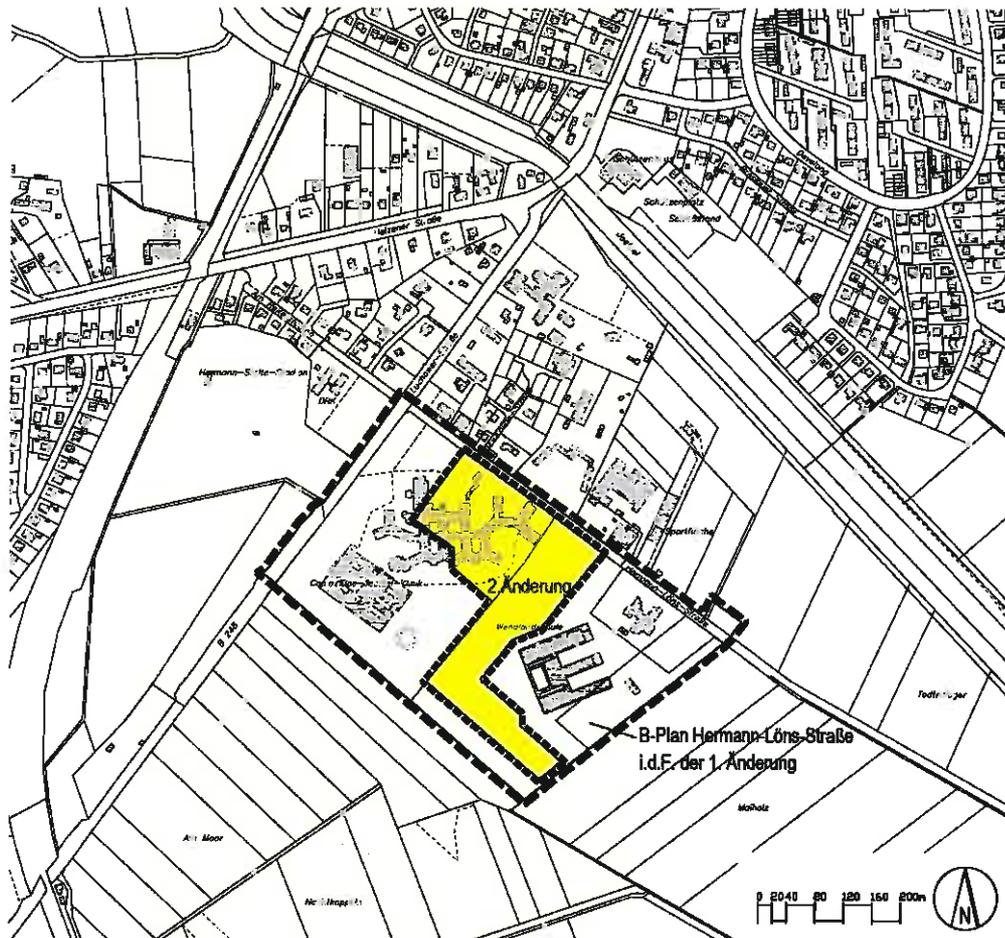


Bebauungsplan Hermann-Löns- Straße Süd - 2. Änderung



Quelle: Auszug aus den Geobasedaten der Niedersächsischen
Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2012  LGLN

**Bebauungsplan der Innenentwicklung
Verfahren gem. § 13a BauGB**

BEGRÜNDUNG

- Urschrift -

März 2013

Inhaltsverzeichnis

	Seite:
1. Veranlassung / Planungsziele	1
2. Planungsgrundlagen / Rahmenbedingungen	4
2.1. Geltungsbereich	4
2.2. Verfahren	4
2.3. Raumordnung	5
2.4. Flächennutzungsplan	5
2.5. Bestehende Nutzungen und Schutzansprüche	7
2.6. Beschreibung und Bewertung von Natur und Landschaft	8
3. Inhalt des Bebauungsplanes / Planungszweck	10
3.1. Art der baulichen Nutzung	10
3.2. Maß der baulichen Nutzung	11
3.3. Bauweise, Baugrenzen	12
3.4. Verkehr / Erschließung	13
3.5. Grünflächen, Pflanzflächen, Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	14
3.6. Aufhebung von Festsetzungen zum Lärmschutz	15
3.7. Anpassung der Eingriffsregelung	15
4. Auswirkungen der Planung	16
4.1. Städtebauliche Auswirkungen	16
4.2. Auswirkungen auf Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung	17
5. Durchführung der Planung / Kosten	19

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Städtebauliches Konzept zur Neuordnung des Bereichs Hermann-Löns-Straße Süd	1
Abbildung 2: Ortsrecht vor der 2. Änderung	6
Abbildung 3: Bestandstruktur, Luftbild 2009 (Quelle: Google Earth)	7

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Eingriffs- und Ausgleichsbilanz	18
--------------------------------------------	----

Anlagenverzeichnis

Anlage 1: 5. Berichtigung des Flächennutzungsplanes	20
-----------------------------------------------------	----

1. Veranlassung / Planungsziele

Konzept des Ursprungsplanes

Die Stadt Dannenberg (Elbe) hat 2001 zur Sicherung und Entwicklung von bestehenden und geplanten Gemeinbedarfseinrichtungen an der Hermann-Löns-Straße den Bebauungsplan „Hermann-Löns-Straße Süd“ aufgestellt. Der im Juni 2002 in Kraft getretene Bebauungsplan zielte insbesondere auf folgende Großvorhaben:

Wendlandschule

1. Die Ansiedlung einer Schule für behinderte Menschen in Trägerschaft des DRK ("Wendlandschule") im Bereich der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche Behindertenzentrum.

