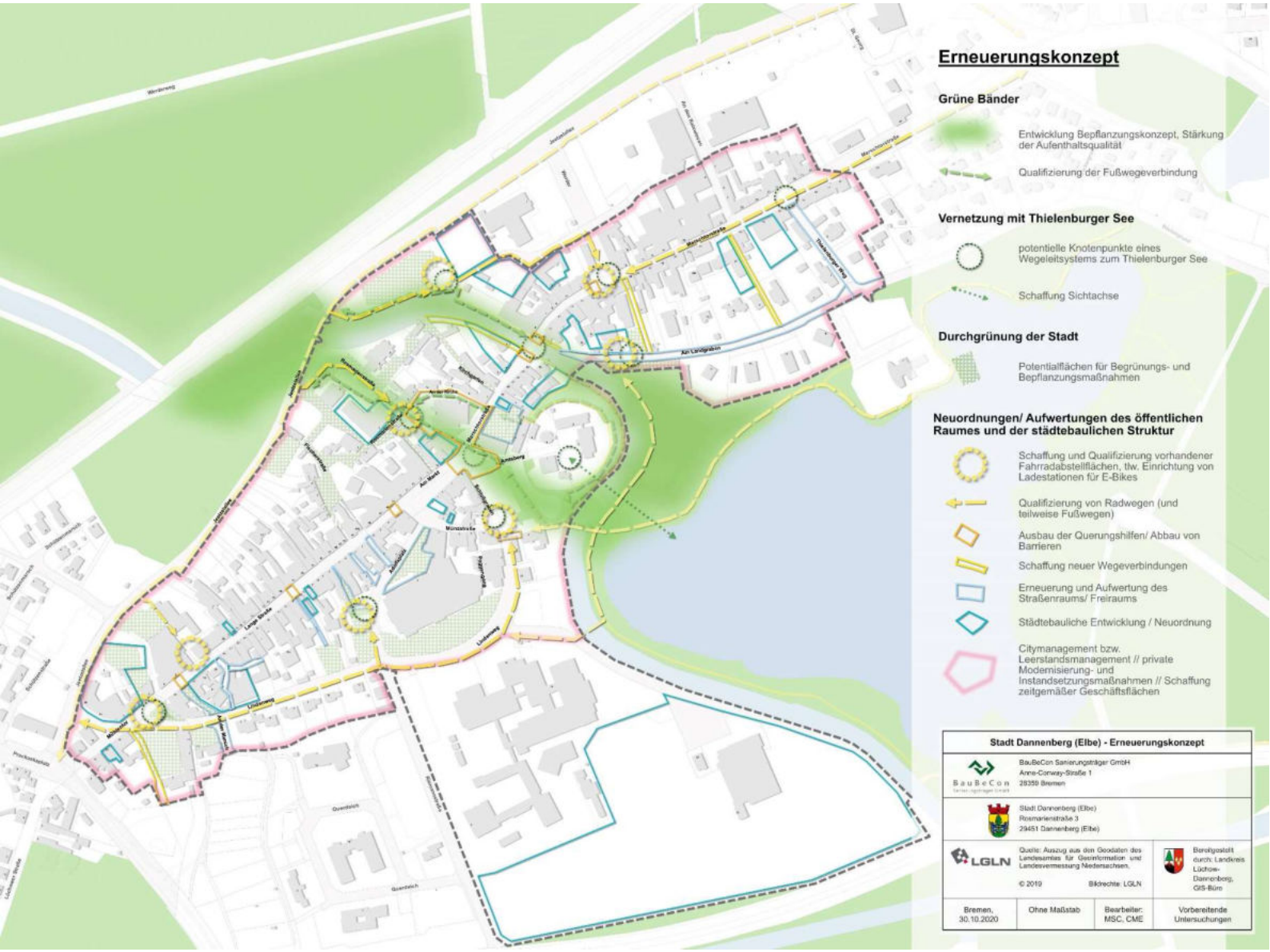


Abbildung 27: Erneuerungskonzept (GIS Büro Lüchow-Dannenberg auf Basis von LGLN 2019; eigene Darstellung)

8.1 Verbesserung des Stadtklimas und der Erlebbarkeit des Stadtgrüns

8.1.1 Umsetzungsstrategie

Um die Erlebbarkeit des Stadtgrüns in Dannenberg (Elbe) für Bewohner und Besucher gleichermaßen zu erhöhen, muss die Verbindung der Innenstadt mit der umliegenden Landschaft gestärkt werden. Durch die Qualifizierung vorhandener öffentlich zugänglicher Grünräume und die Schaffung zusätzlicher öffentlicher Grünräume sollen „Grüne Bänder“ entwickelt werden. Entsiegelungen und Begrünungen und intensive Bepflanzungen entlang der „Grünen Bänder“ sowie punktuell im Stadtraum verteilt, zielen außerdem auf eine nachhaltige Verbesserung des Stadtklimas ab und tragen in hohem Maß zur Erreichung der nationalen Klimaschutzziele bei.

8.1.2 Maßnahmen

Die „Grünen Bänder“ ziehen sich vom Naherholungsgebiet Thielenburger See im Osten durch die Innenstadt bis hin zum landwirtschaftlich geprägten Landschaftsraum westlich der Stadt. Der Uferbereich entlang der Alten Jeetzel und der umliegende Raum, der sich von der Rosmarienstraße 5 über die südliche Seite der Kirche und den Platz Am Markt 7 bis hin zum Schloßgraben erstreckt, bilden die Kernbereiche der „Grünen Bänder“ (siehe hierzu auch Abbildung 27: Erneuerungskonzept). Eine Bepflanzungsstrategie für das gesamte Sanierungsgebiet findet entlang der „Grünen Bänder“ ihren Schwerpunkt.

Neben der Aufwertung der Uferbereiche der Alten Jeetzel und ihrer Erhaltung als Lebensraum für hier ansässige Arten durch Bepflanzungen sollen auch im verdichteten urbanen Raum, entlang des zweiten „Grünen Bandes“ (an der Rosmarienstraße, um die Kirche, am Platz Am Markt 7 und am Schloßgraben), intensive Boden-, Dach- und Fassadenbepflanzungen den Lebensraum für Insekten und Vogelarten in der Stadt vergrößern.

Voraussetzung für die Erlebbarkeit des Stadtgrüns ist eine verbesserte Zugänglichkeit zu den wichtigen Naturräumen um die Alte Jeetzel und am Thielenburger See. Hierfür werden zum einen Barrieren an der Alten Jeetzel abgebaut (siehe hierzu auch Punkt 8.2 Qualifizierung unterschiedlicher Mobilitätsformen) und vorhandene Wege aufgewertet, Sichtachsen zum Thielenburger See und zur Alten Jeetzel qualifiziert sowie Eingangssituationen (z. B. Am Landgraben sowie an der Brücke der Marschtorstraße über die Alte Jeetzel) aufgewertet. Die Schaffung einer Sichtachse vom östlich gelegenen Weg zum Thielenburger See ist in diesem Zusammenhang problematisch, weil der Gehölzbestand in diesem Bereich nach § 30 BNatSchG geschützt ist und hier außerdem mit vielen Brutvogelarten zu rechnen ist. Die Maßnahmen sind daher im Vorfeld mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Zum anderen wird, um Besucher und Bewohner in die Naturräume zu leiten, ein nutzerfreundliches Orientierungssystem im Stadtraum etabliert. Dies soll insbesondere die Verbindung zum Thielenburger See u. a. über die Uferwege an der Alten Jeetzel fördern. Barrierefreie Wege und Zugänge sind dabei gesondert zu kennzeichnen. Diese Maßnahmen befinden sich derzeit in der Umsetzungsphase (Stand September 2020).

Darüber hinaus sind über das Sanierungsgebiet verteilt punktuelle Begrünungs- und Bepflanzungsmaßnahmen (z. B. im Bereich Fischerstraße, Rosmarienstraße, Kuhmarkt,

Adolfsplatz inkl. Seitenstraßen) und die Verbesserung vorhandener Grünstrukturen (Grünflächen Mühlentor, An der Kirche und Rosmarienstraße) geplant. Hierzu zählen intensivere Parkplatzbepflanzungen (z. B. im Bereich der Parkplätze Lauben, An der Marsch 1, Lindenweg, Adolfsplatz, Am Landgraben und Fischerstraße, siehe Abbildung 27) und Bepflanzungen von Abstandsgrünen mit Blühpflanzen o. ä., punktuelle Entsiegelungen und Bepflanzungen von Plätzen sowie Dach- und Fassadenbegrünungen. Eine intensivere Bepflanzung des Stadtraums wertet nicht nur den Lebensraum von Insekten und Vögeln auf, sondern wirkt sich zudem positiv auf die Wahrnehmung von öffentlichen Räumen als Aufenthaltsorte aus und trägt dadurch zu einer stärkeren Belebung öffentlicher Räume bei.

Ein zentrales Projekt stellt dabei die gestalterische Aufwertung des Adolfsplatzes dar, der aufgrund seiner unmittelbaren Nähe zum Marktplatz sowohl für Menschen, die in der Nähe arbeiten (z. B. als Treffpunkt für gemeinsame Mittagspausen) oder wohnen (z. B. als Erholungsraum, Nachbarschaftstreffpunkt) als auch für Besucher ein wichtiger Aufenthaltsort ist. Mit grünordnerischen Maßnahmen sollen die Aufenthaltsqualität und die ökologische Vielfalt des Platzes erhöht sowie der obere und untere Bereich des Platzes stärker miteinander verbunden werden. Durch die Auslobung eines freiraumplanerischen Wettbewerbs sollen konkrete Ideen entwickelt werden, die beide Bereiche des Adolfsplatzes mit einem gestalterischen und ökologischen Mehrwert miteinander verknüpfen.

Insgesamt ist zur Erzeugung eines gestalterisch einheitlichen Ortsbildes die Entwicklung eines Gestaltungskonzeptes für Grünflächen der Bestands- und Potentialbereiche geplant. Damit die einheitliche Gestaltung auch bei zukünftigen Planungen berücksichtigt wird, ist die Ergänzung der Gestaltungssatzung der Stadt Dannenberg (Elbe) um ein Gestaltungskonzept für Grünflächen zu empfehlen.

8.2 Qualifizierung unterschiedlicher Mobilitätsformen

8.2.1 Umsetzungsstrategie

Ziel des Erneuerungskonzeptes ist eine stadtverträgliche Mobilität unter Berücksichtigung der Bedürfnisse aller Verkehrsteilnehmer zu schaffen. Angesichts der bereits realisierten Maßnahmen für den motorisierten Individualverkehr nimmt die Stärkung des Fahrrad- und Fußgängerverkehrs insbesondere für mobilitätseingeschränkte Menschen einen hohen Stellenwert ein. Eine Erhöhung des Anteils des Fahrrad- und Fußgängerverkehrs am gesamten Verkehrsaufkommen im Innenstadtgebiet erhöht nicht nur die Aufenthaltsqualität und leistet somit einen Beitrag zur Belebung der Straßen, sondern wirkt sich auch positiv auf das Stadtklima aus. Dies kann nur durch den Abbau von Barrieren und die Schaffung vielfältiger Anreize, auf das Fahrrad umzusteigen sowie kurze Wege zu Fuß zurückzulegen, erreicht werden.

8.2.2 Maßnahmen

In der Analyse der städtebaulichen Missstände in Kapitel 4 wurde deutlich, dass das in einem Großteil der Straßenzüge im Untersuchungsgebiet verlegte Kopfsteinpflaster enorme Einschränkungen sowohl für den Fahrradverkehr als auch für mobilitätseingeschränkte Menschen, wie z. B. Rollstuhlfahrer, Menschen mit Rollatoren oder Kinderwagen, darstellt.

In der Abwägung zwischen Belangen der Fortbewegung und der Wahrung des historischen Ortsbildes, lässt sich die Herausnahme des Pflasters und der Ersatz durch einen durchgehend glatten Oberflächenbelag weder mit dem Willen der ansässigen Bevölkerung noch mit dem historischen Ortsbild der Dannenberger Altstadt vereinbaren.

Um dennoch ein angenehmes und sicheres Überqueren der Haupteinkaufsstraße zu gewährleisten, sollen bedarfsgerechte Überquerungsmöglichkeiten geschaffen werden. Dies beinhaltet den Ausbau der vorhandenen drei Querungshilfen in der Lange Straße hinsichtlich Oberflächengestaltung und Wahrnehmbarkeit sowie die Schaffung zusätzlicher Querungshilfen an sinnvollen Stellen (z. B. im Bereich der Kirche, des Kuhmarkts, des Platzes Am Markt 7 oder am Schloßgraben).

Auch für Fahrradfahrer soll eine bedarfsgerechte Fortbewegung durch die Innenstadt gewährleistet werden. Zentrale Strategie ist dabei, Angebote für den Radverkehr zu schaffen, um ihn bedarfsgerecht zu leiten. Durch die gezielte Verbesserung der Fahrradinfrastruktur sollen Anreize geschaffen werden, die den Fahrraddurchgangsverkehr um die Haupteinkaufstraße herumleiten und Zielverkehre gezielt an die Haupteinkaufsstraße heranleiten. Dazu ist vorgesehen, den Lindenweg und die Straße Am Landgraben für den Fahrradverkehr aufzuwerten. Geeignete Abstellmöglichkeiten an strategischen Knotenpunkten sollen Anreize schaffen, das Fahrrad dort anzuschließen, um die letzten Meter zum Zielort zu Fuß zurückzulegen. Dadurch könnte die Haupteinkaufsstraße vom Fahrraddurchgangsverkehr entlastet und gefährliche Situationen zwischen Radfahrern, Fußgängern und Autofahrern reduziert werden.

Die Knotenpunkte sollen neben angemessenen Abstellmöglichkeiten auch über Hinweisschilder eines Fahrradleitsystems verfügen. Sie sind insbesondere an den Gassen, die derzeit hauptsächlich als fußläufige Verbindung zwischen Parkplätzen und Haupteinkaufsstraße fungieren, anzuordnen. Zudem sollen hier E-Bike-Ladestationen installiert werden. Das Fahrradleitsystem soll auch in vorgesehenen Fahrradwege integriert werden und sorgt dadurch für eine bedarfsgerechte Orientierung der Fahrradfahrer in der Innenstadt. Weitere bauliche Maßnahmen zur stärkeren Leitung des Radverkehrs sind möglich.

Um den Zugang zum Thielenburger See zu verbessern, sollen zwischen Marschtorstraße und der Straße Am Landgraben neue Rad- und Fußwege geschaffen werden. In diesem Zusammenhang ist zwischen den Gebäuden Marschtorstr. 36/37 und Am Landgraben 3/4 eine neue Verbindung vorgesehen sowie der derzeit nur zu den Geschäftszeiten geöffnete Durchgang zwischen Marschtorstraße 44/43 und am Landgraben 9/10 dauerhaft zu öffnen und gleichzeitig für Radfahrer und Fußgänger aufzuwerten. Auch ausgehend von der Marschtorstraße 5 entlang der Alten Jeetzel bis hin zur Rosmarienstraße im Bereich der Marschtorstraße 51 sowie insgesamt entlang der Alten Jeetzel sollen neue fußläufige und barrierefreie Verbindungen geschaffen werden. Die vorhandenen Barrieren an den Wegen entlang der Alten Jeetzel sollen, soweit es die vorherrschenden Gegebenheiten zulassen, reduziert werden.

Durch den Bau einer neuen Brücke über die Alte Jeetzel am Schulzentrum (außerhalb des Untersuchungsgebietes) im Rahmen des Städtebauförderprogramms „Wachstum und Nachhaltige Erneuerung“ (ehemals Zukunft Stadtgrün) wird das gefahrlose Erreichen der

Schule über die Fahrradwege im Naherholungsgebiet Thielenburger See gesichert und bietet zudem eine alternative Verbindung zwischen dem Lindenweg und Am Landgraben über den Weg am Thielenburger See.

Die fußläufigen Gassen und Verbindungen zwischen der Langen Straße 14 und 15, zwischen der Langen Straße 45 a und 46 sowie zwischen der Langen Straße 24 und Mühlentor 20 sowie zur rückwärtigen Erschließung der Langen Straße 21 - 23 sollen für Fußgänger aufgewertet werden. Den Angsträumen soll im Rahmen eines Beleuchtungs- und Gestaltungskonzeptes entgegengewirkt und physische Barrieren durch eine Erneuerung des Oberflächenbelags abgebaut werden. Die gestalterische Aufwertung weiterer fußläufiger Gassen und Verbindungen ist denkbar.

Die Straße Am Landgraben weist derzeit enorme Substanzmängel auf, die durch eine Neugestaltung des Oberflächenbelags ggf. als „Shared Space“ behoben werden. Dabei sollen auch Aspekte der Barrierefreiheit und damit alle Verkehrsteilnehmer gleichermaßen berücksichtigt werden.