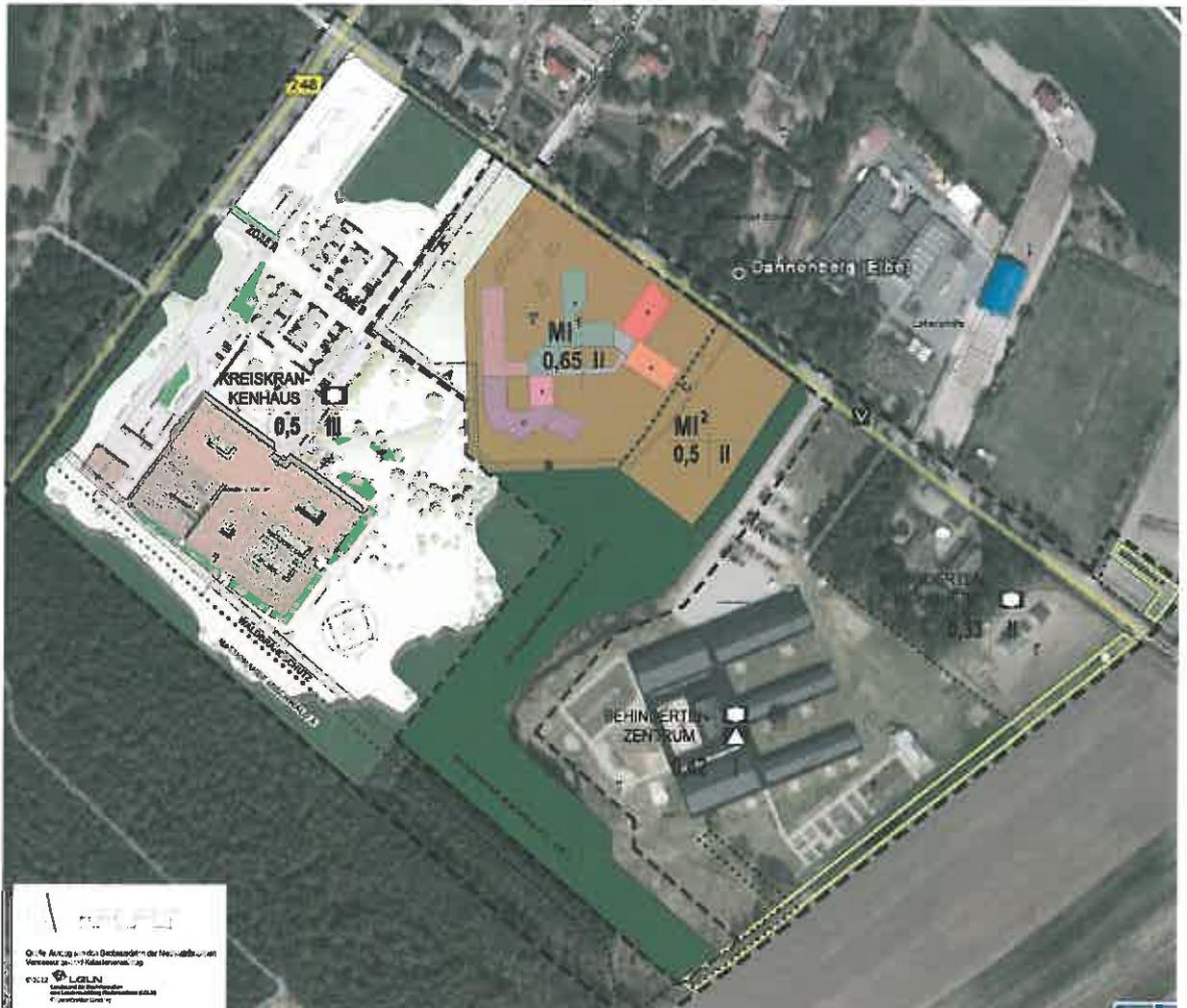
Capio-EJK

2. Den Neubau des Kreiskrankenhauses (in Trägerschaft der Capio Deutsche Klinik GmbH) im südöstlichen Teil der Gemeinbedarfsfläche Kreiskrankenhaus.

Bedarf einer städtebaulichen Neuordnung

Nachdem die Wendlandschule 2005 in Betrieb genommen wurde und im Mai 2012 die neue "Capio Elbe-Jeetzels-Klinik" eingeweiht wurde, ergibt sich heute an diesem Standort eine veränderte städtebauliche Situation. Neben diesen beiden erfolgreich realisierten Neubauten sind brachgefallene Bauflächen und funktionslose Randflächen entstanden, die einer städtebaulichen Neuordnung bedürfen (siehe Abb. 1).

Abbildung 1: Städtebauliches Konzept zur Neuordnung des Bereichs Hermann-Löns-Straße Süd



Umnutzung des Krankenhaus	<p>Handlungsbedarf ergibt sich insbesondere durch den Leerstand des alten Krankenhauses. Der westliche Teil des großflächigen Gebäudekomplexes soll im Herbst 2012 abgerissen und in eine Parkanlage umgewandelt werden. Der östliche Teil soll erhalten und eine nachhaltige Umnutzung erfahren. Zu diesem Zweck hat die in Penkefitz gegründete Farthmann-Gruppe das neu gebildete Flurstück 100/6 erworben. Die Fathmann-Gruppe betreibt in Dannenberg und Umgebung ca. 25 heilpädagogische Wohngruppen mit ergänzenden Therapieeinrichtungen sowie auch eine Förderschule für soziale und emotionale Entwicklung (Elbe-Jeetzel-Schule). Für den ehemaligen Krankenhauskomplex sind folgende Umnutzungen vorgesehen:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Hospiz in gesonderter Trägerschaft (innerhalb des parkzugewandten südlichen Flügels),2. Kinderkrippe/Hort (im östlichen Gebäudeteil),3. Aula für die anliegende Elbe-Jeetzel-Schule (im ehem. Küchenstrakt),4. Räume für Schulungen und Weiterbildung (im Wirtschaftsstrakt),5. Verwaltungssitz der Fathmann-Gruppe (im Verwaltungstrakt),6. Räume für Familienberatung und therapeutische Praxen (Ergotherapie, Psychotherapie) sowie7. weitere standortverträgliche Nutzungsoptionen (z.B. Beherbergungsbetrieb, heilpädagogische Wohngruppen oder Wohnen für Betriebsangehörige/Klinikpersonal) falls sich einzelne Zweige als nicht tragfähig herausstellen sollten. <p>Der umgenutzte Gebäudekomplex soll zukünftig mit Wärme von der Bückauer Biogasanlage versorgt werden.</p>
Planungserfordernis	<p>Die Umnutzung soll Anfang 2013 beginnen. Zuvor ist jedoch eine Änderung des o.g. Bebauungsplanes erforderlich, denn die vom Vorhabenträger beabsichtigten Nutzungen sind in der bisher geltenden Gemeinbedarfsfläche Kreiskrankenhaus nicht zulässig.</p>
Ziel und Zweck der Planung	<p>Vor diesem Hintergrund hat die Stadt Dannenberg (Elbe) im Juli 2012 beschlossen, das erforderliche Planverfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Hermann-Löns-Straße Süd“ einzuleiten. Mit der Planung werden folgende städtebauliche Ziele verfolgt:</p> <ul style="list-style-type: none">• Der an der Hermann-Löns-Straße entstandene "Sozialstandort" soll durch die Ansiedlung zusätzlicher Nutzungen (Hospiz, Schulaula, Kita, etc.) weiter gestärkt werden. Gestützt werden soll diese Entwicklung durch eine kostengünstige und nachhaltige Wärmeversorgung seitens der Bückauer Biogasanlage, die eigens zu diesem Zweck erweitert wird.• Aus städtebaulicher Sicht besteht ein vordringliches Interesse daran, das leerstehende Krankenhaus wieder in Nutzung zu bringen. Da der großflächige Gebäudekomplex kaum von einem einzelnen Vorhabenträger dauerhaft umgenutzt werden kann, soll an dieser Stelle eine größere Bandbreite an zulässigen Nutzungen durch die Ausweisung eines Mischgebietes (MI 1) eröffnet werden. Nicht standortverträgliche Nutzungen (Vergnügungsstätten, Tankstellen, Gartenbaubetriebe, Einzelhandel) sollen innerhalb des Mischgebietes ausgeschlossen bleiben.

- Die rückseitigen Gebäudetrakte des ehemaligen Krankenhauses sollen unabhängig von der vorderseitigen Nutzungszusammensetzung eigenständig nutzbar sein und bedürfen daher einer gesonderten Erschließung. Zu diesem Zweck müssen die östlich und westlich anliegenden Nachbargrundstücke mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet werden, denn das neu zum Zwecke der Umnutzung gebildete Flurstück 100/6 ist so eng bemessen, dass dort nicht einmal eine Feuerwehrumfahrt um den Gebäudebestand angeordnet werden kann.
- An der Hermann-Löns-Straße soll ein weiterer Bauplatz zur Stärkung des Quartiers und zur besseren Auslastung der vorhandenen Infrastruktur bereitgestellt werden. Zu diesem Zweck soll auf dem Grundstück der Wendlandschule eine Verschiebung von Bauflächen und Grünflächen vorgenommen werden. Schwer zu erschließende Bauflächen südlich der Schule werden zugunsten von Grünflächen aufgehoben und im Gegenzug werden Grünflächen an der Straße in Bauflächen gewandelt (MI 2).
- Das Quartier soll straßenseitig nachverdichtet werden, aber es soll dennoch so weit möglich der gestalterische Charakter einer Waldsiedlung bewahrt bleiben. Um dieses Ziel zu unterstützen, werden die Baugrenzen im Bereich des neuen Mischgebietes etwas von der Straße abgerückt. Die Grünflächen Naturnaher Mischwald sollen auch aufgrund des Grundsatzes der Walderhaltung insgesamt am Standort nicht verringert werden.
- Bei der städtebaulichen Neuordnung der Baugebiets- und Grünflächen wurde der am Pausenhof der Wendlandschule entstandene Lärmschutzwall in die Gemeinbedarfsfläche Behindertenzentrum einbezogen. Weitere Lärmschutzanlagen werden in der Grünfläche Naturnaher Mischwald nicht erforderlich. Die Festsetzungen für aktive Lärmschutzvorkehrungen werden deshalb aufgehoben.
- In den neu geplanten Mischgebieten an der Hermann-Löns-Straße wird die Grundflächenzahl etwas erhöht, weil die kleiner geschnittenen Grundstücke höhere Versiegelungsrechte (z.B. für die Anordnung von Stellplätzen und Umfahrt) benötigen. Diese GRZ-Erhöhung wird durch eine Verkleinerung der Gemeinbedarfsflächen weitgehend ausgeglichen.

Bei dieser Planung handelt es sich um die Wiedernutzbarmachung von Flächen im beplanten Innenbereich. Damit wird dem in der Bodenschutzklausel (gem. § 1a Abs. 2 BauGB) verankertem Ziel eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden entsprochen.

Bodenschutzklausel wird entsprochen

Planungsalternativen

Die Stadt hat im Rahmen der Vorplanung eine kleine Variante (die nur das MI 1 umfasste) und eine große Variante (mit MI 2 und Grünflächenverschiebung auf dem Grundstück der Wendlandschule) geprüft und sich für die große Variante entschieden. Denn durch die Schaffung eines voll erschlossenen Bauplatzes im Siedlungsbestand kann die vorhandene Infrastruktur besser ausgelastet werden und der Außenbereich vor weiterem zusätzlichem Landschaftsverbrauch geschützt werden.

2. Planungsgrundlagen / Rahmenbedingungen

2.1. Geltungsbereich

Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flächen:

1. das neu gebildete Flurstück 100/6 an der Hermann-Löns-Straße, auf dem der verbliebene Gebäuderest der ehemaligen Elbe-Jeetzell-Klinik eine Umnutzung erfahren soll;
2. Randflächen auf dem Grundstück der neuen Capio Elbe-Jeetzell-Klinik, soweit sie für die Erschließung und die vertragliche Einbindung des o.g. Grundstücks benötigt werden und
3. Flächen auf dem Grundstück der Wendlandschule, soweit sie für die Ausweisung des Bauplatzes an der Hermann-Löns-Straße, für die Neuangrenzung der Grünflächen und die Anpassung der Baugrenzen erforderlich sind.

Die Fläche des Plangebiets beträgt ca. 4,74 ha.

2.2. Verfahren

Art der Änderung

Mit Inkrafttreten dieser Satzung wird zugleich der rechtskräftige Bebauungsplan "Hermann-Löns-Straße Süd" i.d.F. der 1. Änderung im überplanten Teilbereich vollständig aufgehoben und ersetzt (2. Änderung).

Teilneufassung

Die Form der Änderung ist so gewählt, dass die vorliegende Satzung eigenständig wirksam ist, d.h. im Falle einer Aufhebung des Ursprungsplanes, würde der vorliegende Bebauungsplan weiter Bestand haben.

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. §13a BauGB

Die vorliegende Planung zielt auf einen "Bebauungsplan der Innenentwicklung". Die in § 13a (1) BauGB genannten Zulassungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind erfüllt:

- Die Planung erfolgt in einem beplanten Innenbereich.
- Die Planung zielt auf die Umnutzung des ehemaligen Klinikkomplexes und die Neuausweisung eines Bauplatzes an der Hermann-Löns-Straße durch den Tausch von Grünflächen und Bauflächen.
- Durch diese Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Landesrecht unterliegen.
- Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura2000-Gebiete).
- In Zuge dieser Bebauungsplanänderung wird die überbaubare Grundfläche nicht erhöht.

beschleunigtes Verfahren

Die Stadt Dannenberg (Elbe) wendet das beschleunigte Verfahren wie folgt an:

- Auf die frühzeitige Unterrichtung der Behörden wird verzichtet.

- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wird nicht durchgeführt.
- Von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wird abgesehen.
- Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) bleiben unberücksichtigt.
- Die Zusammenfassende Erklärung wird nicht erstellt.
- Die Erforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz entfällt. Da jedoch im Sinne des Waldgesetzes der Grundsatz der Walderhaltung in der Bauleitplanung zu beachten ist, werden die verlorengehenden waldbezogenen Grünflächen an anderer Stelle im Plangebiet wieder entsprechend ausgewiesen (Flächenverschiebung). Die Eingriffe in Wald werden somit im Gebiet kompensiert.
- Der wirksame Flächennutzungsplan wird im Geltungsbereich dieser Satzung ohne Planverfahren berichtigt (siehe Anlage).

Insgesamt kann das Planverfahren dadurch mit minimierten Zeit- und Kostenaufwand durchgeführt werden.

2.3. Raumordnung

Landesplanung

Besondere Belange der Landesplanung werden durch diese Planung nicht berührt.

Raumordnung

Im Raumordnungsprogramm des Landkreises Lüchow-Dannenberg 2004 ist die Stadt Dannenberg (Elbe) als Grundzentrum festgesetzt, das bestimmte mittelzentrale Einrichtungen (Kreiskrankenhaus, Amtsgericht) aufweist.

In der Zeichnerischen Darstellung des RROP 2004 sind keine weiteren Darstellungen für das Plangebiet und die angrenzenden Flächen getroffen (weiße Flächen).

Nach der Beschreibenden Darstellung des RROP 2004 sollen neue Baugebiete erst dann ausgewiesen werden, wenn der innerörtlichen Handlungsspielraum ausgeschöpft ist, insbesondere die Möglichkeiten

- der innerörtlichen Entwicklung (Baulücken-Auffüllung, Verdichtung, Umnutzung fehlgenutzter Flächen),
- der Wiedernutzung von Flächen (Brachflächen) und
- der Baulandumlegung bzw. des Flächentausches.

(Grundsatz 1.5.03)

Die Planung entspricht diesem Grundsatz der Raumordnung.

2.4. Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Elbtalaue (siehe 62. Änderung der SG Dannenberg) sind für das Plangebiet folgende Flächendarstellungen getroffen:

- Flächen für den Gemeinbedarf für gesundheitliche Zwecke,
- Flächen für den Gemeinbedarf für soziale Zwecke / Schule (Behindertenzentrum),
- Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Lärmschutz.