Die Straße An der Marsch wird durch den Lindenweg unterbrochen und in zwei Abschnitte getrennt: Der südliche Teil weist enorme Substanzmängel auf, der nördliche Teil zusätzlich erhebliche Gestaltungsdefizite. Im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen soll daher im südlichen Abschnitt der Oberflächenbelag erneuert werden und der nördliche Abschnitt neugeordnet und gestaltet werden. Mit dem Ausbau dieser fußläufigen Querverbindung wird außerdem die Anbindung der außerhalb des Untersuchungsgebiets gelegenen DRK-Seniorenresidenz Jeetzelgarten im Bereich der Straße Querdeich verbessert. Vor diesem Hintergrund wird auch eine neue Rad- und Fußwegeverbindung zwischen dem Parkplatz Lauben und entlang des Grundstückes Mühlentor 20 geschaffen.

8.3 Stärkung der Innenstadt als Einzelhandelsstandort

8.3.1 Umsetzungsstrategie

Wie in Kapitel 4.2 eingehend dargestellt, beeinträchtigen Leerstände und bevorstehende Geschäftsaufgaben die Innenstadt Dannenbergs maßgeblich. Viele der inhabergeführten Geschäfte werden in absehbarem Zeitraum aufgrund einer nicht gesicherten Unternehmensnachfolge aufgegeben. Ein wesentliches Hindernis für Einzelhandelsinvestitionen in Dannenberg (Elbe) sind die nicht mehr zeitgemäßen, zu kleinen Ladenflächen in den Erdgeschossen, die in der damaligen Bauweise entstanden sind. Auch die teilweise vorhandene Erschließung der Obergeschosse über die Ladenfläche im Erdgeschoss ist unattraktiv.

Mit dem Erneuerungskonzept wird das Ziel verfolgt, die Innenstadt Dannenbergs als Einzelhandelsstandort nachhaltig zu stärken. Insbesondere werden daher bauliche Maßnahmen zum bedarfsgerechten Umbau der Erdgeschosse und Erschließung der Obergeschosse gefördert. Gleichzeitig ist zur Reaktivierung der Leerstände sowie zur Pflege des Stadtbildes die Initiierung eines anhaltenden Prozesses, der kontinuierlich Impulse liefert und unter wesentlichem Einbezug der Bürger stattfindet, entscheidend.

8.3.2 Maßnahmen

Mittels eines Gutachtens soll geprüft werden, inwieweit mehrere Erdgeschossbereiche benachbarter Gebäude zusammengelegt werden können und dadurch nachfragegerechte Verkaufsflächen geschaffen und Leerstände vermindert werden. Das Gutachten soll Anreize für den Umbau schaffen. Im Zuge dessen ist ein barrierefreier Ausbau dieser Erdgeschossflächen vorgesehen. Auch die Erschließung der oberen Geschosse über die Flächen im Ladenlokal, die zwar für inhabergeführte Geschäfte angemessen waren, entsprechen heute nicht mehr den Anforderungen eines modernen Einzelhandelsstandortes. Eine rückwärtige Erschließung der Gebäude ist – möglicherweise über einen separaten „Erschließungsturm“ – auch im Sinne einer zu ergänzenden barrierefreien Erschließung von Wohnraum in den Obergeschossen, zu empfehlen. Im Rahmen eines Gutachtens soll geprüft werden, an welcher Stelle welche Form dieser Erschließung der Obergeschosse (unter Berücksichtigung denkmalschutzrechtlicher Bedingungen) zu realisieren ist.

Mit dem Ziel bedarfsgerechte Verkaufsflächen zu schaffen, entsteht in diesem Zusammenhang ein Neubau im Bereich der Grundstückes Mühlentor 5 - 8. Damit wird die Qualität des Einzelhandelsstandortes entscheidend verbessert und gleichzeitig die Eingangssituation in die historische Altstadt aufgewertet.

Weitere Anreize für die Reaktivierung leerstehender Gebäude bzw. Gebäudebereiche schafft ein aktives Leerstandsmanagement, das durch den Verein ALMA e. V. seit fast 20 Jahren erfolgreich getragen wird. Im Rahmen eines Leitprojektes der Metropolregion zwischen den Jahren 2014 und 2017 wurden bevorstehende Schließungen rechtzeitig erkannt und zeitnah Nachnutzungen gefunden. Wodurch die Leerstandquote gesenkt werden konnte.

Im Rahmen eines City-Managements soll ein intensiver Kooperationsprozess mit den Bürgern und Akteuren der Stadt Dannenberg (Elbe) initiiert werden. Dadurch wird Raum für Ideenaustausch und die Entwicklung von kreativen Strategien zur Bekämpfung der Leerstände geschaffen.

8.4 Stärkung der Innenstadt als generationsübergreifender Wohnstandort

8.4.1 Umsetzungsstrategie

Voraussetzung für ein belebtes Zentrum ist neben einem attraktiven Stadtraum und einem gesunden Mikroklima auch eine verträgliche Mischung aus Wohnen und Arbeiten. Dannenbergs Innenstadt muss sich demnach neben seiner Funktion als Versorgungszentrum für ein beträchtliches Einzugsgebiet auch als Wohnstandort profilieren. Insbesondere für ältere, weniger mobile Menschen ist Dannenbergs Innenstadt aufgrund ihrer Ausstattung mit medizinischen Einrichtungen und Einrichtungen des täglichen Bedarfs gut aufgestellt. Demzufolge soll die Innenstadt als Wohnstandort, insbesondere durch die Erweiterung von barrierefreien Wohnangeboten, gestärkt werden. Aufgrund der Bildungs- und Betreuungsinfrastruktur ist die Dannenberger Innenstadt auch für Familien attraktiv. Daher soll zusätzlich das Wohnangebot für Haushalte mit mehreren Personen erweitert werden. Vorhandene Gemeinbedarfseinrichtungen müssen für alle Generationen aufgewertet werden.

8.4.2 Maßnahmen

Über das Untersuchungsgebiet verteilt, befinden sich untergenutzte Freiflächen und unter- sowie fehlgenutzte Gebäude. In einigen Bereichen im Untersuchungsgebiet sind außerdem Neustrukturierungen der Bausubstanz erforderlich. Diese bieten ein erhebliches Potential für eine Wohnraumentwicklung. Da für barrierefreies Wohnen ein verhältnismäßig hoher Flächenbedarf erforderlich ist und in den historischen Gebäuden entsprechende Voraussetzungen überwiegend nicht gegeben sind, sind vor allem neu zu bebauende Flächen für die Entwicklung von barrierefreiem Wohnraum vorzuhalten. Gleichzeitig sind ältere, wenig mobile Menschen darauf angewiesen in fußläufiger Entfernung zu Nahversorgungseinrichtungen zu wohnen. Im Untersuchungsgebiet kämen einige neu zu bebauende Flächen sowie umzustrukturierende Bereiche für eine (barrierefreie) Wohnraumentwicklung in Frage, beispielsweise die Unter- und Fehlnutzungen in der Nähe der Kirche aber auch einige Gebäude und Freiflächen nahe der Alten Jeetzel und am Mühlentor. Diese Flächen sind darüber hinaus für Besucher und Anwohner stets präsent und bedürfen daher ohnehin dringend einer städtebaulichen Entwicklung.

Anstelle der ungeordneten, stark verdichteten Bausubstanz An der Marsch soll ein neuer Wohnkomplex mit Geschäftsflächen im Erdgeschoss entstehen, der sich gestalterisch sowie funktional in den bestehenden Stadtraum eingefügt. Im Zuge dessen ist auch eine neue rückwärtige Erschließung zur besseren Belieferung der Gebäude an der Langen Straße 20 bis 24 geplant. Die Entwicklungsziele sollen durch die Erarbeitung von weiteren städtebaulichen Planungen im Zuge eines städtebaulichen Wettbewerbs konkretisiert werden.

Auf dem derzeitig ungenutzten Grundstück An den Ratswiesen (Flurstück 33/15) und auf dem südlichen angrenzenden Wendehammer (Flurstück 1/9) sollen Wohnungen errichtet werden. Für die Bebauung des Flurstücks 33/15 liegen seitens des Bauvereins Dannenberg konkrete Planungen eines Wohnraumkonzeptes vor.

Weiter östlich im Untersuchungsgebiet befinden sich zwei Gebäude mit stark negativ ortsbildprägendem Charakter (Marschtorstraße 35 und 37). Im Zuge der (Punkt 8.2: Qualifizierung unterschiedlicher Mobilitätsformen) beschriebenen Schaffung eines Fuß- und Radwegs entlang des Grundstückes Marschtorstraße 37 soll auch das Gebäude des angrenzenden Grundstücks rückgebaut werden. An dieser Stelle ist die Errichtung eines neuen Wohngebäudes mit bedarfsgerechtem Wohnraum geplant. Das Gebäude Marschtorstraße 35 soll ebenfalls rückgebaut und an dieser Stelle ein Neubau mit bedarfsgerechtem Wohnraum errichtet werden.

Um die beschriebenen städtebaulichen Neustrukturierungen umzusetzen, ist die Erfordernis des Grunderwerbs einiger der genannten Grundstücke seitens der Stadt Dannenberg (Elbe) zu überprüfen.

Die vorhandenen Sporteinrichtungen am Schulzentrum sind aufzuwerten. Sie nehmen in einem generationsübergreifenden Wohnstandort eine übergeordnete Rolle ein.

8.5 Städtebauliche Aufwertung unter Berücksichtigung des historischen Ortsbilds

8.5.1 Umsetzungsstrategie

In der Stadt Dannenberg (Elbe) sind bis heute große Teile der Bausubstanz aus dem 12. bis 19. Jahrhundert erhalten. Gleichzeitig wird das historische Ortsbild heute an einigen Stellen stark beeinträchtigt. Viele der historischen Gebäude sind überformt sowie mittel bis stark sanierungsbedürftig. Sie sollen im Zuge der Sanierungsmaßnahme modernisiert und instandgesetzt werden. Zusätzlich wird das Ortsbild der historischen Altstadt durch diverse Missstände negativ beeinflusst, zu denen u. a. ungeordnete hintere Grundstücksbereiche der Straße Am Landgraben, Marschtorstraße, die ungeordnete Bebauung An der Marsch, einzelne einstöckige Gebäude, Gebäude mit negativ ortsbildprägender Fassade und die Brandruinen am Markt zählen. Im Sinne der Sanierungsziele sollen durch punktuelle Umgestaltungsmaßnahmen und städtebauliche Neustrukturierungen das Stadtbild und die Bausubstanz unter Berücksichtigung des historischen Ortsbildes aufgewertet werden. Zur Wahrung des Stadtbildes sind bei Neubauvorhaben die vorhandenen Gegebenheiten zu berücksichtigen und städtebaulich einzufügen.

8.5.2 Maßnahmen

Entsprechend der Umsetzungsstrategie ist eine Angleichung der eingeschossigen Gebäude (z. B. Mühlentor 12, 17 und 19; Marschtorstraße 59/Ecke Am Kuhmarkt) an die vorherrschende Traufhöhe denkbar (gemäß Gestaltungssatzung 2012: Firsthöhe = 11 m). Dabei sind sowohl Aufstockungen der vorhandenen Bebauung als auch Neubauten unter Berücksichtigung der Geschossigkeit vorgesehen.

Durch Rückbaumaßnahmen der überprägten Fassaden soll das historische Stadtbild weitestgehend wiederhergestellt werden. Auch sonstige private Investitionen in die Modernisierung und Instandhaltung der Bausubstanz sind zur Wahrung des historischen Ortsbildes nötig.

Die Brandruine am Marktplatz soll rückgebaut und durch einen städtebaulich ansprechenden und sich in das Ortsbild einfügenden Neubau ersetzt werden.

Die Grundstücke Marschtorstraße 4 und 5 sollen umstrukturiert werden, da eine private Nutzung der Uferbereiche der Alten Jeetzel in der vorherrschenden Form nicht mit den Sanierungszielen vereinbar ist. Die Nutzung der Grundstücke muss mit der exponierten Lage und der öffentlichen Ufernutzung verträglich sein. Bei der Neuplanung der Grundstücke ist ein öffentlich zugänglicher Uferweg entlang der Alten Jeetzel sicher zu stellen.

Neben den städtebaulichen Neustrukturierungen sind auch Maßnahmen für die Gestaltung des öffentlichen Raumes geplant. Für die Erzeugung einer harmonischen Gestaltung von öffentlich einsehbaren Flächen (private Flächen oder öffentliche Flächen, die teilweise im Rahmen eines Sondernutzungsrechtes von Anliegern bespielt werden) soll die gültige Gestaltungssatzung der Stadt Dannenberg (Elbe) in ihrem sachlichen Geltungsbereich auf öffentlich einsehbare Räume ausgeweitet werden und entsprechende Festsetzungen zur Gestaltung jener Räume getroffen werden. Im Zuge der Sanierungsmaßnahme soll die bauliche Instandsetzung und Modernisierung der rückwärtigen Scheune der ehemaligen

Brauerei realisiert werden. Hier ist die Ansiedlung eines Gastronomiebetriebes unter Berücksichtigung des historischen Kontextes denkbar.

Für die rückwärtigen Bereiche der Grundstücke an der Marschtorstraße 49 und 50 sowie 53 bis 58 und für die Grundstücke Am Landgraben 10, 11 und 12 sind ebenfalls städtebauliche Umstrukturierungen geplant. Dabei ist die Schaffung einer geordneten Gebäudekante in Richtung Thielenburger See unter Ausnutzung der gegebenen Baufläche zu empfehlen. Auch an dieser Stelle sind die Entwicklungsziele durch die Erarbeitung von weiteren städtebaulichen Planungen im Zuge eines städtebaulichen Wettbewerbs zu konkretisieren.

Im Bereich Mühlentor 6 bis 8 ist ebenfalls eine städtebauliche Neustrukturierung zu empfehlen. An der Eingangssituation ist die Ansiedlung von Geschäften des täglichen Bedarfes zur Versorgung des Sanierungsgebietes und als Frequenzbringer vorgesehen. In diesem Zusammenhang bestehen bereits konkrete Planungen – außerhalb dieser städtebaulichen Sanierungsmaßahme – an dieser Stelle ein Neubaukomplex zur Schaffung von marktgerechten Verkaufsflächen und für den Umzug eines Drogeriemarktes zu errichten. Damit wird der Abwanderung des Kundenstroms aus dem Untersuchungsgebiet entgegengewirkt.

Neben den städtebaulichen Neustrukturierungen sind auch Maßnahmen für die Gestaltung des öffentlichen Raumes geplant. Für die Erzeugung einer harmonischen Gestaltung von öffentlich einsehbaren Flächen (private Flächen oder öffentliche Flächen, die teilweise im Rahmen eines Sondernutzungsrechtes von Anliegern bespielt werden) soll die gültige Gestaltungssatzung der Stadt Dannenberg (Elbe) in ihrem sachlichen Geltungsbereich auf öffentlich einsehbare Räume ausgeweitet werden und entsprechende Festsetzungen zur Gestaltung jener Räume getroffen werden.

9 Kosten- und Finanzierungsübersicht

Mit den Vorbereitenden Untersuchungen wurde die Grundlage zur Ermittlung der finanziellen Fördermittel geschaffen. Für eine zügige Durchführbarkeit der Gesamtmaßnahme ist die Finanzierbarkeit der einzelnen Maßnahmen nachzuweisen. Die Komplexität der Aufgaben und das geschätzte Kostenvolumen lassen Realisierungschancen nur erwarten, wenn es der Stadt Dannenberg (Elbe) gelingt, mit dem Untersuchungsgebiet in das Städtebauförderungsprogramm aufgenommen zu werden. Die vorgehend beschriebenen Untersuchungen haben dabei ergeben, dass die erforderlichen Maßnahmen in idealer Weise der Programmkomponente „Lebendige Zentren“ zuzuordnen sind.

Die in der nachfolgenden Kosten- und Finanzierungsübersicht ausgewiesenen Maßnahmen und Kostenansätze sind aus dem Erneuerungskonzept entwickelt, beziehen sich auf das potenzielle Sanierungsgebiet und sind den förderspezifischen Kostengruppen zugeordnet worden.

Der in einem Regelantrag auf die Städtebauförderung entfallende, durch Einnahmen nicht gedeckte Gesamtbetrag von **6.767.274 €,** an dem sich die Stadt Dannenberg (Elbe) mit einem Drittel zu beteiligen hat **(2.265.147 €),** ergibt bei einer unterstellten 10-jährigen Durchführungszeit einen jährlichen mittleren Finanzierungsansatz von **226.515 €**.

Dieser Betrag wird von der Stadt Dannenberg (Elbe) als mittelfristig finanzierbar angesehen.