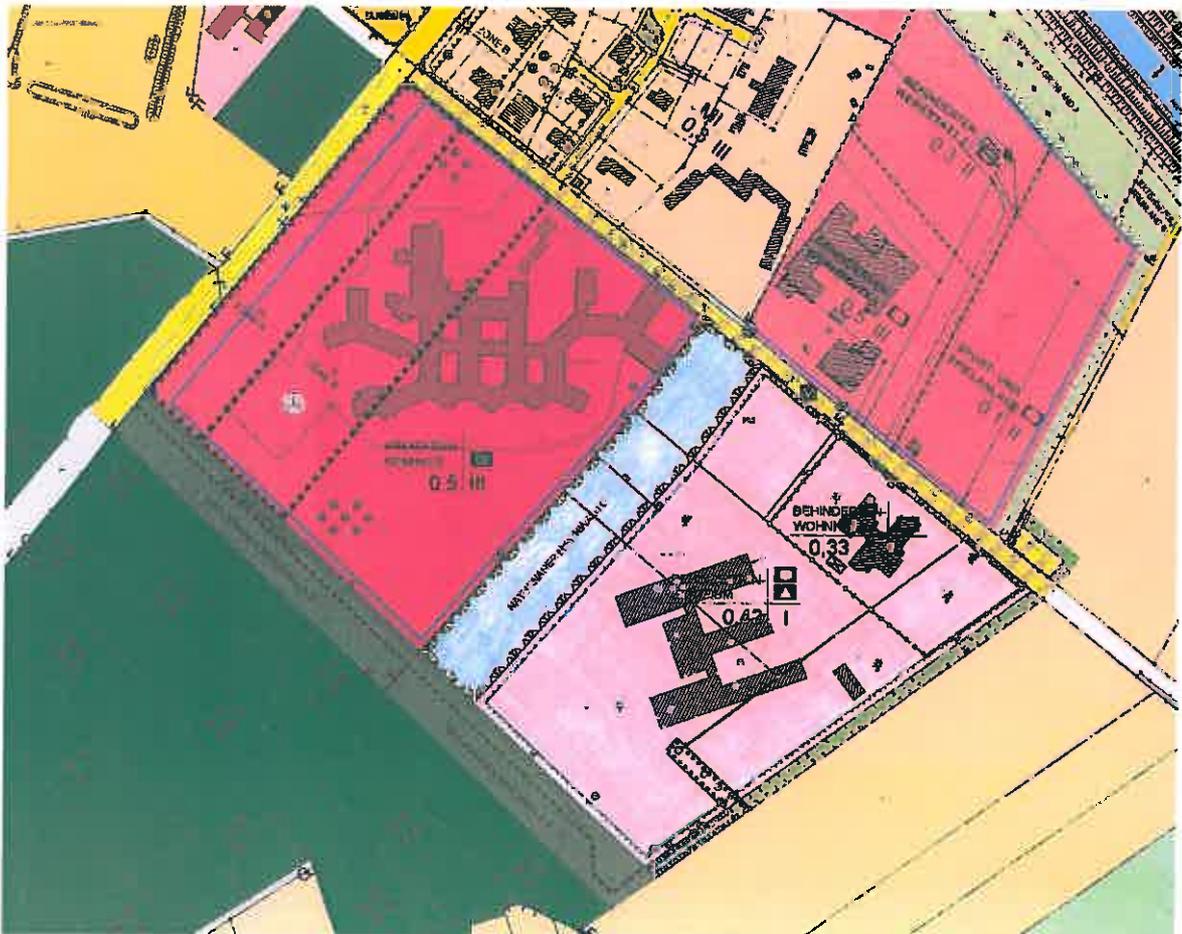
Nördlich der Hermann-Löns-Straße sind Mischgebiete und Gemeinbedarfsflächen ausgewiesen.

Die nun geplante Ausweisung von Mischgebiets- und Grünflächen südlich der Straße weicht räumlich und inhaltlich von den Darstellungen des bisher wirksamen Flächennutzungsplanes ab.

Ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, darf gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn sichergestellt ist, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt und parallel eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes vorgenommen wird.

Durch die vorliegende Begründung wird aufgezeigt, dass die Planung mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Elbtalaue wird im Zuge einer Berichtigung gemäß § 13 a BauGB ohne Planverfahren angepasst. In der berichtigten Darstellung werden im Änderungsbereich eine gemischte Bauflächen und Grünflächen dargestellt (siehe 5. Berichtigung des Flächennutzungsplanes in Anlage 1).

Abbildung 2: Ortsrecht vor der 2. Änderung



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2011 LGLN

2.5. Bestehende Nutzungen und Schutzansprüche

Ortsrecht	Das bisher geltende Ortsrecht ergibt sich aus den Planfestsetzungen des Bebauungsplanes Hermann-Löns-Straße Süd in der Fassung der 1. Änderung (siehe Abb. 2). Die nicht geänderten Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes bleiben weiterhin rechtskräftig. Sie sind nachrichtlich im Planentwurf der 2. Änderung aufgeführt.
Verkehr/ Erschließung	Am Krankenhaus ist im Bereich der vorhandenen Zufahrt ein Einfahrtsbereich zur Bundesstraße B 248 festgesetzt. Darüber hinaus hat die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ausschließlich über die Hermann-Löns-Straße zu erfolgen. Die Hermann-Löns-Straße soll nach dem Verkehrskonzept des bisherigen Bebauungsplanes in eine Stichstraße mit Wendehammer umfunktioniert werden, damit das dort vorhandene Quartier für soziale Einrichtungen von Durchgangsverkehr entlastet wird.
Ver- und Entsorgung	Das Plangebiet ist über die Netze und Anlagen der örtlichen und überörtlichen Ver- und Entsorgungsträger komplett erschlossen. Nördlich der Lebenshilfe-Werkstatt ist das Satelliten-BHKW der Bückauer Biogasanlage vorhanden. Das Gebäude ist hinreichend groß bemessen, um einen zweiten BHKW-Block mit aufzunehmen. Dieser wird benötigt, um die Versorgung des neu geplanten Mischgebietes mit Wärme zu gewährleisten.
Naturschutzrecht Denkmalrecht Wasserrecht	Es sind keine naturschutzrechtlichen, denkmalrechtlichen oder wasserrechtlichen Schutzgebiete oder Schutzobjekte im Plangebiet vorhanden.

Abbildung 3: Bestandstruktur, Luftbild 2009 (Quelle: Google Earth)



2.6. Beschreibung und Bewertung von Natur und Landschaft

Naturräumliche Lage	<p>Das Plangebiet liegt am Rand des Naturraums Ostheide im Übergang zum Naturraum Elbe-Niederung. Das Plangebiet befindet sich auf einem Endmoränenausläufer, der im Norden vom Prissaer Mühlenbach und im Osten von der Jeetzelniederung eingefasst ist. Das Gelände fällt nach Osten hin ab. Das Krankenhaus befindet sich bei ca. 16m ü. NN, die Wendlandschule bei ca. 15 m ü.NN. Das Plangebiet ist durch Hochwasserschutzbauten an der Jeetzel (Jeetzeldeiche, Schöpfwerk Hitzacker) vor Überschwemmungen geschützt.</p>
Schutzgut Boden Bestand	<p>Im Plangebiet befindet sich in einem Verbreitungsgebiet fluviatiler und glazifluviatiler Sedimente. Es stehen Podsol-Braunerden an, die ein geringes ackerbauliches Potential aufweisen und nicht als schutzwürdige Böden einzustufen sind.</p> <p>Von einer Vorbelastung des Bodens durch Schadstoffe ist im Plangebiet nichts bekannt (keine Eintragungen im Altlastenkataster). Der östliche Teil des alten Krankenhauses wird derzeit abgebrochen; es ist von einer fachgerechten Entsiegelung auszugehen. Im Plangebiet sind umfangreiche Baurechte vorhanden (50% Versiegelung innerhalb der Gemeinbedarfsfläche Kreiskrankenhaus und 42% im Bereich der Gemeinbedarfsfläche Behindertenzentrum). Insgesamt wird dem Schutzgut Boden eine geringe und bis mittlere Bedeutung zugeordnet.</p>
Schutzgut Pflanzen Bestand	<p>Für das Plangebiet und den angrenzenden Wirkraum wurde im August 2012 eine Bestandsaufnahme durchgeführt. Auf eine zeichnerische Darstellung wurde verzichtet, weil sich die Bestandsstruktur im Änderungsbereich mit dem in Abb. 3 dargestellten Luftbild deckt. Nur im Bereich des Krankenhauses ist das Luftbild von 2009 nicht mehr aktuell. Dieser Bereich findet sich nach Fertigstellung des EJK-Neubaus noch im Umbruch. Es ist davon auszugehen, dass dort das in Abb. 1 dargestellte Freiflächenkonzept realisiert wird.</p> <p>Im Bereich des verbleibenden alten Krankenhauses ist ein relativ hohes Maß an Überbauung vorhanden, die Freiflächen sind als Ziergarten angelegt, die parkartig von Kiefernrestwald eingefasst sind. Südlich des alten Krankenhauses ist vereinzelt nicht standortgerechter Fichtenbesatz vorhanden.</p> <p>Um die Wendlandschule herum sind die im Luftbild ersichtlichen zugehörigen Außenanlagen (Stellplatzanlage, Schulhof, Schulgarten, Lärmschutzwand, Scherrasenflächen) als siedlungsbezogene Freiflächen mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft einzustufen.</p> <p>Der Siedlungsgehölzstreifen zwischen Krankenhaus und Wendlandschule weist im nördlichen Abschnitt Kiefernforst mit gutem Laubunterstand auf. Im mittleren Abschnitt gibt es einen Bereich, wo bereits die planerisch angestrebte Mischwaldentwicklung erkennbar ist, weil dort ein hoher Besatz an Eichen und Birken vorhanden ist. Im südlichen Teil des Waldstreifens ist strukturarmer Kiefernforst weitgehend ohne Strauchschicht mit Drathschmiele in der Krautschicht vorhanden. Die weiter südlich anliegenden Kiefernforstflächen sind als dichter Stangenwald anzusprechen.</p> <p>Am meisten Qualität für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften sowie für biologische Vielfalt weist die von Eichen gesäum-</p>