Stadt Dannenberg (Elbe) "Innenstadt"
Kosten- und Finanzierungsübersicht **Stand: 18.11.2020**

Ausgaben

		Menge	Einheit	EP	Kosten
1	**Vorbereitung der Sanierung**				
1.1	Städtebaulicher Rahmenplan	1	pschl.	100.000 €	100.000 €
1.2	Frei- und Grünraumplanung zur Entwicklung einer grünen Wegeverbindung, Gestaltungs- und Umsetzungskonzept 'Grüne Bänder', Bebauungspläne, sonstige Gutachten	1	pschl.	100.000 €	100.000 €
1.3	Freiraumplarischer Wettbewerb Adolfsplatz	1	pschl.	50.000 €	50.000 €
1.4	Städtebaulicher Entwurf / Rahmenplanung Am Landgraben	1	pschl.	50.000 €	50.000 €
1.5	Städtebaulicher Entwurf / Rahmenplanung An der Marsch	1	pschl.	50.000 €	50.000 €
2	**Bürgerbeteiligung / Öffentlichkeitsarbeit**				
2.1	Bürgerveranstaltungen, Flyer, Pressearbeit	1	pschl.	25.000 €	25.000 €
3	**Grunderwerb**				
3.1	Grunderwerb zur Umsetzung von Straßenbaumaßnahmen; pauschal	1	pschl.	50.000 €	50.000 €
3.2	Grunderwerb, neue Wegebeziehung				
3.2.1	Zwischen Mühlentor 14 und Parkplatz Lauben (ca. 380 m²; Kaufpreis errechnet über den Bodenrichtwert von 56 €/m²)*	380	m²	56 €	21.280 €
3.2.2	Zwischen Lange Str. 24 und Mühlentor 20 sowie zur rückwertige Erschließung Lange Str. 21 - 23 (ca. 300 m²; Kaufpreis errechnet über den Bodenrichtwert von 37 €/m²)*	300	m²	37 €	11.100 €
3.2.3	Entlang Alter Jeetzel von Marschtorstraße 5 bis Rosmarienstraße (ca. 410 m²; Kaufpreis errechnet über den Bodenrichtwert von 58 €/m²)*	410	m²	58 €	23.780 €
3.2.4	Bereich zwischen Marschtorstraße 36/37 und Am Landgraben 3/4 (ca. 300 m²; Kaufpreis errechnet über den Bodenrichtwert von 58 €/m² + ca. 300 m²; Kaufpreis errechnet über den Bodenrichtwert von 35 €/m²)*	600	m²	58/ 35 €	27.900 €
3.2.5	Bereich zwischen Marschtorstraße 43/44 und Am Landgraben 9/10 (ca. 180 m²; Kaufpreis errechnet über den Bodenrichtwert von 58 €/m²)*	180	m²	58 €	10.440 €
3.3	Grunderwerb Teilflächen				
3.2.1	Brandruine (Am Markt 8 und 9) (ca. 500 m²; Kaufpreis errechnet über den Bodenrichtwert von 78 €/m²) + An der Kirche 2 (ca. 150 m²; Kaufpreis errechnet über den Bodenrichtwert von 64 €/m²)*	650	m²	78/ 64 €	48.600 €
					193.100 €
4	**Ordnungsmaßnahmen**				
4.1	Maßnahmen zur Bodenordnung durch Umlegung oder Grenzregelung, Neuvermessung von Grundstücken; pauschal	1	pschl.	15.000 €	15.000 €
4.2	Maßnahmen Neuordnung und Freimachung				
4.2.1	Rückbau Brandruine am Marktplatz	1	pschl.	500.000 €	500.000 €
4.2.2	Rückbau Gebäude Marschtorstraße 37	1.800	m³	40 €	72.000 €
4.2.3	Rückbau Gebäude Marschtorstraße 35	2.200	m³	40 €	88.000 €
4.2.4	Rückbau/ Neuordnung Teilbereiche der Grundstücke Marschtorstraße 49 und 50 und Am Landgraben 10, 11 und 12	1	pschl.	75.000 €	75.000 €
4.2.5	Neuordnung der Grundstücke Marschtorstraße 4 und 5	1	pschl.	75.000 €	75.000 €
4.2.6	Neuordnung bzw. Rückbau An der Marsch 5, Mühlentor 17,18,19 und Hallengebäude am Lindenweg	1	pschl.	75.000 €	75.000 €
4.2.7	Neuordung bzw. Rückbau Marschtorstraße 53 - 59	1	pschl.	75.000 €	75.000 €
4.3	Umgestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen				
4.3.1	Ausbau Mühlentor, Langestraße, Am Markt, Marschtorstraße	1	pschl.	500.000 €	500.000 €
4.3.2	Gestalterische Aufwertung und funktionale Qualifizierung des Adolfsplatzes	1.000	m²	150 €	575.000 €
4.3.3	Gestaltung und Ausbau von Wegeverbindungen (Grüne Bänder) entlang und zwischen Alter Jeetzel und Naturräumen im Westen durch punktuelle Entsiegelung und gestalterische Aufwertung der vorhandenen und neu geschaffenen innerstädtischen Grünflächen				
4.3.3.1	Grünes Band 1: entlang der Alten Jeetzel von der Rosmarienstraße 5 über die südliche Seite der Kirche und den Platz Am Markt 7 bis hin zum Schloßgraben	2.150	m²	100 €	215.000 €
4.3.3.2	Grünes Band 2: an der Rosmarienstraße, um die Kirche am Platz Am Markt 7 und am Schloßgraben	3.000	m²	100 €	300.000 €
4.3.4	Schaffung eines Beschilderungssystems für Wege ins Grüne, Routen für Radfahrer und barrierefreie Zugänge	1	pschl.	50.000 €	50.000 €
4.3.5	Gestaltung/ Sanierung der Fahrbahnoberflächen Am Landgraben	1.200	m²	230 €	276.000 €
4.3.6	Gestaltung/ Sanierung der Fahrbahnoberfläche An der Marsch (oberer Teil)	500	m²	230 €	115.000 €
4.3.7	Erneuerung der Fahrbahnoberflächen An der Marsch (unterer Teil)	180	m²	230 €	41.400 €
4.3.8	Erneuerung der Fahrbahnoberfläche des Lindenwegs zur Optimierung für den Radverkehr	2.000	m²	150 €	300.000 €
4.3.9	Neugestaltung Thielenburger Weg	1	pschl.	80.000 €	80.000 €
4.3.10	Schaffung neuer Rad- und Fußwegeverbindungen				
4.3.10.1	Zwischen Mühlentor 14 und Parkplatz Lauben	380	m²	150 €	57.000 €
4.3.10.2	Zwischen Lange Str. 24 und Mühlentor 20 sowie zur rückwertigen Erschließung Lange Str. 21 - 23	300	m²	150 €	45.000 €
4.3.10.3	Bereich zwischen Marschtorstraße 43/44 und Am Landgraben 9/10	180	m²	150 €	27.000 €
4.3.10.4	Bereich entlang Alter Jeetzel von Marschtorstraße 5 bis Rosmarienstraße	410	m²	150 €	61.500 €
4.3.10.5	Bereich zwischen Marschtorstraße 36/37 und Am Landgraben 3/4	600	m²	150 €	90.000 €
4.3.11	Punktuelle Aufwertungsmaßnahmen öffentlicher Raum (u. a. Stadtmobiliar, Fahrradabstellflächen und Beleuchtung)	1	pschl.	50.000 €	50.000 €
4.4	Sonstige Ordnungsmaßnahmen wie Härteausgleich; Bewirtschaftungsverluste für Grundstücke des Treuhandvermögen, für Änderungen und Folgemaßnahmen im Bereich der öffentlichen Ver- und Entsorgung; pauschal	1	pschl.	10.000 €	10.000 €
					3.767.900 €

5	**Baumaßnahmen**				
5.1	Private Baumaßnahmen				
5.1.1	Private Gebäudemodernisierung, u. a. hinsichtlich der Barrierefreiheit, zur Schaffung zeitgemäßer Einzelhandelsflächen	20	pschl.	100.000 €	2.000.000 €
5.1.2	Anreizförderung für Dach- und Fassadenbegrünung	15	pschl.	5.000 €	75.000 €
5.2	Öffentliche Baumaßnahmen				
5.2.1	Erneuerung der Tribüne an der Sporthalle, Erneuerung der Laufbahn, Neugestaltung der Außensportflächen mit dem Bau einer Tennisanlage	1	pschl.	1.300.000 €	1.300.000 €
					3.375.000 €
6	**Weitere Kostenpositionen**				
6.1	Maßnahmen für die Belange behinderter Menschen/Barrierefreiheit				
6.1.1	Maßnahmen zur Erhöhung der Barrierefreiheit der Erschließungsanlagen im gesamten Maßnahmengebiet hinsichtlich Querungserleichterungen und Zugänglichkeiten; pauschal	1	pschl.	85.000 €	85.000 €
6.2	Klimaschutz/ Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel				
6.2.1	Naturnahe Aufwertung Grünflächen Mühlentor und Rosmarienstraße	350	m²	100 €	35.000 €
6.2.2	Punktuelle Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen (z. B. im Bereich der Parkplätze Lauben, An der Marsch 1, Lindenweg, Adolfsplatz, Am Landgraben, Fischerstraße; im Bereich Fischerstraße, Rosmarienstraße, Kuhmarkt, Adolfsplatz inkl. Seitenstraßen)	1	pschl.	100.000 €	100.000 €
					220.000 €
Zwischensumme Positionen 1 bis 6					7.931.000 €
7	**Vergütung von Sanierungsträgerleistungen, Projektmanagement, sonstige Beauftragte**				
7.1	Citymanagement (Laufzeit 10 Jahre)	1	pschl.	400.000 €	400.000 €
7.1	Gebietsbeauftragter, 6 % (Kappungsgrenze) von gesamt ohne Grunderwerb				519.440 €
Summe Ausgaben					**8.850.440 €**
Einnahmen					
Die Einnahmen aus Ausgleichsbeträgen sowie sonstige Erlöse (z. B. Grundstücksveräußerungen) können zzt. nicht genau ermittelt werden. Vorerst werden die Einnahmen pauschal geschätzt (10% von Summe Ausgaben)			pschl.	885.000 €	885.000 €
Einnahmen aus dem Investitionspakt zur Förderung von Sportstätten für das Vorhaben am Sportzentrum (90% der förderfähigen Kosten)			pschl.	1.170.000 €	1.170.000 €
Durch Einnahmen nicht gedeckte Kosten					**6.795.440 €**
Finanzierung					
zu finanzierende Summe					**6.795.440 €**
Anteil Bund (⅓ von gesamt)					2.265.147 €
Anteil Land Niedersachsen (⅓ von gesamt)					2.265.147 €
Anteil Stadt Dannenberg (Elbe) (⅓ von gesamt)					2.265.147 €
Anteil Stadt Dannenberg (Elbe) p.a. (10 Jahre Laufzeit)					226.515 €

*Zugrunde gelegte Bodenrichtwerte weichen im Einzelfall aufgrund der Grundstücksgröße ab.

10 Vorschlag zur Abgrenzung eines Sanierungsgebiets

Das Sanierungsgebiet ist gem. § 142 BauGB eindeutig und zweckmäßig abzugrenzen. Die Abgrenzung ist so zu wählen, dass die Sanierung erkennbar in einem überschaubaren Zeitrahmen umsetzbar ist. Auch wenn für das Untersuchungsgebiet von einem Durchführungszeitraum von zunächst 10 Jahren ausgegangen wird, entspricht ein Zeitraum bis zu 15 Jahren durchaus dem Gebot einer zügigen Durchführung.

Maßgebend für die Abgrenzung des Sanierungsgebietes sind die in dem Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept und in den Vorbereitenden Untersuchungen dargestellten Missstände und festgelegten Ziele und Maßnahmen. Es können Grundstücke einbezogen werden, bei denen zwar keine städtebaulichen Missstände bestehen, die jedoch in deren unmittelbarem Einflussbereich liegen.

Die Ausführungen in den vergangenen Kapiteln haben verdeutlicht, dass im gesamten Untersuchungsgebiet erhebliche Missstände bestehen und es große Entwicklungspotenziale im Gebiet gibt. Zur nachhaltigen Stärkung des innerstädtischen Erholungsraumes Thielenburger See wurde im Jahr 2018 ein ca. 30 ha großes Gebiet um den Thielenburger See in das Städtebauförderprogramm Zukunft Stadtgrün aufgenommen. Im Rahmen der Neustrukturierung der Städtebauförderungskulisse wird das Gebiet in die Programmkomponente „Wachstum und Nachhaltige Erneuerung“ überführt. Nicht nur die unmittelbare räumliche Nähe zum Naherholungsraum Thielenburger See, sondern auch die Überschneidungen der Sanierungsziele machen einen integrierten Stadtentwicklungsansatz für die beiden Programmgebiete unabdingbar.

Der Vorschlag zum räumlichen Geltungsbereich des Sanierungsgebietes wird wie folgt begrenzt:

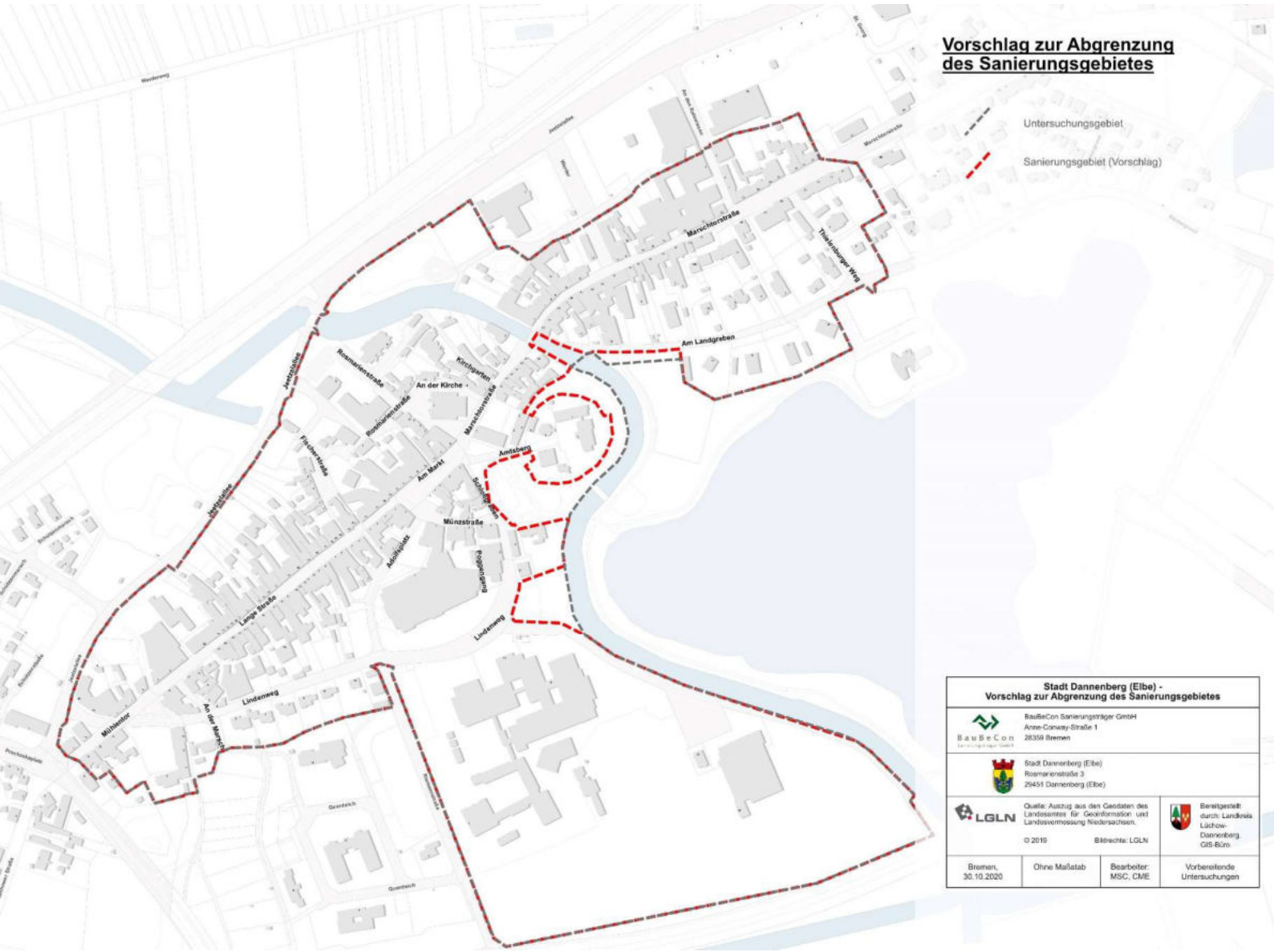


Abbildung 28 Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes (GIS Büro Lüchow-Dannenberg auf Basis von LGLN 2019; eigene Darstellung)

Die Größe des vorgeschlagenen Sanierungsgebietes beträgt ca. 33,12 ha.

11 Auswahl des Sanierungsverfahrens

Die Stadt Dannenberg (Elbe) hat in einer Sanierungssatzung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes und damit zur Umsetzung des Erneuerungskonzeptes zu bestimmen, welche Verfahrensart zur Anwendung kommen soll (vgl. § 142 Abs. 4 BauGB). Zu unterscheiden sind zwischen dem

- umfassenden Sanierungsverfahren und
- dem vereinfachten Verfahren.

Die Wahl zwischen dem umfassenden und dem vereinfachten Sanierungsverfahren wird durch die Inhalte der erforderlichen Sanierungsmaßnahmen und den zur Realisierung notwendigen rechtlichen Instrumenten bestimmt. Die Wahl steht grundsätzlich nicht im freien Ermessen der Stadt. Die Stadt hat die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (vgl. § 152-156a BauGB) auszuschließen, wenn diese für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird. Bei der Entscheidung der Stadt Dannenberg (Elbe) sind insbesondere zu berücksichtigen:

- die konkrete städtebauliche Situation im Sanierungsgebiet und die künftige Entwicklung,
- die anzustrebenden allgemeinen Ziele der Sanierung,
- die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen und
- die Entwicklung der Bodenpreise infolge der Sanierung.