	<p>te Lichtung mit Gras- und Staudenfluren im Südosten der Wendlandschule auf. An dieser Lichtung ist einerseits der Beginn einer natürlichen Waldrandausbildung mit Saum- und Mantelzone, andererseits auch das Auflaufen neuer Nadelbäume erkennbar.</p>
Schutzgut Tiere Bestand	<p>Das Vorkommen gefährdeter bzw. gesetzlich geschützter Pflanzen- und Tierarten konnte im Rahmen der vorgenommenen Ortsbegehungen nicht festgestellt werden. Das Siedlungsgehölz im Bereich des MI 2 weist trotz der relativ guten naturnahen Ausstattung ein geringeres Potential für das Schutzgut Fauna auf. Denn aufgrund der Innenlage inmitten der Siedlung ist diese Fläche stärker durch Lärm- und Lichtimmissionen (von Verkehr, Spaziergängern, Straßenbeleuchtung, etc.) gestört als die südlich der Schule gelegenen Wald- und Waldlichtungsflächen, die unmittelbar mit der freien Landschaft vernetzt sind.</p>
Schutzgut Wasser Bestand	<p>Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Die eingedeichte Jeetzel fließt in ca. 150 m Abstand zum Plangebiet von Südost nach Nordwest.</p> <p>Der obere Grundwasserleiter liegt im Plangebiet bei ca. 15 m ü. NN. Die Grundwasser-Überdeckung ist sehr gering. Sie weist daher nur ein geringes Schutzpotential gegenüber potentiellen Beeinträchtigungen auf.</p> <p>Insgesamt wird dem Schutzgut Wasser im Plangebiet eine mittlere Bedeutung zugeordnet.</p>
Schutzgut Luft Bestand	<p>Aufgrund der anliegenden Bundesstraße sind Schadstoff- und Staubemissionen von Kraftfahrzeugverkehr in diesem Stadtteil zu erwarten. Aufgrund der Ortsrandlage und der guten Durchgrünung ist das Schutzgut Luft dennoch als weitgehend unbelastet einzustufen.</p>
Schutzgut Klima Bestand	<p>Das Plangebiet weist keine besondere siedlungsklimatische Relevanz auf.</p>
Schutzgut Orts- und Landschaftsbild / Erholung	<p>Das Quartier Hermann-Löns-Straße befindet sich am südwestlichen Stadtrand von Dannenberg in Randlage zur Landschaft. Das Quartier ist zur Landschaft hin durch Wald und Hecken hinreichend eingegrünt. Im Inneren weist es den Charakter einer Waldsiedlung auf. Das Krankenhausgelände befindet sich derzeit im Umbruch. Es ist davon auszugehen, dass mittelfristig, das in Abb. 1 dargestellte Freiflächenkonzept, das u.a auf eine Parkanlage zielt, realisiert wird. Zwischen der Wendlandschule und dem Krankenhausgelände ist ein 50m breiter Kiefernforststreifen vorhanden, der hinsichtlich Alter und Strukturreichtum unterschiedlich ausgeprägt ist. Der Zaun der Wendlandschule stellt heute die Begrenzung zwischen Siedlungsraum und Außenraum da. Südlich der Wendlandschule sind weitere Kiefernforstflächen sowie eine von Eichen gesäumte Lichtung vorhanden. Hier sollte keine weitere Bebauung mehr erfolgen.</p> <p>Die Waldflächen haben insbesondere im Nahbereich des Krankenhauses eine besondere Bedeutung für die Belange der Erholung. Der Charakter einer Waldsiedlung sollte an der Hermann-Löns-Straße bewahrt bleiben. Der Umbau vom Nadelforst zum strukturreicheren Eichen-Kiefern-Mischwald ist im Plangebiet sukzessive voranzutreiben.</p>

3. Inhalt des Bebauungsplanes / Planungszweck

3.1. Art der baulichen Nutzung

Gemeinbedarf Kreiskranken- haus	Um die geplante Umnutzung des ehemaligen Krankenhauses auf dem Flurstück 100/6 bauleitplanerisch vorzubereiten, wird die dort bisher festgesetzte Gemeinbedarfsfläche Kreiskrankenhaus aufgehoben und durch ein Mischgebiet (MI 1) ersetzt. Die verbleibende Gemeinbedarfsfläche ist mit ca. 5,58 ha hinreichend groß bemessen, um das neue Krankenhaus uneingeschränkt betreiben zu können. Es ist davon auszugehen, dass das in Abb. 1 dargestellte Freiflächenkonzept realisiert und mittelfristig wieder eine parkartig gestaltete Außenanlage am Krankenhaus entstehen wird. Bauliche Erweiterungen sind in der Gemeinbedarfsfläche Kreiskrankenhaus weiterhin möglich, sind aber nach Vollzug der Neubaumaßnahme auf absehbare Zeit eher unwahrscheinlich.
Gemeinbedarf Behinderten- zentrum	<p>Die Gemeinbedarfsfläche Behindertenzentrum wird im Bereich des vorhandenen Lärmschutzwalles ausgedehnt, weil diese bauliche Anlage der Siedlungsfläche und nicht der Waldfläche zuzuordnen ist. Südlich der Wendlandschule wird die Gemeinbedarfsfläche Behindertenzentrum deutlich zurückgenommen. Mit dieser Änderung soll die Gemeinbedarfsfläche stärker an die tatsächliche Ausdehnung der Wendlandschule angepasst werden. Die Rücknahme der Gemeinbedarfsfläche von ca. 4,68 ha auf 4,0 ha hat Auswirkungen auf die zulässige Grundfläche. Bei einer Grundflächenzahl von 0,42 ergeben sich folgende zulässigen Grundflächen vor und nach der 2. Änderung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vorher: 4,68 ha x 0,42 = 1,97 ha - Nachher: 4,00 ha x 0,42 = 1,68 ha <p>Die reduzierten Baurechte reichen aus, um die bestehende Nutzung mit einer Grundfläche von ca. 1,45 ha¹ aufzunehmen und noch eine hinreichend große bauliche Entwicklungsfläche von ca. 0,23 ha (=2.300 qm) an der Wendlandschule vorzuhalten.</p> <p>Für die im Zuge dieser Änderung neu festgesetzten Gemeinbedarfsflächen ergeben sich in inhaltlicher Hinsicht keine Änderungen. In der Gemeinbedarfsfläche Behindertenzentrum sind Schulen und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Anlagen zulässig. In der Gemeinbedarfsfläche Kreiskrankenhaus sind gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen zulässig.</p>
Mischgebiet (MI)	Die von der Hermann-Löns-Straße zu erschließenden Flächen, die zwischen der Wendlandschule und dem neuen Krankenhaus gelegen sind, sind als Mischgebiet ausgewiesen, um die Ansiedlung neuer standortverträglicher Nutzungen in diesem Stadtteil zu ermöglichen. Die Mischgebietsfestsetzung orientiert sich an der nördlich der Hermann-Löns-Straße bestehenden MI-Ausweisung. Es werden in diesem Mischgebiet in gleicher Weise Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten aller Art ausgeschlossen, weil diese Nutzungen nicht mit dem hier geplanten Gebietscharakter an der Hermann-Löns-Straße vereinbar sind.