Beim **umfassenden Sanierungsverfahren** finden die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (vgl. § 152-156a BauGB) Anwendung, die Zahlungsverpflichtung von Erschließungs- und Straßenausbaubeiträgen im Sinne von § 127 BauGB bzw. NKAG entfällt dabei. Neben dem sanierungsrechtlichen Genehmigungsvorbehalt gem. § 144 BauGB findet die Ausgleichsbetragsregelung nach § 154 BauGB Anwendung. Danach hat der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenes Grundstück, zur Finanzierung der Sanierung nach Abschluss des Sanierungsverfahrens, an die Stadt einen Ausgleichsbetrag zu entrichten, welcher der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwertes seines Grundstückes entspricht. Die Grundlagen zur Ermittlung des Ausgleichsbetrages erarbeitet i. d. R. der unabhängige Gutachterausschuss.

Sind sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen im Sanierungsgebiet oder in Teilen davon zu erwarten, so ist die Anwendung der §§ 152-156 BauGB in der Regel erforderlich,

- um Ausgleichsbeträge zur Finanzierung der Sanierung zu erzielen,
- um Grundstücke für Ziele und Zwecke der Sanierung zum sanierungsunbeeinflussten Grundstückswert zu erwerben und
- um die Erschwerung privater Investitionen durch unkontrollierte Bodenwertsteigerungen zu verhindern.

Im Rahmen des **vereinfachten Sanierungsverfahrens** kann diese Regelung ausgeschlossen werden. Allerdings sind in diesem Fall für die Erstellung, Erweiterung, Verbesserung oder Erneuerung von Erschließungsanlagen im Sinne von § 127 Abs. 2 BauGB Erschließungsbeiträge oder Beiträge nach NKAG zu erheben.

Die Wahl des Sanierungsverfahrens bestimmt sich, wie oben dargestellt, aus den Inhalten der erforderlichen Sanierungsmaßnahmen und den zur Realisierung notwendigen rechtlichen Instrumenten, der konkreten städtebaulichen Situation sowie der erwarteten Auswirkungen der Gesamtmaßnahme.

Die Stadt Dannenberg (Elbe) kann nach Zweckmäßigkeit entscheiden, ob sie die Ausweisung des Sanierungsgebietes oder Teile hiervon mittels einer Sanierungssatzung förmlich festlegt (gem. § 142 BauGB), wenn zu den Sanierungszielen die Erhaltung der baukulturell wertvollen Bausubstanz gehört oder ob sie das Gebiet gem. § 172 (1) Nr. 1 BauGB durch einen Beschluss als Erhaltungsgebiet festlegt. Die Stadt hat die Anwendung des besonderen Sanierungsrechtes auszuschließen, wenn es für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird.

Das vorgestellte Erneuerungskonzept zielt zwar insbesondere auf den Erhalt und die behutsame Anpassung der baukulturell wertvollen Bausubstanz, es nimmt aber auch etliche Neuordnungs- und Umnutzungsbedarfe in den Fokus, um das historische Stadtbild wiederherzustellen und um Fehl- und Unternutzungen abzubauen. Zur Wahrung des historischen Stadtbildes hat die Stadt Dannenberg (Elbe) am 09.11.1999 bereits eine Erhaltungssatzung gem. § 172 (1) Nr. 1 für das Gebiet beschlossen. Die „Erhaltungssatzung Innenstadt“ hat das Ziel, die städtebauliche Eigenart der Innenstadt aufgrund ihrer städtebaulichen Gestalt zu erhalten.

Die angestrebten Aufwertungs- und Neuordnungsmaßnahmen sind größtenteils auf eine nachhaltige städtebauliche Erneuerung und Verbesserung des öffentlichen Raumes ausgerichtet, wodurch von sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen auszugehen ist. Zudem ist die beabsichtigte Umstrukturierung von unter- und fehlgenutzten Flächen wahrscheinlich nicht ohne den Eingriff der Gemeinde im Rahmen des Vorkaufsrechtes umsetzbar. Aufgrund dieser Erwägungen wird eine Durchführung im umfassenden Sanierungsverfahren nach § 142 Abs. 1 BauGB empfohlen.

12 Umsetzung des Verfahrens und Ausblick

Mit den vorliegenden Vorbereitenden Untersuchungen wurden gem. § 136 Abs. 2 BauGB für das Untersuchungsgebiet „Dannenberg Innenstadt“ städtebauliche Missstände nachgewiesen. Die Behebung bzw. Verminderung der städtebaulichen Missstände unter dem Gesichtspunkt der zügigen Durchführbarkeit (gem. § 142 BauGB) ist für die Stadt Dannenberg (Elbe) aufgrund der zu erwartenden finanziellen Belastungen nur unter Zuhilfenahme von Städtebauförderungsmitteln möglich.

Zusammenfassend wurden Substanz- und Funktionsschwächen in Form von negativ ortsbildprägenden Gebäuden, sanierungsbedürftigen Gebäuden, Leerständen, Mangel an Einzelhandelsflächen von bedarfsgerechter Größe, Mangel an altengerechtem Wohnraum, Barrieren im öffentlichen Raum und in den Gebäuden, Konfliktpotenzialen zwischen unterschiedlichen Verkehrsteilnehmern, Mangel an ökologisch hochwertigen und erlebbaren Grünräumen, ungeordneten und/oder fehlgenutzten Gebäudestrukturen und öffentlichen Räumen sowie Angsträumen festgestellt.

Insbesondere die sich abzeichnenden Funktionsverluste in der Dannenberger Innenstadt und die notwendige Aufwertung des öffentlichen Raumes hinsichtlich Barrierefreiheit und Aufenthaltsqualität legen eine Beantragung von Fördermitteln aus dem Programm „Lebendige Zentren“ nahe.

Es ist zu erwarten, dass die positiven Impulse infolge der Realisierung öffentlicher Maßnahmen gemäß Erneuerungskonzept geeignet sind, um Investitionsanreize für private Investoren auszulösen und den privaten Eigentümern den Sanierungsauftakt in Dannenberg (Elbe) zu signalisieren. Die privaten Akteure im Quartier sind auf die Möglichkeit ihrer erhöhten steuerlichen Abschreibungsmöglichkeit gemäß Einkommenssteuergesetz (EStG) und auf potenzielle Zuschussmöglichkeiten hinzuweisen.

13 Literaturverzeichnis

BBE HANDELSBERATUNG (2017): Auswirkungsanalyse zu der geplanten Verlagerung und Erweiterung eines Edeka Lebensmittelmarktes sowie Neuansiedlung zusätzlicher Einzelhandelsnutzungen am Standort Querdeich in Dannenberg (Elbe), Hamburg.

BERTELSMANN STIFTUNG (o.J.): Demographiebericht Elbtalaue.

BUNDESMINISTERIUM DES INNERN, FÜR BAU UND HEIMAT (2020): Verwaltungsvereinbarung über die Gewährung von Finanzhilfen des Bundes an die Länder nach Artikel 104 b des Grundgesetzes zur Förderung städtebaulicher Maßnahmen, Stand: 15.10.2019.

BUNDESREGIERUNG (2006): Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte (2006).

FAMILIENZENTRUM DANNENBERG e.V. (2013): online abrufbar unter: http://www.mehrgenerationenhaus-dannenberg.de

INGENIEURGEMEINSCHAFT DR.-ING. SCHUBERT (2018): Verkehrsentwicklungsplan Stadt Dannenberg. Abschnitte Kfz- und Radverkehr, Hannover.

GESETZ ZUR ERLEICHTERUNG VON PLANUNGSVORHABEN FÜR DIE INNENENTWICKLUNG DER STÄDTE, vom 21. Dezember 2006.

DANNENBERG e.V. online abrufbar unter: https://www.kulturring-dannenberg.de/index.html

LANDKREIS LÜCHOW-DANNENBERG (2020): Kartendienste. Online abrufbar unter: https://lkdan.maps.arcgis.com/apps/PublicInformation/index.html?appid=2281cbf730e5431995d45362c76b1141

LANDESAMT FÜR STATISTIK NIEDERSACHSEN (2020) (LSN): LSN-Online Datenbank. Online abrufbar unter: https://www1.nls.niedersachsen.de/statistik/html/default.asp

LANDESAMT FÜR GEOINFORMATION UND LANDESVERMESSUNG NIEDERSACHSEN (LGLN) (2019).

LANDESBETRIEB GEOINFORMATION UND VERMESSUNG HAMBURG (2019): Geoportal Metropolregion Hamburg. Online abrufbar unter: https://geoportal.metropolregion.hamburg.de/mrhportal/index.html#

MARIONETTENTHEATER DANNENBERG e.V. Online abrufbar unter: https://www.marionettentheater.de

MUSEUMSVERBUND LÜCHOW-DANNENBERG e. V. Online abrufbar unter: http://www.waldemarturm.de

NIEDERSÄCHSISCHE LANDGESELLSCHAFT MBH (2017): Ergebnisbericht. Integriertes Entwicklungskonzept Samtgemeinde Elbtalaue. Gemeinsam die Zukunft aktiv gestalten! Arbeiten, Wohnen & Leben in der Elbtalaue für Jung und Alt. Interkommunal abgestimmtes integriertes Entwicklungs- und Handlungskonzept der öffentlichen und privaten Infrastruktur der Daseinsvorsorge (IEK) im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms „Kleinere Städte und Gemeinden – überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke, Lüneburg.

OPENSTREETMAP FOUNDATION (O.J.): OpenStreetMap. Online abrufbar unter: https://www.openstreetmap.org/#map=5/51.500/-0.100

PLAN.B (2019): 90. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der ehemaligen Samtgemeinde Dannenberg (Elbe).

SAMTGEMEINDE ELBTALAUE (ELBE) (2020): Online abrufbar unter: https://www.elbtalaue.de

SAMTGEMEINDE ELBTALAUE (2017): Zukunft Stadtgrün: online abrufbar unter: https://www.elbtalaue.de/home/meine-samtgemeinde/marketing/zukunft-stadtgruen.aspx/createcomment-1

STADT DANNENBERG (ELBE) (2018): Städtebaulicher Entwicklungsplan. „Zukunft Stadtgrün“, Dannenberg (Elbe).

STADT DANNENBERG (ELBE) (2012): Örtliche Bauvorschrift der Stadt Dannenberg (Elbe) zur Gestaltung des Stadtbildes der Innenstadt und zur Regelung der Außenwerbung (Gestaltungssatzung), Dannenberg (Elbe).

STADT DANNENBERG (ELBE) (2007): Dannenberg (Elbe) – die Stadt mit Perspektive. Integriertes Stadtentwicklungs- und Wachstumskonzept.

STADT DANNENBERG (ELBE) (2005): Abschlussbericht der Sanierungsmaßnahme "Dannenberg - Innenstadt", Dannenberg (Elbe).

STADT DANNENBERG (ELBE) (1999): Satzung der Stadt Dannenberg (Elbe) zur Erhaltung der Innenstadt (Erhaltungssatzung Innenstadt), Dannenberg (Elbe).

WERBEGEMEINSCHAFT DANNENBERG ELBE E. V. (2020). Online abrufbar unter: https://www.werbegemeinschaft-dannenberg.de/

WIKIMEDIA FOUNDATION (o.J. a): Dannenberg (Elbe): Online abrufbar unter: https://de.wikipedia.org/wiki/Dannenberg_(Elbe)

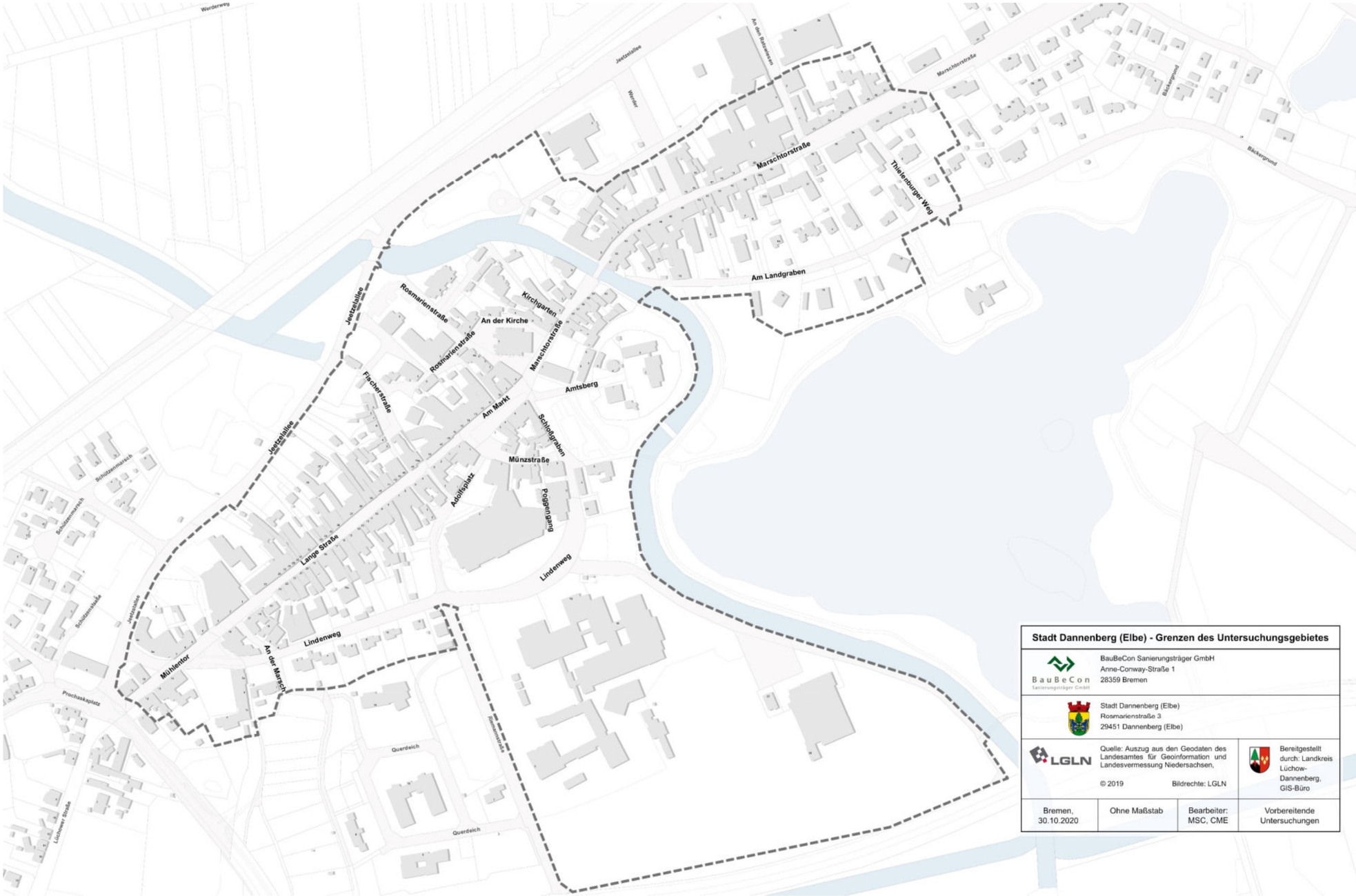
WIKIMEDIA FOUNDATION (o.J. b): Landkreis Lüchow-Dannenberg. Online abrufbar unter: https://de.wikipedia.org/wiki/Landkreis_L%C3%BCchow-Dannenberg

VHS VOLKSHOCHSCHULINFORMATION (2020). Online abrufbar unter: https://www.vhs.info/niedersachsen/volkshochschule-dannenberg-elbe/

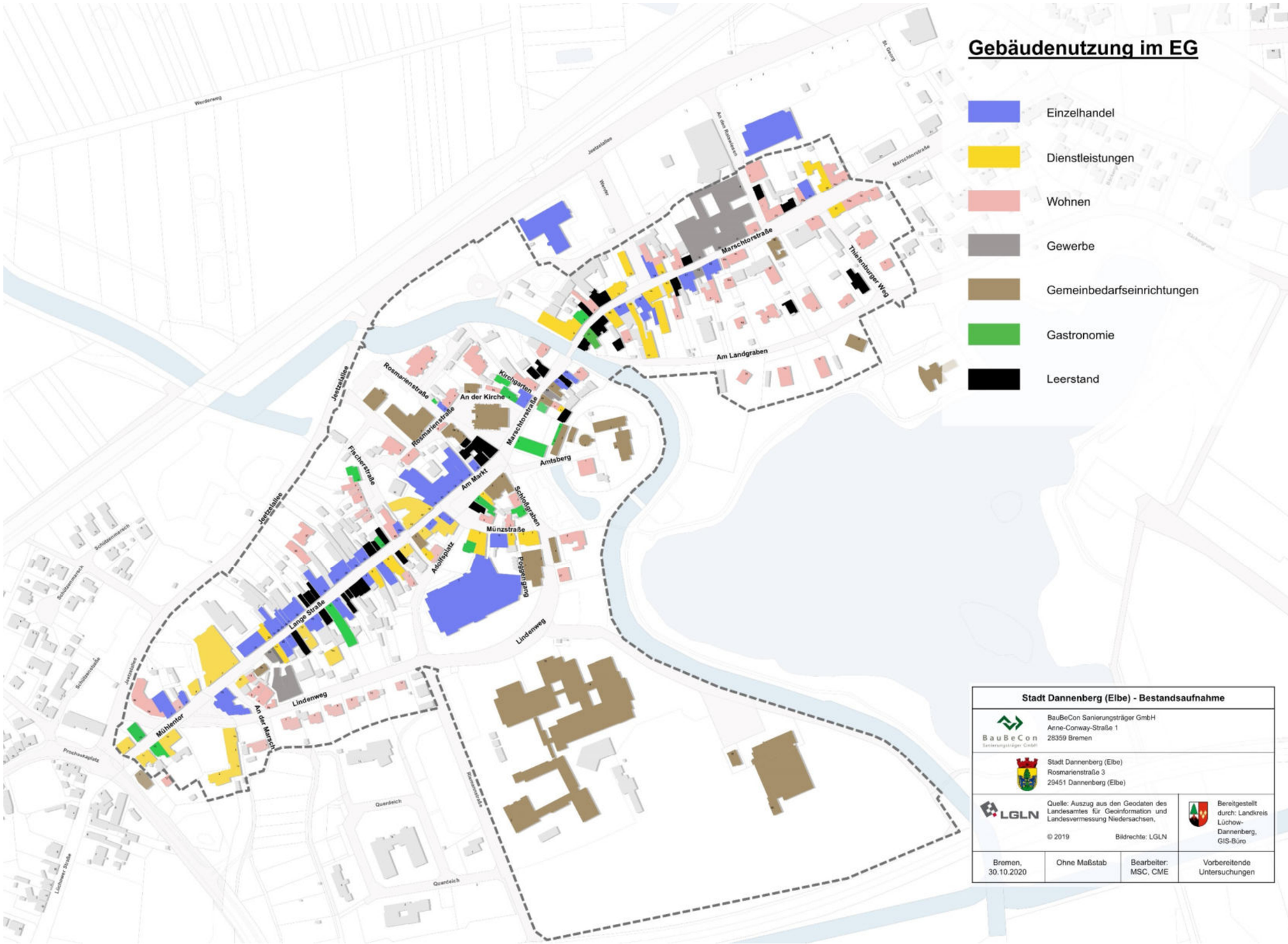
Hinweis: Alle Internetquellen wurden zuletzt am 16.11.2020 aufgerufen.

14 Anhang

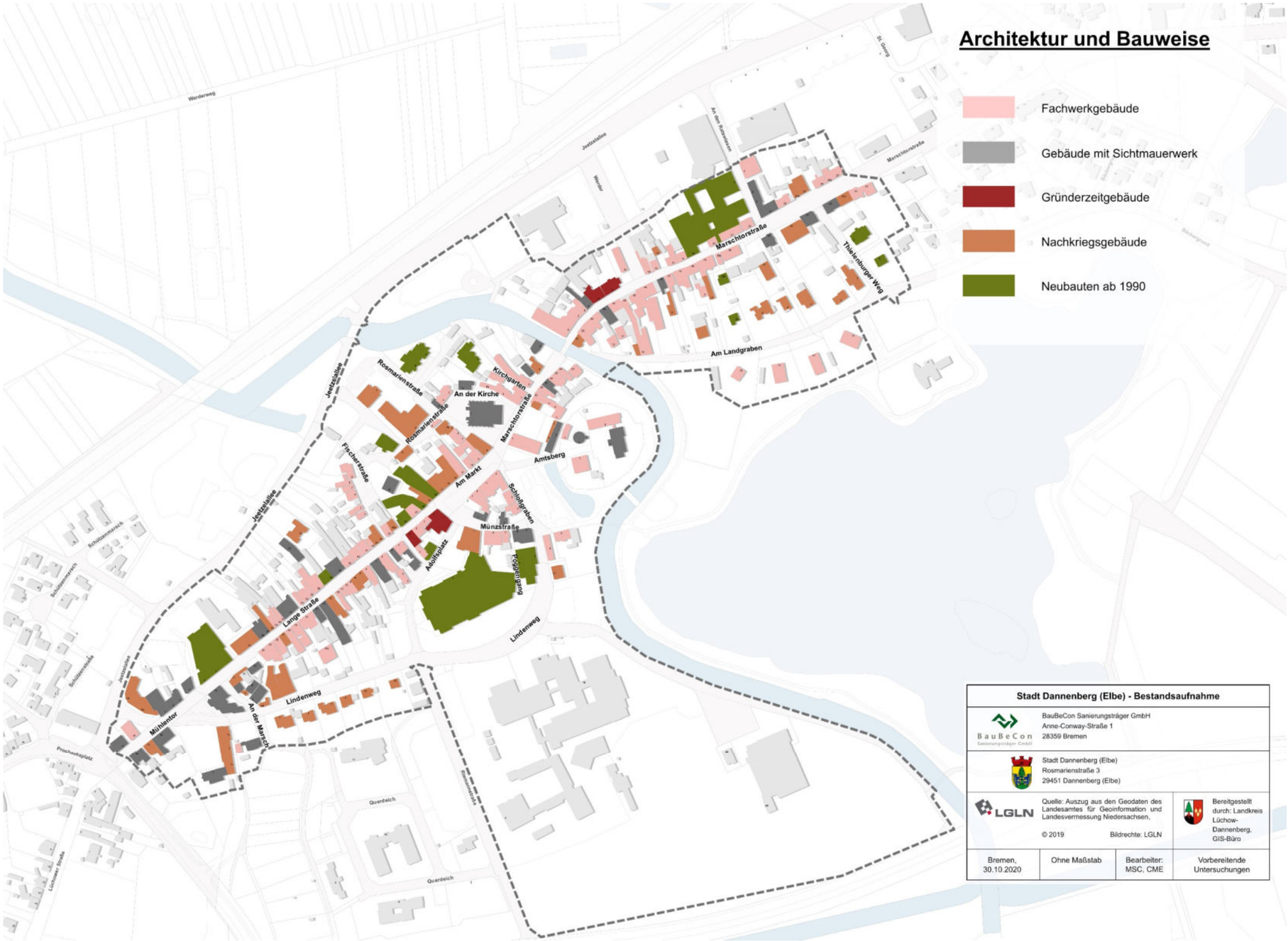
14.1 Grenzen des Untersuchungsgebietes



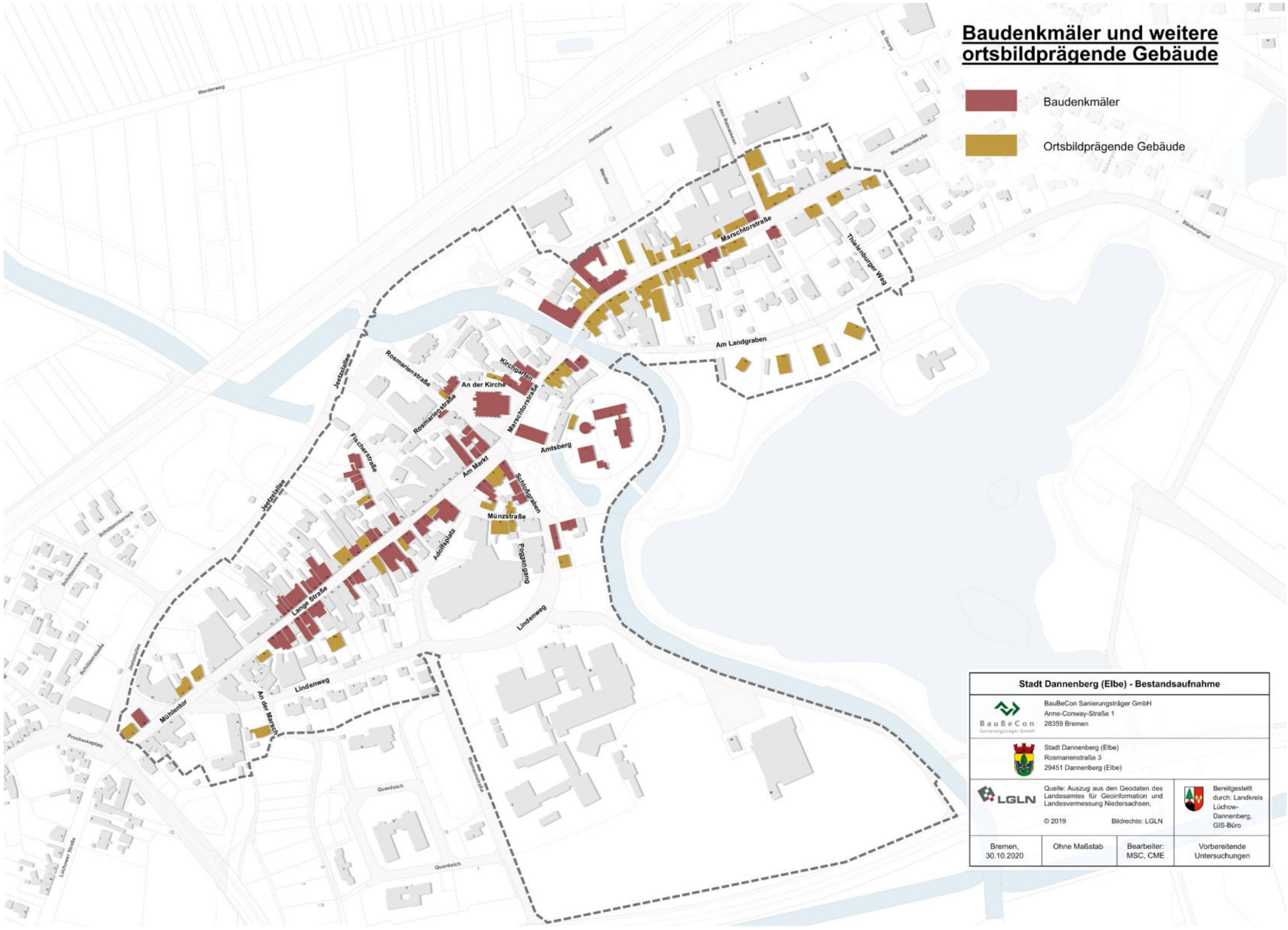
14.2 Bestandsaufnahme Nutzungsstruktur der Gebäude im Erdgeschoss



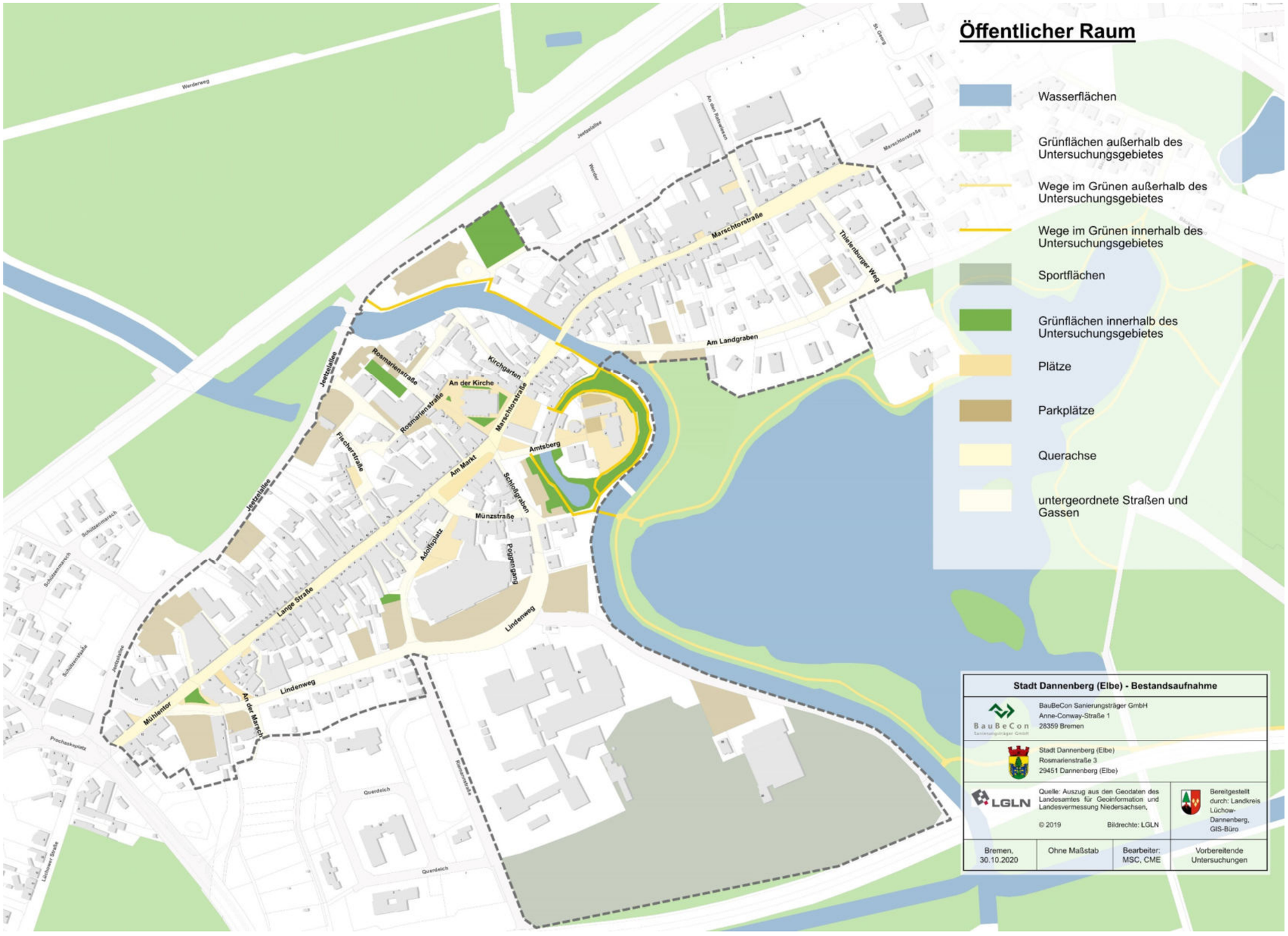
14.3 Bestandsaufnahme Architektur und Bauweise



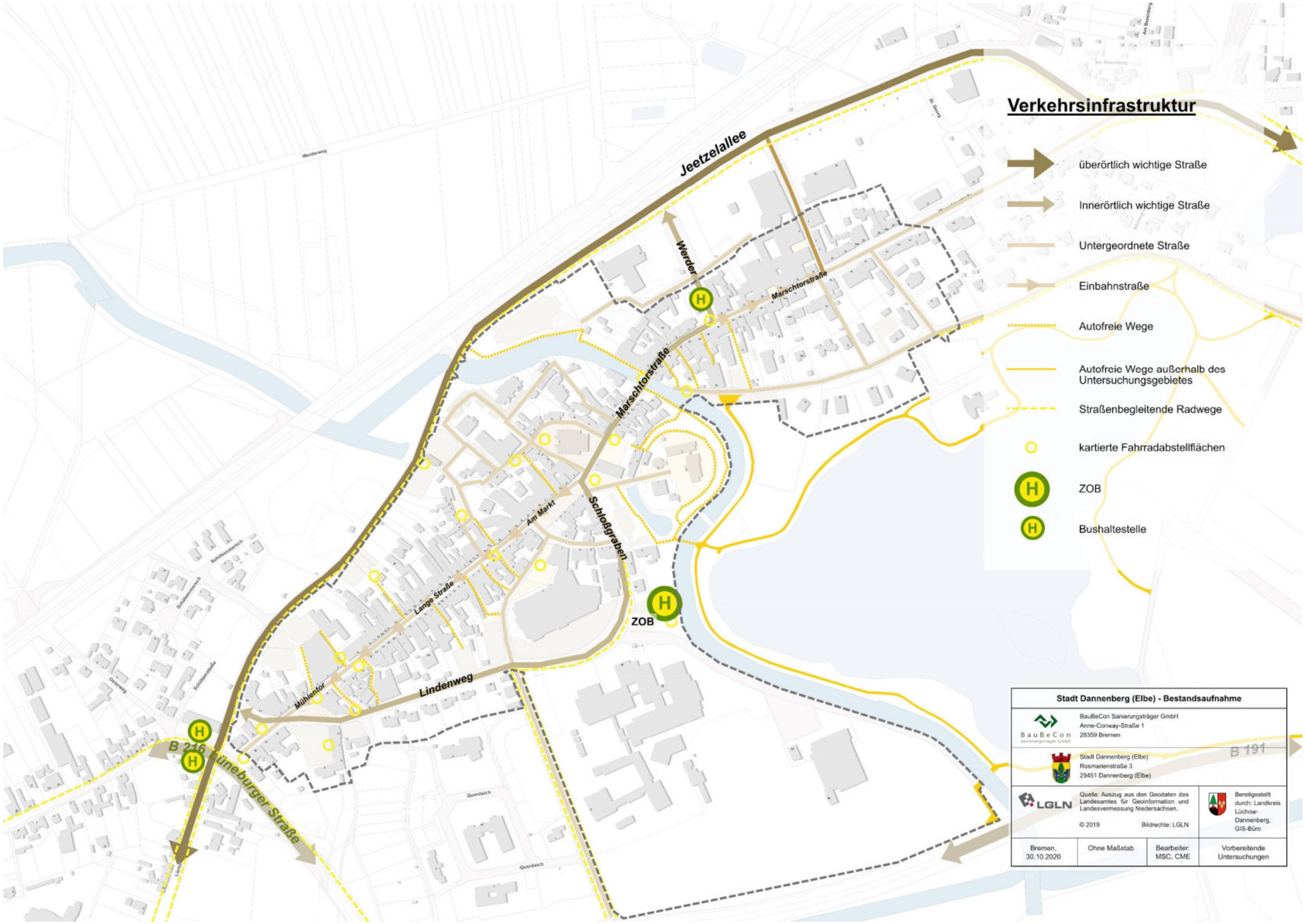
14.4 Bestandsaufnahme Baudenkmäler und weitere ortsbildprägende Gebäude