¹ Die bestehende Grundfläche der Wendlandschule ist abgeleitet aus der Begründung zur 1. Änderung, Seite 9, Tabelle 1. Der dort aufgeführte Wert für eine bebaute Fläche von 16.418 qm wird um die Grundflächen der Bolzplätze (750 qm) und des Spielgartens (1.132 qm) reduziert, weil diese nicht der Grundflächenzahl, sondern der Freiflächennutzung zuzuordnen sind. Daraus ergibt sich für die bestehende Grundfläche von 14.536 qm = 1,45 ha.

Bezügliche der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben wird auf die in WA-Gebieten geltenden Bestimmungen gem. § 4 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO zurückgegriffen: Es sollen in dieser peripheren Lage nur Läden, die der Versorgung des Gebiets dienen, zulässig sein. Durch diese weitreichende Beschränkung des Einzelhandels soll die Innenstadt in ihrer Funktion als zentraler Versorgungsschwerpunkt geschützt werden. Das Quartier an der Hermann-Löns-Straße soll vordringlich als "Sozialstandort" fungieren und nicht zu einem Einzelhandelsstandort umfunktioniert werden können.

Der Gebietscharakter des neu ausgewiesenen Mischgebietes ist in diesem Fall wesentlich durch die noch vorhandene Bausubstanz des ehemaligen Krankenhauses geprägt, die nach Möglichkeit umgenutzt werden soll, ohne die in der Nachbarschaft bestehenden Einrichtungen – Krankenhaus, Förderschulen, Behindertenwohnheim, Behindertenwerkstätten sowie die nördlich der Straße bestehenden Wohngebäude - zu stören. Auf den besondern Schutzbedarf des neuen Klinikgebäudes wird in diesem Zusammenhang hingewiesen. Auf der Grundlage von § 15 BauNVO dürfen deshalb innerhalb der Mischgebiete MI 1 und MI 2 nur Nutzungen zuzulassen werden, die dieser besonderen Eigenart des Baugebietes nicht widersprechen, keine unzumutbaren Störungen der Nachbarnutzungen erwarten lassen und auch selbst unempfindlich sind gegenüber den gebiets-typischen Lärmereignissen (z.B. Hubschrauberlandungen, Rettungswageneinsatz, Schülertransport, ggf. gewerblicher Lärm von den Werkstätten).

3.2. Maß der baulichen Nutzung

- | | |
|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| GRZ unverändert | Die festgesetzten Grundflächenzahlen von 0,5 für die Gemeinbedarfsfläche Kreiskrankenhaus, 0,42 für die Gemeinbedarfsfläche Behindertenzentrum und 0,33 für die Gemeinbedarfsfläche Behindertenwohnheim werden nachrichtlich übernommen. Desweiteren ist im ursprünglichen Bebauungsplan festgelegt, dass eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahlen im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht zulässig ist. Diese Regelung bleibt ebenso unverändert. Sie führt dazu, dass die festgesetzte GRZ in etwa der insgesamt zulässigen Überbauung des Grundstücks mit Haupt- und Nebenanlagen entspricht (0,5 = 50 % versiegelbare Grundstücksfläche). |
| GRZ 0,65
in MI 1 | Im Bereich des Mischgebietes MI 1 ist das neu gebildete Flurstück 100/6 so eng bemessen, dass die dort vorhandene Bebauung gerade noch die bisher geltenden GRZ von 0,5 einhält. Es könnte aber sein, dass im Zuge der Umnutzung des ehemaligen Krankenhauseskomplexes noch weitere Eingriffe in geringen Umfang erforderlich werden, z.B. für Stellplätze und Nebenanlagen. Damit diese Umstrukturierungsmaßnahmen realisiert werden können, wird die GRZ von 0,5 auf 0,65 angehoben. Außerdem wird das Mischgebiet MI 1 um eine Feuerwehrumfahrbreite nach Süden und Osten erweitert. |
| GRZ 0,5
in MI 2 | Für das MI 2 wird eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Damit wird ebenfalls eine etwas höhere GRZ festgelegt als im Bereich der Wendlandschule bisher gültig war, um im Sinne der Nachverdichtung eine angemessene Nutzungsdichte auf dem neu geschaffenen Bau- platz zu ermöglichen. |

	<p>Die Erhöhungen der Grundflächenzahlen im Mischgebiet MI 1 und MI 2 werden durch eine Rücknahme von Bauflächen im Änderungsbereich im Wesentlichen ausgeglichen (siehe Tab. 1).</p>
Regelung für Spielanlagen und Spielflächen	<p>Das Bauordnungsamt des Landkreises geht davon aus, dass Spielanlagen und Spielflächen bei Schulen und Kindergärten nicht als Nebenanlagen, sondern als Teil der Hauptnutzung einzustufen sind. D.h. sie müssten innerhalb der Baugrenzen angeordnet werden und wären in vollem Umfang in die GRZ-Berechnung einzubeziehen, auch wenn sie nicht oder nur in geringem Umfang versiegelt sind. Da im Bereich des geplanten Kinderkrippe/Hort nur eine relativ kleine Grundstücksfläche zur Verfügung steht, könnte es bei dieser Gesetzesauslegung in diesem Bereich zu Genehmigungshindernissen kommen. Um diese auszuschließen, wird im Bebauungsplan eine Ausnahmeregelung für Spielanlagen und Spielflächen vorgesehen (T.F. Nr. 6 neu):</p> <p><i>An Schulen, Kindergärten und Kinderhorten können ausnahmsweise Spielanlagen und Spielflächen, die nur eine sehr geringe Bodenversiegelung aufweisen, außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zugelassen und von der Berechnung der Grundflächenzahl ausgenommen werden.</i></p> <p>Die Festsetzung bezieht sich insbesondere auf Spielgeräte, die normalerweise in allen Baugebieten genehmigungsfrei errichtet werden können (Schaukeln, Kletterturm, etc.) und nur punktuelle Bodenversiegelungen aufweisen sowie auf Spielflächen, die luft- und wasserdurchlässig angelegt sind (z.B. Sandkiste, Rasenspielfeld).</p>
max. II Vollgeschosse	<p>Das städtebauliche Umfeld ist an der Hermann-Löns-Straße überwiegend durch ein- oder zweigeschossige Bauten geprägt. Vor diesem Hintergrund soll innerhalb der neu ausgewiesenen Mischgebiete an der Hermann-Löns-Straße II Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt werden.</p>
	<p>3.3. Bauweise, Baugrenzen</p>
keine Bauweise	<p>Wie im bisher geltenden Bebauungsplan wird auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet, um die Bebauungsmöglichkeiten auf den Grundstücken diesbezüglich nicht einzuschränken.</p>
Baugrenzen	<p>Die städtebauliche Ordnung kann hinreichend durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert werden. Innerhalb des Änderungsbereichs werden die Baugrenzen neu festgesetzt.</p> <p>Im Mischgebiet 1 soll</p> <ul style="list-style-type: none"> - der an der Hermann-Löns-Straße vorhandene waldartige Siedlungscharakter durch einen größeren Baugrenzenabstand eher erhalten werden, - ein Abstand von mind. 10m zur südlichen Grünfläche Naturnaher Mischwald C eingehalten werden, - die mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastenden Flächen freigehalten werden. <p>Im Mischgebiet 2 sollen die vorgenannten Prämissen ebenfalls angestrebt werden. Das Baugrundstück ist jedoch relativ schmal, so dass eine Teilüberbauung der Fläche für Geh-, Fahr und Leitungs-</p>

rechten (C) nicht ausgeschlossen sein soll. Aus demselben Grund ist zu dem östlich angrenzenden Grünflächenausläufer ein reduzierter Abstand von 5m vorgesehen.