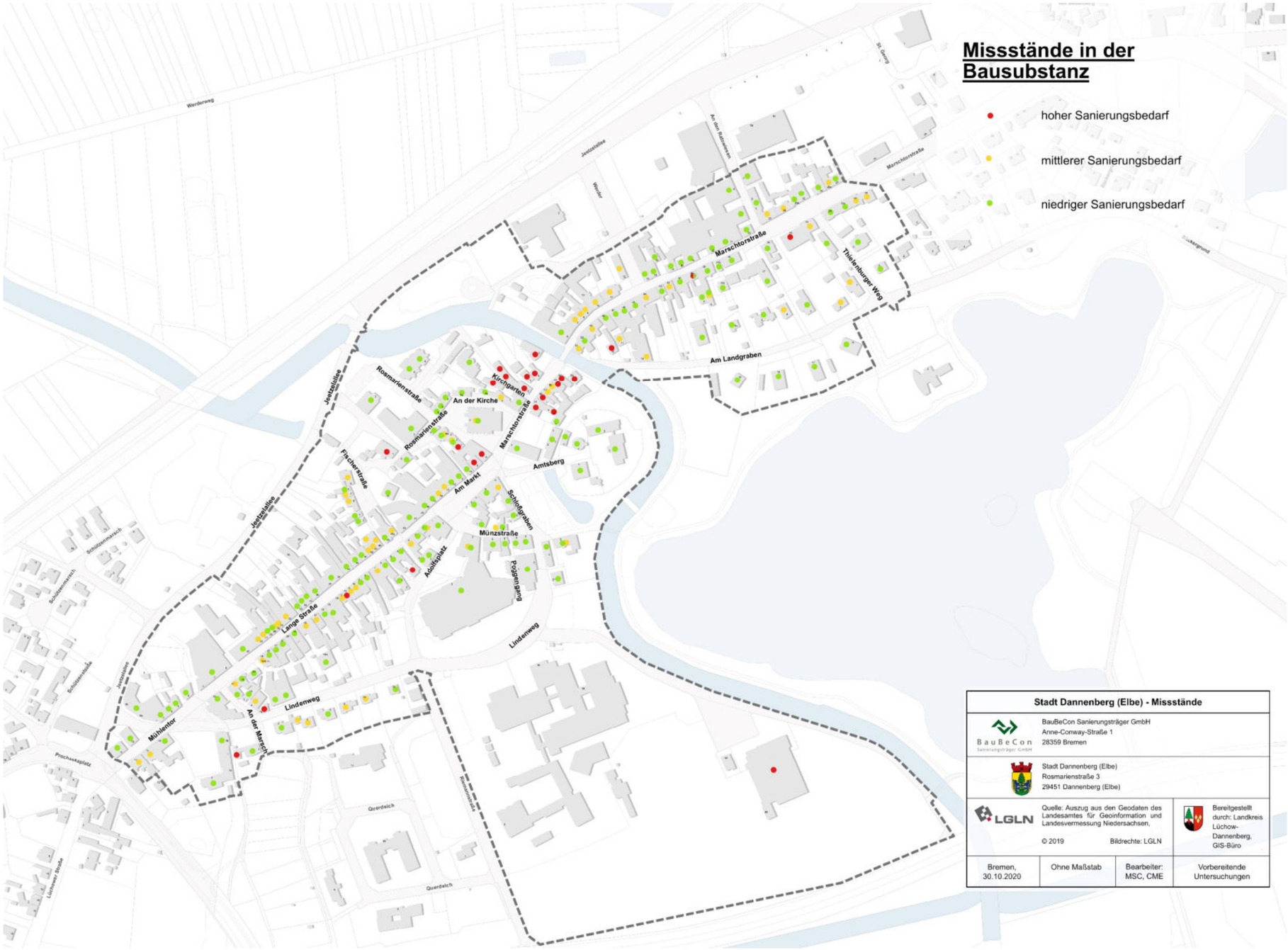
14.5 Bestandsaufnahme Öffentlicher Raum



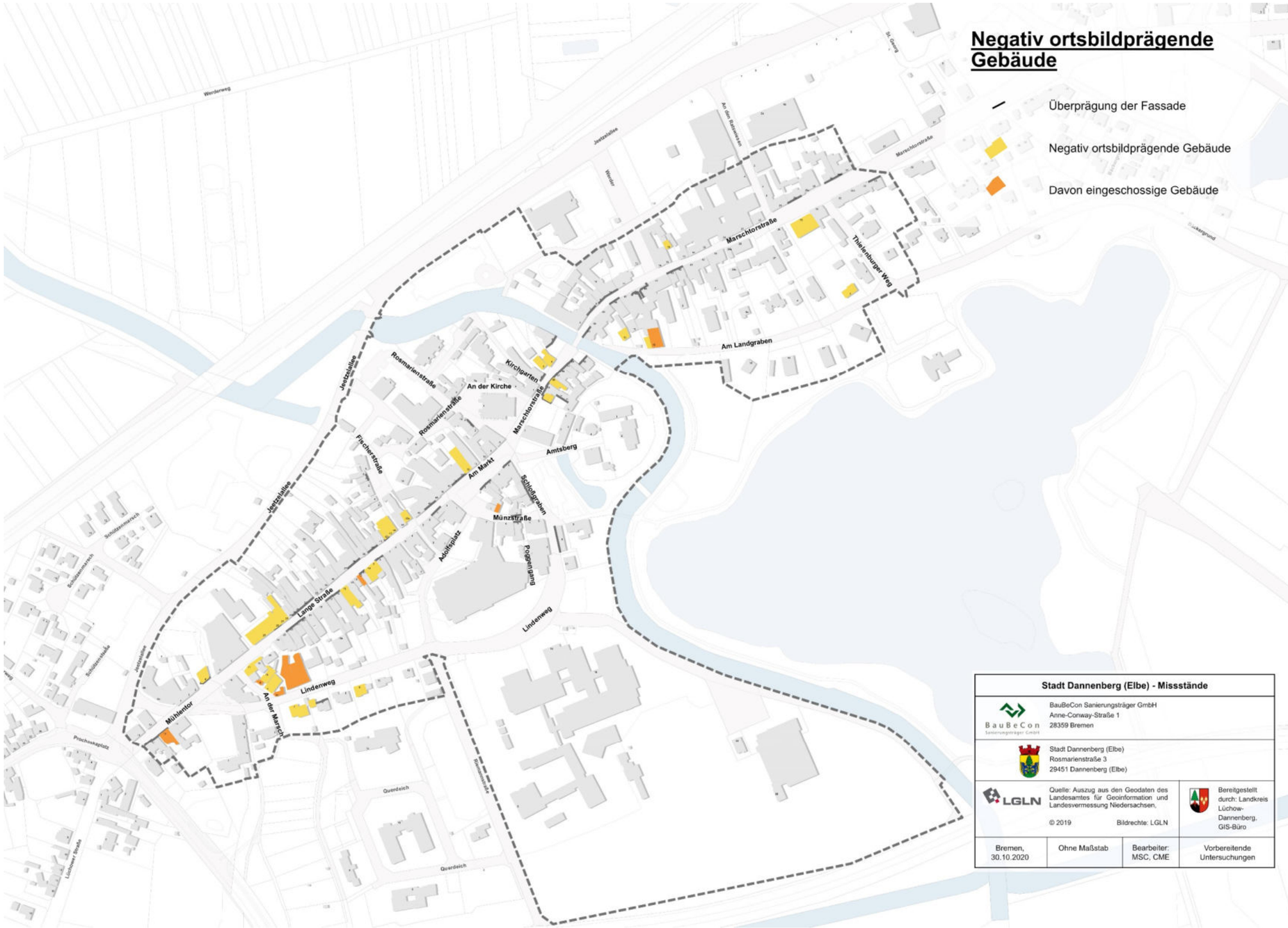
14.6 Bestandsaufnahme Verkehrsinfrastruktur



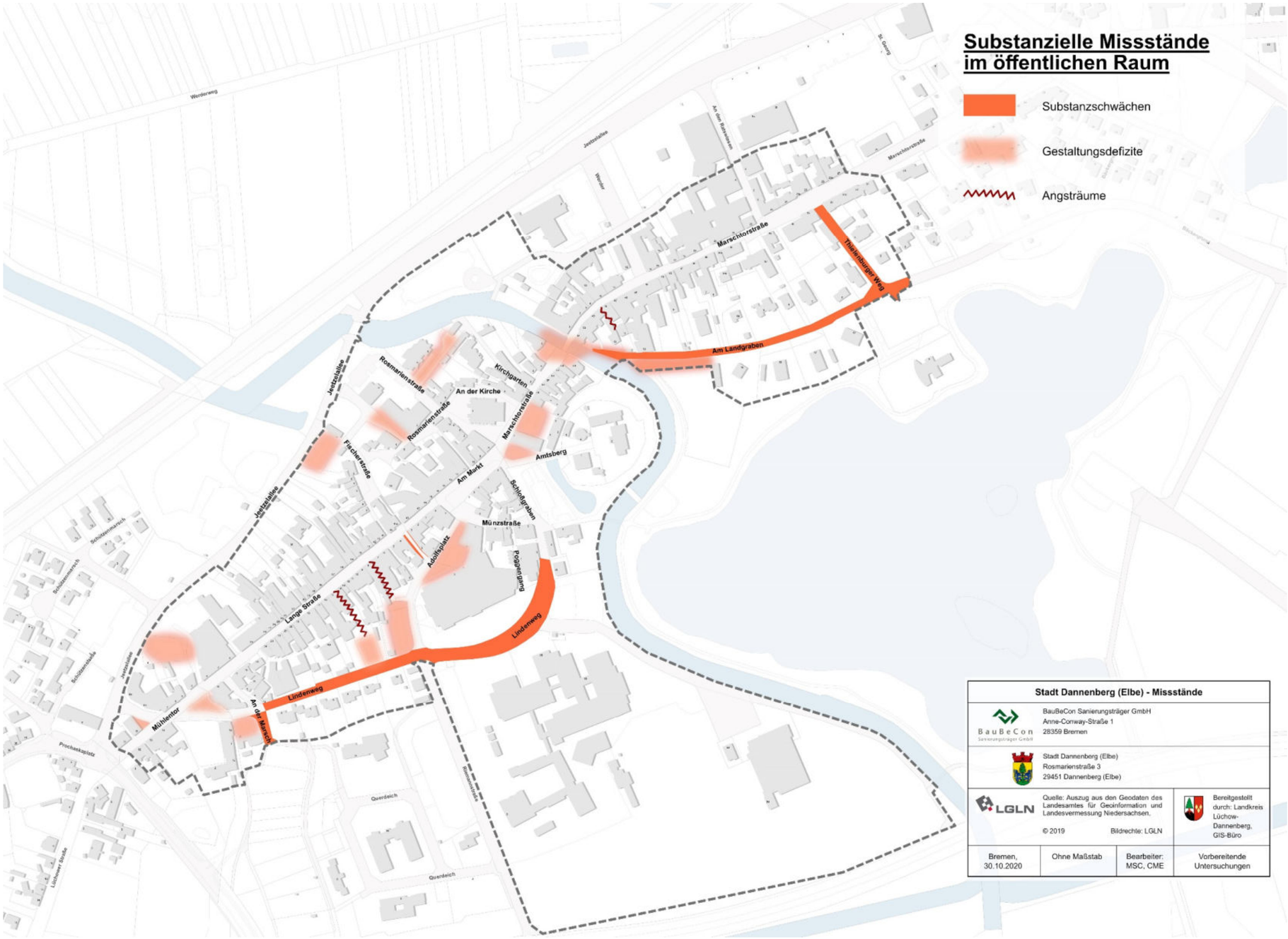
14.7 Missstände Sanierungsbedarf der Gebäude



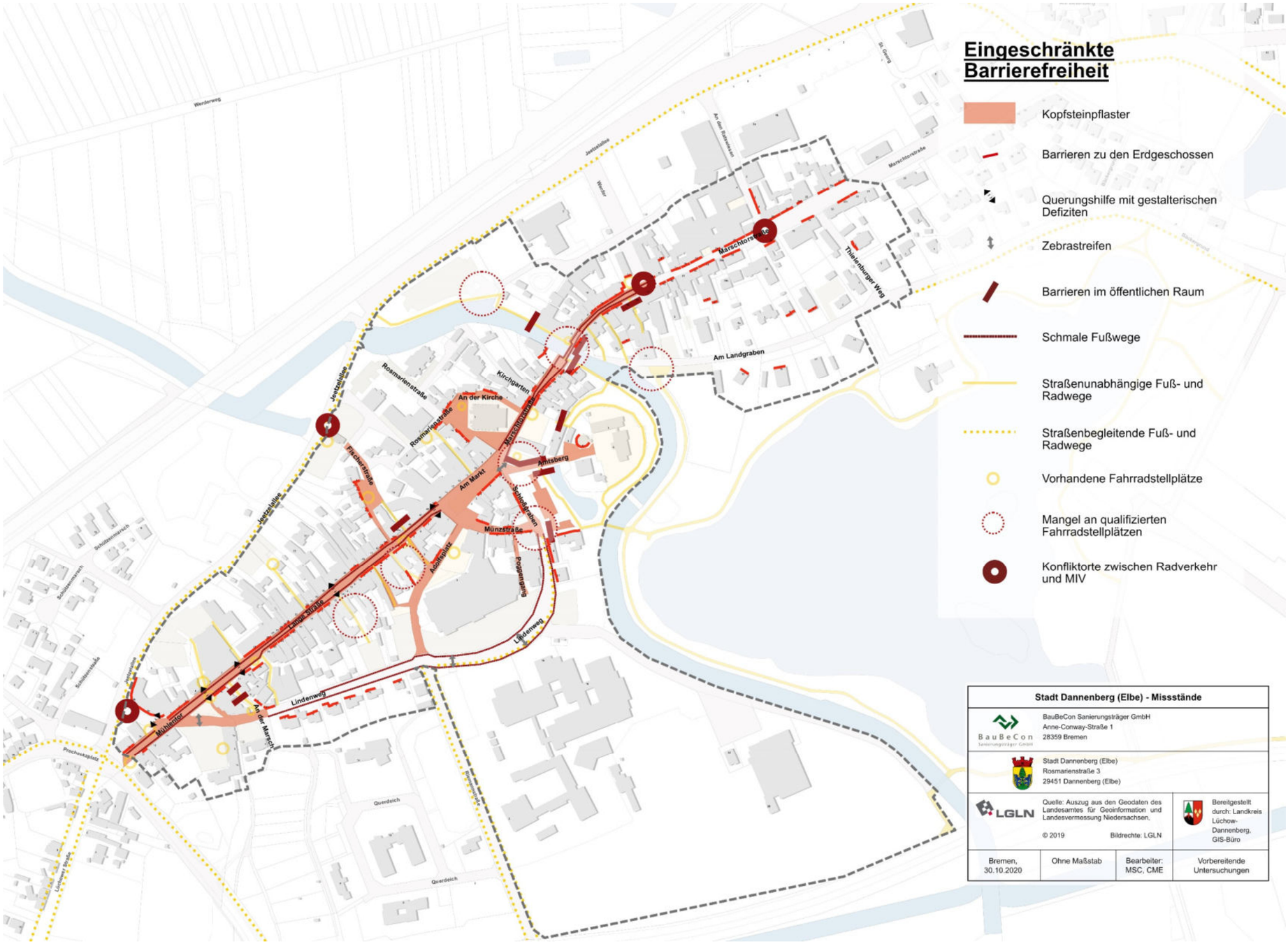
14.8 Missstände Negativ ortsbildprägende Gebäude