Auf dem Grundstück der Wendlandschule hat die geplante Verschiebung von Bauflächen und Grünflächen dazu geführt, dass die Baugrenzen zur Süd- und Westseite neu festgelegt werden mussten. In diesem Zuge wurde festgelegt dass die Baugrenzen nicht näher an den in der Grünfläche bestehenden Wald herangeführt werden sollen, sondern mindestens 10 m Abstand einzuhalten sind.

Auf dem Grundstück des Kreiskrankenhauses war die Prämisse, möglichst wenig in die bestehenden Baurechte einzugreifen. Hier wurden deshalb die Baugrenzen überwiegend beibehalten. Es sind nur im Randbereich zum Mischgebiet notwendige Anpassungen der Baugrenzen vorgenommen worden.

3.4. Verkehr / Erschließung

Das Erschließungskonzept des zu ändernden Bebauungsplanes Hermann-Löns-Straße Süd wird in seinen Grundzügen beibehalten (vgl. Abb. 1 und 2). Das Krankenhaus ist weiterhin über eine direkte Zufahrt an die Bundesstraße 191 angebunden. Über diese Zufahrt wird die Notaufnahme, der Wirtschaftshof sowie ein Teil der Mitarbeiterstellplätze erschlossen. Der Besucherverkehr soll zukünftig nur noch über die Hermann-Löns-Straße abgewickelt werden. Die östlich angrenzenden Baugebiete (MI1, MI2, Gemeinbedarfsfläche Behindertenzentrum und Gemeinbedarfsfläche Behindertenwohnheim) sind direkt oder indirekt über private Zufahrtswege von der Hermann-Löns-Straße erschlossen. Die Hermann-Löns-Straße soll mittelfristig von Durchgangsverkehr entlastet werden und zu einer verkehrsberuhigten Stichstraße umgebaut werden. Zu diesem Zweck ist bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Hermann-Löns-Straße Süd ein Wendehammer am Siedlungsrand gegenüber vom Behindertenwohnheim ausgewiesen worden. Der Wendehammer ist hinreichend für dreiachsige Müllfahrzeuge dimensioniert. Der Wendehammer ist herzustellen, bevor die Straße nach Bückau im Bereich der Jeetzelbrücke unterbrochen wird.

mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen A, B, C

Die mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen mit den Kennbuchstaben A, B, C sind zugunsten der Nutzer des Flurstücks 100/6 festgesetzt. Sie dienen als Feuerwehrumfahrt, der Unterbringung von Versorgungsleitungen (z.B. von Nahwärme) und der rückwärtigen Erschließung des ehemaligen Krankenhauses. Der verbleibende Gebäudekomplex ist relativ vielgliedrig in die Tiefe gestaffelt. Durch die Ausweisung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten soll sichergestellt werden, dass auch die rückwärtigen Gebäudeteile eine eigenständige Nutzung erfahren können. Das Grundstück mit dem umzunutzenden Gebäudebestand ist so eng bemessen, dass die Erschließung der rückwärtigen Gebäudeteile nur über die angrenzenden Flurstücke erfolgen kann. Der Planungsträger hat sich deshalb frühzeitig an die benachbarten Grundeigentümer gewandt und eine Vorabstimmung durchgeführt. Im Ergebnis werden die im B-Plan ausgewiesenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte durch eine Baulast verbindlich abgesichert.

Hubschrauberlandeplatz
Der Hubschrauberlandeplatz des Krankenhauses ist im Zuge der Neubauplanung verlegt worden. Im Bebauungsplan wird deshalb alte Standort aufgehoben und der neue Standort dargestellt.

3.5. Grünflächen, Pflanzflächen, Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Das Grünkonzept des ursprünglichen Bebauungsplanes Hermann-Löns-Straße Süd wird in den Randzonen unverändert beibehalten. Innerhalb der Siedlung werden jedoch folgende Änderungen vorgenommen.

Verschiebung von Grünflächen
Damit an der Hermann-Löns-Straße ein direkt erschlossener Bau- platz (MI 2) ausgewiesen werden kann, muss die dort bisher festgesetzte öffentliche Grünfläche Naturnaher Mischwald C in Teilen aufgehoben und räumlich verlagert werden. Zu diesem Zweck werden weiter südlich gelegene Gemeinbedarfsflächen, die rechtlich bebaubar sind und überwiegend Waldbestand ausweisen, zu Grünfläche Naturnaher Mischwald C umgewandelt.

Lärmschutzwall in Baufläche
Im Zuge der Neufestsetzung der Grünfläche wird darauf geachtet, dass die Abgrenzung zwischen Grünfläche und Gemeinbedarfsfläche eher an der tatsächlichen Freiflächeninanspruchnahme der Wendlandschule orientiert ist. So soll z.B. der Lärmschutzwall, der den Schulhof und die Bolzplätze der Wendlandschule zum Krankenhausgelände abschirmt in die Gemeinbedarfsfläche Behinder- tenzentrum integriert werden, denn der Wall ist aufgrund der Bodenüberformung und der Einzäunung nicht als Teil des naturnahen Mischwaldes sondern als Siedlungsfläche anzusehen.

Grünfläche Naturnaher Mischwald C (öff.)
Innerhalb der Grünfläche Naturnaher Mischwald C ist ein naturnaher Laubmischwald zu entwickeln und zu unterhalten. Die bisher festgesetzten Maßnahmen zur Unterpflanzung des Kiefernwaldes (T.F. 3.2) sind aus heutiger Sicht nicht mehr sachgerecht und werden aufgehoben. Weil der überplante Kiefernwald in seiner Altersstruktur, Artenzusammensetzung und Naturnähe sehr unterschiedlich ausgeprägt ist, muss es auch unterschiedliche Umbau- und Pflegemaßnahmen geben. Insbesondere in den Bereichen, wo bereits ein dichter Laubunterstand oder durchgewachsenen Eichen und Birken vorhanden sind, ist ein Unterpflanzen in dem bisher angedachten Umfang nicht mehr notwendig. Insgesamt ist der Waldumbau ein langfristiger Prozess, der durch den Fachverstand der zuständigen Forstwirte gesteuert werden soll. Es sollen deshalb in der Textlichen Festsetzung Nr. 7. nur die notwendigen Erstmaßnahmen festgesetzt und darüber hinaus die Zielvorgabe einer ökologisch ausgerichteten forstlichen Bewirtschaftung getroffen werden.

Aufhebung der TF 3.2

TF 7.

Folgende Maßnahmen sind festgesetzt:

- a. In der nördlichen Hälfte der Grünfläche Naturnaher Mischwald C ist durch Einzelstammentnahme von Nadelbäumen der gut ausgebildete Laubholzunterstand weiter zu fördern. Die auf dem ehemaligen Krankenhausgelände stehenden Fichten sind zu entnehmen. Im Falle einer baulichen Nutzung des MI 2 ist innerhalb des östlich anliegenden Pflanzstreifens eine naturnahe Baum-Strauch-Hecke durch Unterpflanzung mit Gehölzen aus der o.g. Artenliste zu entwickeln und zu unterhalten (Zweck: Abstandsgrün zwischen Zufahrt zur Wendlandschule und neuer

Bebauung im MI 2).