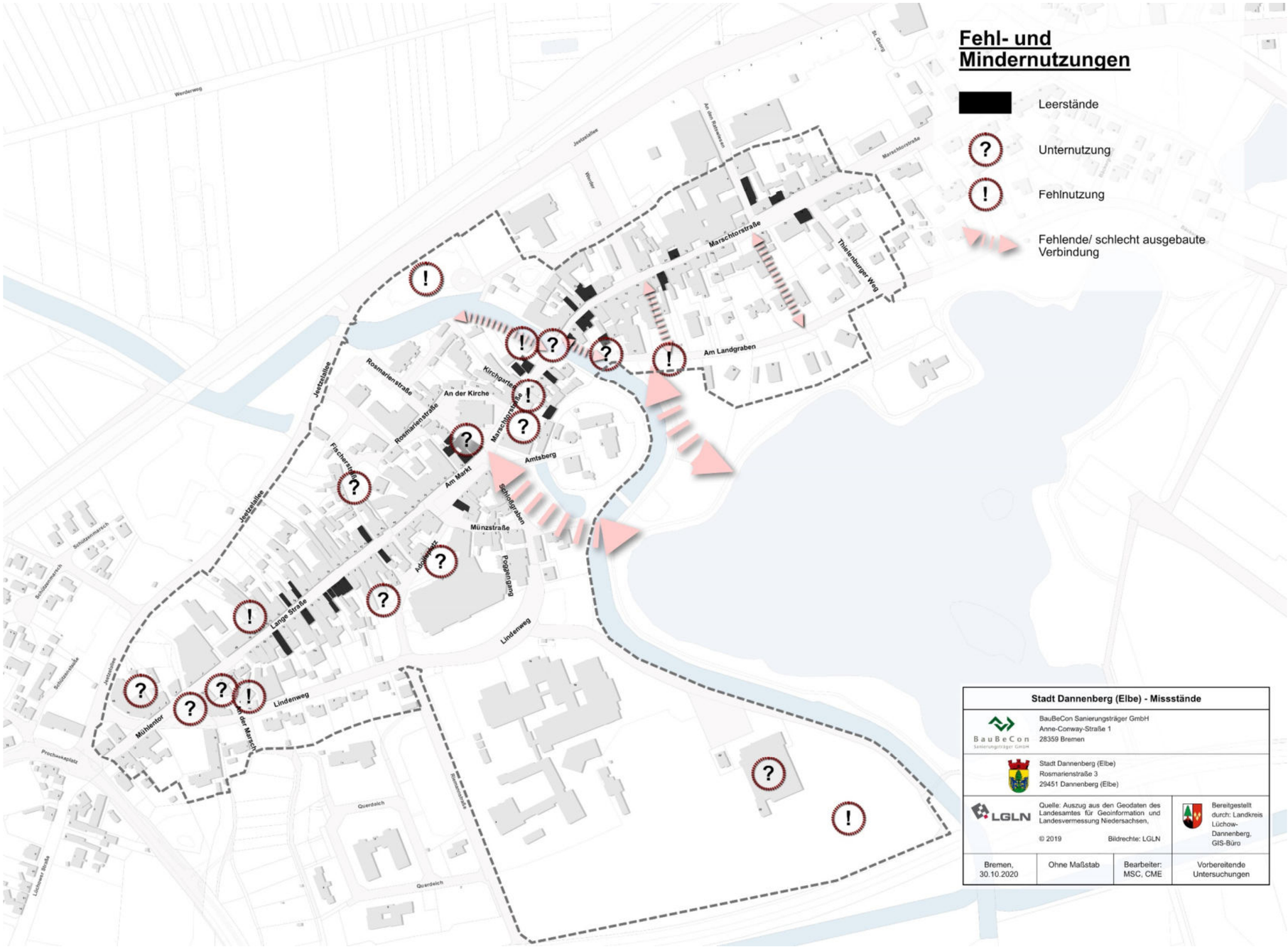
14.9 Missstände Substanzmissstände und gestalterische Defizite im öffentlichen Raum



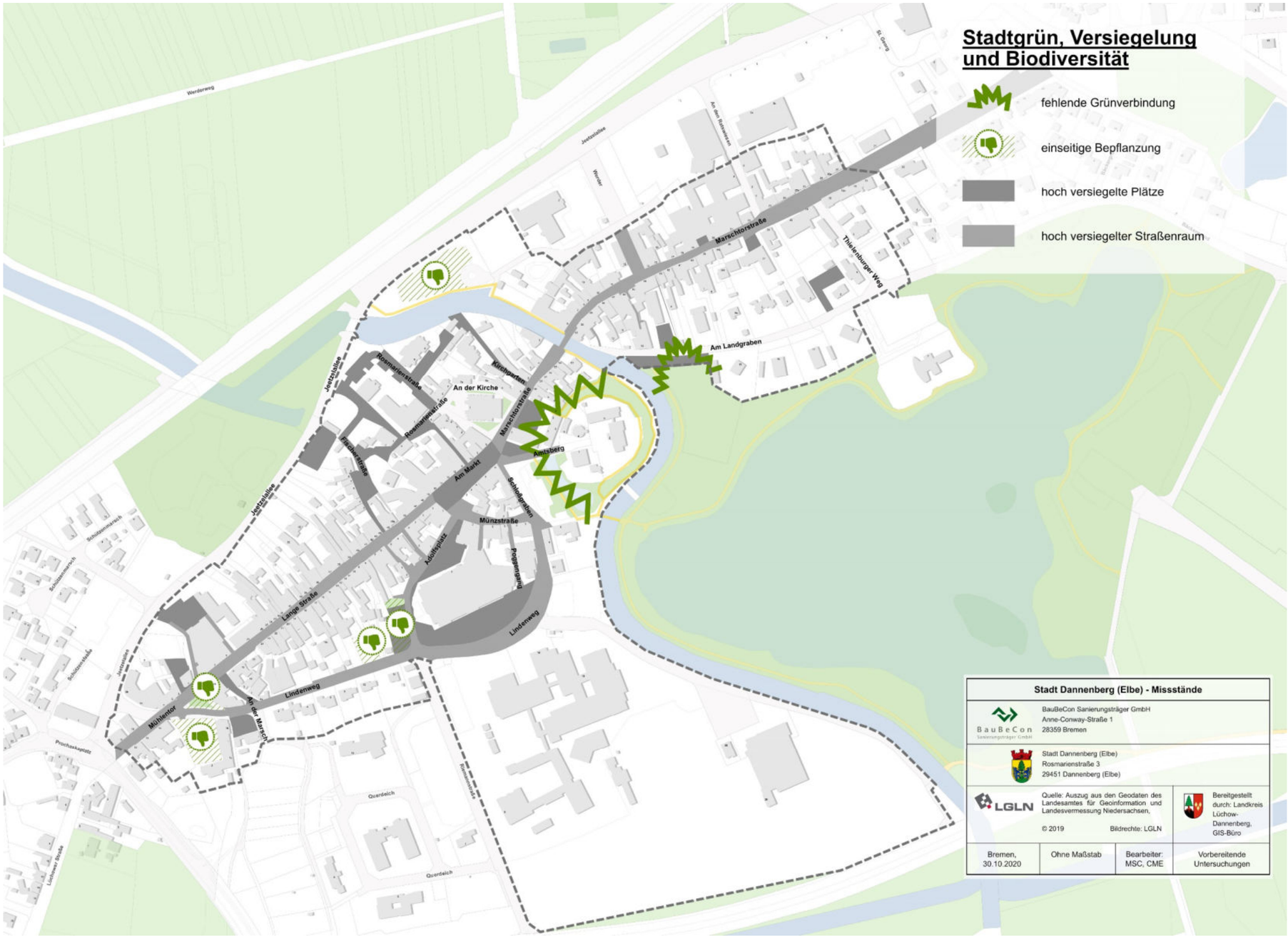
14.10 Missstände Eingeschränkte Barrierefreiheit



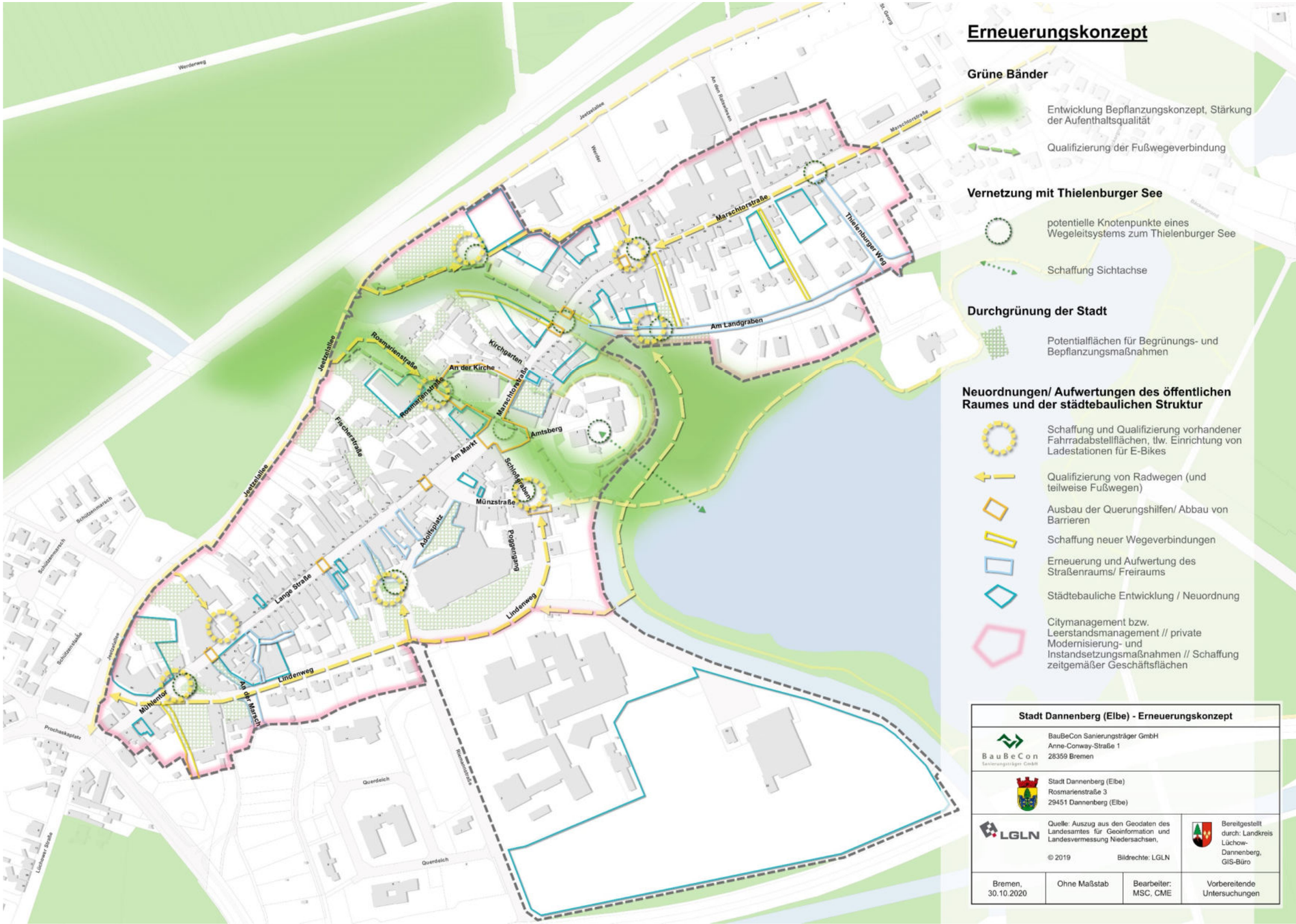
14.11 Missstände Fehl- und Mindernutzungen



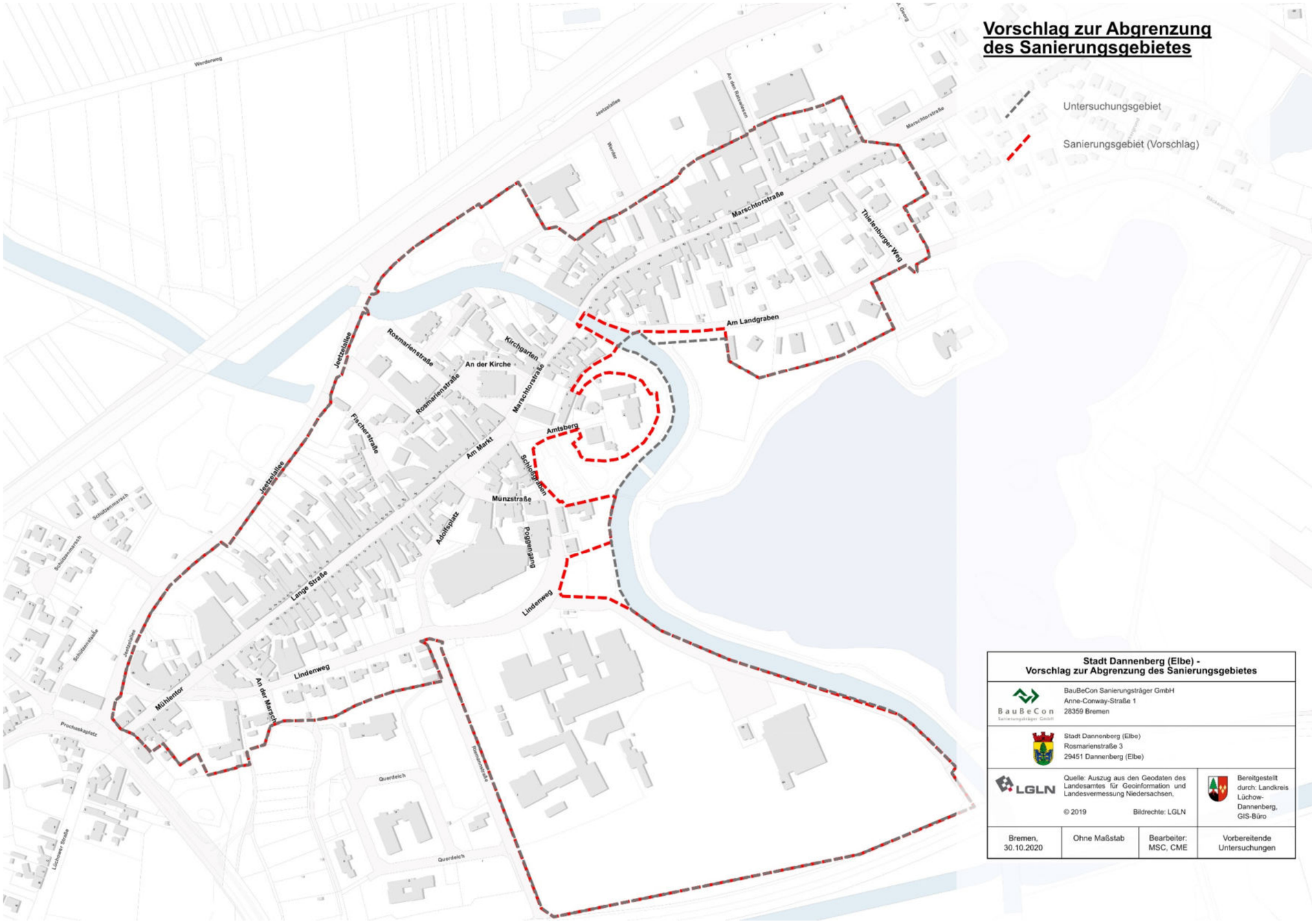
14.12 Missstände Unterversorgung mit Flächen für Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen



14.13 Erneuerungskonzept



14.14 Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes



14.15 Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 139 BauGB im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen und der Fortschreibung des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes wurde mit Schreiben vom 19.03.2020 eingeleitet, die Fristablauf für die Stellungnahme war der 15.04.2020 – allerdings wurden spätere Eingänge bis zum 30.04.2020 berücksichtigt.

Aufgrund einer zu einem späteren Zeitpunkt durchgeführten Erweiterung der Grenzen des Untersuchungsgebietes (Ratsbeschluss vom 28.09.2020) werden die Träger öffentlicher Belange zu Beginn des Jahres 2021 erneut beteiligt.

Beteiligte Behörden/ Institutionen	**Stellungnahme vom**	**Anregungen, Hinweise, Mitwirkungsbereitschaft**	**Berücksichtigung/ Abwägung/ Kenntnisnahme**
Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade	23.03.2020	Die vorbereitenden Untersuchungen für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen werden begrüßt. Folgende Handwerksbetriebe liegen im geplanten Sanierungsgebiet: Bernd Haack Schuhmacherbetrieb, 3 Augenoptiker (Willam-Optik Klaus P. Willam e.K., H. Willam GmbH Optik und Hörgeräte, Oliver S. Optik e.K.), 4 Friseure (Cornelia Albrecht Friseurmeisterin, Sport & Wellnesscenter bestFIT Dannenberg GmbH, Hans-Ulrich Gerich Friseurmeister, Stephanie Piel Friseurmeisterin), 2 Kosmetiker (Madlen Buchholz, Stephanie Schulz), Rainer Kölln Elektrofachgeschäft e.K., Siegbert Stoedter Elektroinstallateurmeister, Einbau von genormten Baufertigteilen (Michael Neumann), Gädke und Jirjahn GmbH Tischlerei, Bestattungen, Buchdruckerei Otto Dennstedt e. K.,	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der weiteren Planung mitberücksichtigt.

		Hans-Jürgen Dau Orthopädieschuhmachermeister, Tiede Holzhandels- und Bau GmbH, Fleischerei Meyer GmbH, Maßschneider Parichehr Niemann, Informationstechniker Lars Gauster, KIND Hörgeräte GmbH u. Co. KG, Radio Schmidtke Frank Schmidtke e.K., Orthopädie und Rehatechnik Rulitschka Uelzen GmbH. Darüber hinaus befinden sich weitere Betriebe am Rande des Geltungsbereiches. Es wird darauf hingewiesen, dass dem Immissions- und Nachbarschutz zur Vermeidung von Nutzungskonflikten eine besondere Bedeutung zukommt; insbesondere für eine Reihe traditioneller Gewerke, die betriebsbedingt mit Emissionen verbunden sind. Für bestehende Betriebe dürfen sich mit den geplanten städtebaulichen Maßnahmen keine wirtschaftlichen Nachteile oder existenziellen Einschränkungen ergeben, z.B. durch mit der Sanierung zusammenhängende Gestaltungsvorschriften oder Satzungen. Auch die Notwendigkeit betrieblicher Entwicklungsmöglichkeiten ist zu berücksichtigen. Einer mit der Planung verbundenen Standortsicherung des örtlichen Handwerks sehen wir positiv entgegen. Die Betriebe sollten frühzeitig in die städtebaulichen Maßnahmen einbezogen und existenziell geschützt werden. Dringend empfehlenswert ist, geplante Vorhaben mit den Betriebsinhabern rechtzeitig abzustimmen. Das ortsansässige Handwerk übernimmt sicherlich gerne Aufgaben und Aufträge für die bevorstehenden Sanierungsmaßnahmen. Die örtliche Kreishandwerkerschaft könnte zur Unterstützung angefragt	

		werden. Eine weitere Benachrichtigung bzgl. bauleitplanerischen Vorhaben im Rahmen der Sanierung wird gewünscht.	
Wasserbeschaffungsverband Elbmarsch, Betriebsstelle Adendorf	23.03.2020	Der WBV Elbmarsch ist nicht betroffen, weil das Untersuchungsgebiet nicht innerhalb des Versorgungsbereichs liegt.	
E.ON Avacon Netz GmbH	24.03.2020	Die Avacon Netz GmbH gibt grundsätzlich zu den Vorbereitenden Untersuchungen ihre Zustimmung. Sie betreibt im benannten Bereich Gasverteilungsanlagen. Zurzeit sind keine Vorhaben geplant. Es sollen folgende Punkte bei der weiteren Planung berücksichtigt werden: 1. Umverlegungen unserer Anlagen sollten möglichst vermieden werden 2. Mindest- / Sicherheitsabstände zu unseren Anlagen müssen eingehalten werden 3. Einer Über-/ Unterbauung unserer Anlagen mit Bauwerken ohne vorheriger Abstimmung wird nicht zugestimmt 4. bei einer Begrünung des Baubereiches mit Bäumen muss die Einhaltung des erforderlichen Abstandes zu ober- und unterirdischen Leitungen eingehalten werden 5. eine Kostenübernahme muss geregelt und eine anschließende Beauftragung im Vorfeld geklärt sein	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der weiterführenden Planung mitberücksichtigt.

		Die Zustimmung zum Bauprojekt entbindet die bauausführende Firma nicht von ihrer Erkundigungspflicht vor Beginn der Tiefbauarbeiten. Hierbei ist eine Bearbeitungszeit von zirka 10 Tagen zu berücksichtigen.	
Bauernverband Nordostniedersachsen (BVNON)	26.03.2020	In Bezug auf die Befragung der Träger öffentlicher Belange zur Altstadt Dannenberg hat der Bauernverband Nordostniedersachsen e.V. keine Einwände, da es sich ausschließlich um den Innenstadtbereich handelt.	
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDBw)	26.03.2020	Durch die Vorbereitenden Untersuchungen für die Altstadt Dannenberg (Elbe) werden Belange der Bundeswehr nicht berührt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände. Nach erster Einschätzung sind zur Zeit keine militärischen Belange betroffen. Ob und inwieweit tatsächlich militärische Belange beeinträchtigt sind, kann erst im weiteren Verfahren abschließend geprüft werden. Ich bitte Sie daher das BAIUDBw im weiteren Verfahren zu beteiligen.	Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr wird am weiteren Verfahren beteiligt.
Deutsche Bahn AG, DB Immobilien - Region Nord	25.03.2020	Durch das genannte Vorhaben werden die Belange der DB AG und ihrer Konzernunternehmen nicht berührt. Wir haben daher weder Bedenken noch Anregungen vorzubringen. Wir bitten	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

		um Beachtung, dass wir trotz der aktuellen Corona-Virus-Pandemie bemüht sind, die Bearbeitung der Beteiligungen der DB AG und ihrer Konzernunternehmen im Rahmen von Planungs- und Bauvorhaben Dritter innerhalb der gesetzlichen bzw. behördlichen Fristen zu bearbeiten, dies aber aufgrund der aktuellen Situation nicht durchgehend gewährleistet werden kann. Wir bitten diesbezüglich um Verständnis und um Berücksichtigung in den betroffenen Verfahren.	
Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Lüneburg	26.03.2020	Durch die Vorbereitenden Untersuchungen werden gewerbeaufsichtliche Belange nicht berührt. Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine Einrichtungen der Behörde, ebenso sind keine geplant.	
Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Uelzen	27.03.2020	Unsererseits gibt es keine Anregungen zu den Untersuchungen in Dannenberg.	
Avacon Netz GmbH	25.03.2020	Die Durchführung vorbereitender Untersuchungen befindet sich innerhalb der Leitungsschutzbereiche unserer Gashochdruckleitungen Dannenberg - Conti und Dannenberg, Conti – Uelzener Straße, sowie innerhalb der Leitungsschutzbereiche unserer Fernmeldeleitungen. Die Gashochdruckleitungen sind zum Teil in einem dinglich gesicherten Schutzstreifen, bzw. in einem Schutzstreifen	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der weiteren Planung mitberücksichtigt. Außerdem wird die Avacon Netz GmbH am weiteren Verfahren beteiligt.

		verlegt. Innerhalb dieser Schutzstreifen sind Maßnahmen jeglicher Art, die den Bestand oder den Betrieb der Gashochdruckleitungen beeinträchtigen oder gefährden könnten, nicht gestattet. Es dürfen keine Abgrabungen oder Erdarbeiten vorgenommen und nichts aufgeschüttet oder abgestellt werden. Gashochdruckleitungen dürfen nicht überbaut werden. Bei der späteren Gestaltung des o.g. Planungsgebietes innerhalb der Schutzstreifen weisen wir auf das Merkblatt DVGW GW 125 und Beiblatt GW125-B1 hin. Für den Fall, dass unsere Gashochdruckleitungen durch ihre Maßnahme gesichert oder umgelegt werden müssen (nur in lastschwachen Zeiten möglich) berücksichtigen Sie bitte, dass wir eine Vorlaufzeit von ca. neun Monaten für Planung und Materialbeschaffung benötigen. Für unsere sich innerhalb des Planungsgebietes befindlichen Fernmeldekabel benötigen wir einen gewissen Schutzbereich, in dem ohne vorherige Abstimmung mit uns über dem vorhandenen Geländeniveau nichts aufgeschüttet oder abgestellt werden. Es dürfen keine Abgrabungen oder Erdarbeiten vorgenommen und keine Pfähle und Pfosten eingebracht werden. Maßnahmen, die den Bestand oder den Betrieb der Fernmeldekabel beeinträchtigen oder gefährden könnten, sind innerhalb der Leitungsschutzstreifen nicht gestattet. Ferner dürfen in den Leitungsschutzbereichen unserer Fernmeldekabel keine tiefwurzelnden Bäume und Sträucher angepflanzt werden. Falls unsere Fernmeldekabel oder Gashochdruckleitungen	

		durch Ihre Maßnahme gesichert oder umgelegt werden müssen berücksichtigen Sie bitte, dass die Kosten hierfür durch den Verursacher zu tragen sind. Erdarbeiten in den Leitungsschutzbereichen dürfen nur in vorsichtiger Handschachtung und nur nach Einweisung durch unseren Mitarbeiter ausgeführt werden. Änderungen der uns vorliegenden Planung bedürfen unserer erneuten Prüfung. Wir bitten Sie, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.	
Wasser-Verband-Wendland	25.03.2020	Der Wasser-Verband-Wendland hat keine Anmerkungen, da bezüglich dieser Maßnahme keine Zuständigkeit besteht.	
Energieversorgung Dahlenburg - Bleckede AG	30.03.2020	Die Energieversorgung Dahlenburg-Bleckede AG ist hierbei nicht betroffen da die Stadt Dannenberg nicht zu unserem Versorgungsgebiet gehört.	
Landkreis Uelzen, Amt für Bauordnung und Kreisplanung	25.03.2020	Keine Anmerkungen, da sich keine Einrichtungen im Untersuchungsgebiet befinden.	
Landkreis Prignitz - Untere Bauaufsichtsbehörde	08.04.2020	Der Landkreis Prignitz nimmt die Planungsabsichten zur Kenntnis. Hinweise und Bemerkungen sind nicht erforderlich.	
Deutsche Telekom Technik GmbH	03.04.2020	Im Untersuchungsgebiet befindet sich Telekommunikationslinien der Telekom und dazugehörige Einrichtungen (Verzweiger, Kabelschächte etc.). Es sind	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der

		derzeit nur Arbeiten im Entstördienst oder Kundenauftrag geplant und somit keine Maßnahmen beabsichtigt oder eingeleitet, die für die Sanierung bedeutsam sein können. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleitet werden. Wir bitten Sie, uns alle im Zusammenhang mit geplanten Sanierungsmaßnahmen, insbesondere Straßenbaumaßnahmen, sowie die Aufhebung (ggf. die Entwidmung) von Straßen und Wegen rechtzeitig, mindestens 3 Monate vor Beginn der Maßnahme bekannt zu geben. Dabei ist sicherzustellen, dass Telekommunikationslinien in den jetzigen Trassen verbleiben können. Sollte sich während einer Baudurchführung ergeben, dass Telekommunikationslinien der Telekom im Sanierungsgebiet nicht mehr zur Verfügung stehen, sind uns durch den Ersatz dieser Anlagen entstehende Kosten nach §150 Abs.1 BauGB zu erstatten. Über gegebenfalls notwendige Maßnahmen zur Sicherung, Veränderung oder Verlegung der Telekommunikationslinien der Telekom können wir erst Angaben machen, wenn uns die endgültigen Ausbaupläne mit entsprechender Erläuterung vorliegen.	weiterführenden Planung mitberücksichtigt.
Agentur für Arbeit Lüneburg - Uelzen	01.04.2020	Die Agentur für Arbeit Lüneburg-Uelzen hat keine Einwände bezüglich des Vorhabens.	

Samtgemeinde Elbtalaue	31.03.2020	Im Untersuchungsgebiet befinden sich Verwaltungsgebäude der Samtgemeinde (Am Markt 5, Rosmarienstr. 3+5). Geplant ist ggf. ein Dienstleistungszentrum.	
Kirchenkreisamt Dannenberg - Bau- und Grundstücksabteilung	15.04.2020	Im Untersuchungsgebiet befindet sich die Ev.-Luth. Kirchengemeinde Dannenberg mit einer Kirche, einem Gemeindehaus und 2 Pfarrhäusern (An der Kirche 3, 4, 7, 7a). Wie andere historische Gebäude in der Altstadt weißt auch unsere Evang. Johanniskirche erhebliche Setzrisse auf. Es sollten daher genauere Baugrunduntersuchungen durchgeführt und notwendige Sanierungsmaßnahmen gefördert werden. Alte denkmalgeschützte Fachwerkhäuser, wie z.B. unser Pfarrhaus an der Kirche Nr. 7 von 1800 bedürfen immer wieder kostspieliger Zuwendungen, um den Charme der Dannenberger Altstadt als Fachwerkstadt auf Dauer zu erhalten. Der öffentliche Platz um die Kirche herum sollte dabei im besonderen Blickpunkt stehen. Bitte überlegen Sie doch, ob das vorgesehene Untersuchungsgebiet der Stadterneuerung am Ende der Marschtorstr. nicht um einige Grundstücke erweitert werden könnte. Die Kirchengemeinde besitzt mit ihrer Stiftung Hospital St. Georg an der Marschtorstr. 28 ein historisch wertvolles Baudenkmal. Die beiden alten Fachwerkhäuser von 1835 mit vier Wohneinheiten für sozial schwache Menschen sind starkt renovierungsbedürftig. Außerdem sollte die davorliegende städtische Grünanlage	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der weiterführenden Planung mitberücksichtigt.

		(insbesondere das Flurstück 25/16) ihrer historischen Bedeutung nach (Franzosenfriedhof aus dem 30-jährigen Krieg) eine bessere Würdigung in der Gestaltung finden.	
Niedersächsische Landesforsten - Forstamt Göhrde	14.04.2020	Nach Durchsicht des mitgesendeten Lageplans der Altstadt Dannenberg ist nicht erkennbar, dass durch die Realisierung der angestrebten Maßnahmen Waldflächen tangiert oder beeinflusst werden. Falls Sie mir einen entsprechenden Grünordnungsplan oder Flächennutzungsplan zur Verfügung stellen könnten, würde ich mich gerne noch einmal intensiver mit dem Vorhaben beschäftigen.	
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) - Regionaldirektion Lüneburg, Katasteramt Lüchow	07.04.2020	Zu der mir von Ihnen übermittelten Fachplanung gebe ich aus katasterrechtlicher und katastertechnischer Sicht folgenden Hinweis: Die Karte des Untersuchungsgebietes ist um einen Herausgebervermerk, ggf. mit Logo, zu ergänzen, der auch Aufschluss über die Aktualität der Daten gibt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Biosphärenreservatsverwaltung Niedersächsische Elbtalaue	09.04.2020	Keine Anmerkungen seitens der Biosphärenreservatsverwaltung Niedersächsische Elbtalaue.	
Polizeikommissariat Lüchow	14.04.2020	Im Untersuchungsgebiet befindet sich die Polizeistation Dannenberg im Gebäude der Stadt Dannenberg (Am Markt 6).	

Landkreis Lüchow-Dannenberg	20.04.2020	Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine Einrichtungen der unteren Naturschutzbehörde. Das Untersuchungsgebiet wird von dem Landschaftsschutzgebiet „Gewässersystem der Jeetzel mit Quellwäldern“ durchquert, dass gleichzeitig auch Fauna-Flora-Habitat-Gebiet ist. Die Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Gewässersystem der Jeetzel mit Quellwäldern“ vom 17.12.2018 (LSG DAN 33) ist zu beachten. In der St. Johannis-Kirche befindet sich ein bedeutendes Fledermausquartier. Es ist nicht auszuschließen, dass sich auch in anderen Gebäuden der Altstadt Fledermausquartiere befinden. Die Belange des Artenschutzes, insbesondere die Zugriffsverbote des § 44 (1) BNatSchG sind bei den Planungen zu beachten.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der weiterführenden Planung mitberücksichtigt.
Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege	27.04.2020	Die Altstadt von Dannenberg wird gem.§ 3 Abs.3 NDSchG als Gruppe baulicher Anlagen in der Denkmalliste des Landkreises geführt. Sie liegt vollständig in der Gebietskulisse der Sanierungsatzung. Denkmalwertbegründung: Die Altstadt bildet sich bis heute durch die Lage innerhalb des bogenförmigen Laufs der Alten Jeetzel im Nordosten ab. Der im Wesentlichen aus einem durchlaufenden Straßenzug bestehende Kern hebt sich durch dichte & geschlossene Bebauung deutlich von den weiträumigeren & jüngeren	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der weiterführenden Planung mitberücksichtigt. Das Niedersächsische Landesamt Denkmalpflege und die

		Erweiterungsgebieten ab. Da die Altstadt immer von den Hochwassern der Elbe und Jeetzel bedroht war, blieb die Kernbebauung auf den schmalen, leicht erhöhten Geländestreifen beschränkt. Der letzte große Stadtbrand fand in Dannenberg 1608 statt, was zur Folge hatte, dass sich der bauliche Bestand der Altstadt seither erhalten hat. Die Gebäude bilden somit die Bandbreite der Architektur des 17.-19. Jhd. ab (Kaufmannshäuser & giebelständige Kleinbürgerhäuser von 1615 und Ackerbürgerhäuser aus 19.Jhd.). Baulicher Höhepunkt & zugleich historisches Ortszentrum ist der Markt mit dem ehemaligen Burgberg (heute Amtsberg) und der Stadtkirche St. Johannis. Die Erhaltung der Altstadt liegt aufgrund der geschichtlichen Bedeutung im Rahmen der Landesgeschichte als Siedlungsstelle ab dem 9.Jhd. & Sitz der Burg Dannenberg seit dem 12.Jhd., diesbzgl. auch aufgrund des Einflusses auf die Kulturlandschaft des Elbe- und Jeetzelgebiets, im Hinblick auf den Gebäudebestand aufgrund des Zeugniswertes für die Siedlungs-und Stadtbaugeschichte (17.-19.Jhd.) sowie allgemein aufgrund der städtebaulichen Bedeutung von prägendem Einfluss auf das Landschaftsbild im öffentlichen Interesse. Die Gruppe baulicher Anlagen wird derzeitig überarbeitet. Innerhalb der Sanierungsgrenzen befindet sich eine Vielzahl von denkmalgeschützten Einzelobjekten, die zur Gruppe baulicher Anlagen zusammengefasst werden. Dort gibt es auch weitere bauhistorisch interessante Objekte. Innerhalb	Archäologie werden im weiteren Prozess beteiligt.

		diese Gruppe befinden sich weitere Objekte, die bauhistorisch interessant, aber noch nicht untersucht wurden. Darüber hinaus sollten auch ggf. noch vorhandene historische Straßenbelege untersucht werden. Die Archäologie ist ebenfalls zu beteiligen. Um weitere Beteiligung der Denkmalpflege im Prozess der Stadtsanierung wird gebeten.	