- b. Im mittleren Teil der Grünfläche ist der strukturarme Kiefern-Stangenwald aufzulichten und durch einen fachgerechten Unterbau mit standortgerechten Laubgehölzen (unter Einbezug der natürlichen Waldverjüngung) sukzessive zu einem naturnahen Laubmischwald umzubauen.
- c. Im Südosten der Grünfläche ist innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Laubbäumen und Sträuchern eine naturnahe Waldmantel- und Saumzone auszubilden. Entlang des Waldrandes sind ergänzend zum vorhandenen Gehölzaufwuchs mindestens 7 Eichen in der Mindestqualität Heister 2 x v., 200 - 250 cm sowie 7 Gehölzgruppen mit mindestens 10 Gehölzen aus der o.g. Artenliste in der Mindestqualität 3jährige Forstware im Halbrund um die bestehende Lichtung zu pflanzen und fachgerecht zu pflegen. Die Lichtung ist als naturnaher Saumzone von aufwachsenden Nadelgehölzen freizuhalten und ansonsten der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Die Säume können sporadisch im mehrjährigen Turnus gemäht werden.

Die weitere Bewirtschaftung des Waldbestandes hat entsprechend der für die Landesforsten verbindlichen Vorgaben des Programms zur "Langfristigen ökologischen Waldentwicklung für die Nds. Landesforsten (LÖWE)" zu erfolgen.

3.6. Aufhebung von Festsetzungen zum Lärmschutz

Keine Lärmschutzfunktion in Grünfläche

Der von dem Schulhof der Wendlandschule ausgehende Lärm wird von dem bestehenden Lärmschutzwall hinreichend abgeschirmt. Darüber hinaus besteht kein Erfordernis für zusätzliche Lärmschutzanlagen im Plangebiet. Die einzelnen Nutzungsbereiche – Capio-Elbe-Jeetzel-Klinik, Wendlandschule und Mischgebiet - weisen hinreichende große Abstände untereinander auf, so dass Lärmschutzkonflikte real nicht zu erwarten sind. Die Lärmstörungen, die im MI 2 während des Schüleran- und abtransportes auftreten könnten sind als zumutbar anzusehen, weil

- sie nur an Schultagen in überschaubaren Zeiträumen auftreten,
- eine Schutzhecke als Abstandgrün vorgesehen ist,
- die Schulanutzung und der zugehörige Schulverkehr mit dem Schutzanspruch eines Mischgebietes vereinbar ist.

Vor diesem Hintergrund soll die neu abgegrenzte öffentliche Grünfläche nicht mehr für aktive Lärmschutzfunktionen zur Verfügung stehen, sondern nur noch den Belangen einer naturnahen Walderhaltung und -entwicklung dienen. Deshalb wird die textliche Festsetzung Nr. 1.2, die Eingriffe in den Waldbestand zu Zwecke des Lärmschutzes vorsah, aufgehoben. Auch die zeichnerische Ausweisung als Fläche für besondere Maßnahmen zum Schutz vor Lärm wird aufgehoben.

3.7. Anpassung der Eingriffsregelung

Es wird eine redaktionelle Überarbeitung der bisher geltenden Eingriffsregelung erforderlich, weil die dort genannten Flächen zum Teil aufgehoben und neue Bauflächen (MI 1 und MI 2) hinzugekommen sind.

4.1 Eingriffsflächen

Bei den Eingriffsflächen sind alle Bauflächen –auch die neu ausge-

wiesenen Mischgebiete MI 1 und MI 2 - aufzuführen.

4.2 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich

Die öffentliche Grünfläche Naturnaher Mischwald C ist als Kompensationsfläche in die textliche Festsetzung Nr. 4.2 mit aufzunehmen. Desweiteren sollen nicht nur die „Anpflanzungen“, sondern die gesamten auf den Kompensationsflächen durchzuführenden „Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen“ als Maßnahmen zum Ausgleich gelten.

4.3 Zuordnung

Bei der Zuordnung wird unterschieden zwischen den Flächen, die bisher dem Träger der Wendlandschule (DRK) oder aber dem Träger des Krankenhauses (Capio GmbH) zugeordnet waren. Diese beiden Träger können von dem Verkauf der Baugebiete MI 1 (Capio GmbH) und MI 2 (DRK) profitieren und dadurch die Kompensationsaufwendungen bei Bedarf dem Kaufpreis aufschlagen. Insgesamt hat sich der Kompensationsaufwand gegenüber dem früheren Rechtsstatus nicht erhöht, so dass keine Schlechterstellung dieser betreffenden Träger zu erwarten ist.

4. Auswirkungen der Planung

4.1. Städtebauliche Auswirkungen

Städtebauliche Auswirkungen	<p>Aus städtebaulicher Sicht bewirkt diese Planung eine bauliche Wiedermutzbarmachung von Flächen im Siedlungsbestand.</p> <p>Die im MI 1 geplante Umnutzung einer relativ großen Gebäudesubstanz ist als besonders umweltschonend anzusehen. Die dort vorgesehenen Nutzungen (Kinderkrippe, Hospiz, Schulaula, Familienberatung, etc.) stellen eine Bereicherung für das Quartier Hermann-Löns-Straße dar und tragen dazu bei, diesen "Sozialstandort" weiter zu stärken und zu festigen.</p> <p>Mit der Ausweisung des MI 2 wird eine weitere bauliche Ergänzung am Standort ermöglicht. Die geplante Umnutzung und Nachverdichtung trägt zu einer besseren Auslastung der bestehenden Infrastruktur bei.</p>
Verkehr	<p>Die verkehrliche Erschließung ist über die vorhandenen Straßen und die neu festgesetzten mit Geh-, Fahr- und Leitungswegen zu belastenden Flächen hinreichend gesichert.</p>
Wasser, Gas, Telekommunikation Strom	<p>Die Versorgung des Plangebiets mit Telefon, Wasser, Gas, und Strom sowie die Abwasserentsorgung sind über die Netze und Anlagen der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger gewährleistet.</p>
Müllentsorgung	<p>Die Müllentsorgung erfolgt – wie bisher - über die vorhandene Erschließungsstraße. Sollten im Mischgebiet rückwärtige Grundstücke gebildet werden, die über Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten erschlossen sind, sind die Abfallbehälter von diesen Grundstücken an den Entsorgungstagen im Seitenraum der Hermann-Löns-Straße bereitzustellen. Alternativ könnte die Flächen für Geh-, Fahr, und Leitungsrechte so ausgebaut werden, dass dort eine Umfahrt für die Müllabfuhr erfolgen kann.</p>

Niederschlagswasser	Gemäß § 149 Abs. 3 Niedersächsisches Wassergesetz sind die Grundstückseigentümer in der Regel zur Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers verpflichtet. Die ordnungsgemäße Entwässerung ist im Bauantrag nachzuweisen.
Löschwasserversorgung	Die Samtgemeinde Elbtalaue sichert eine hinreichende Löschwasserversorgung über das vorhandene Trinkwassernetz zu. Es stehen mehrere Unterflurhydranten an der Herman-Löns-Straße zur Brandbekämpfung zur Verfügung.

Insgesamt ist festzustellen, dass die Planung in keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf öffentliche und private Belange erwarten lässt.

4.2. Auswirkungen auf Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen grundsätzlich die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege in die planerische Abwägung einzustellen. Wald darf gemäß § 1a Abs. 2 BauGB nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Diese Abwägungsgrundsätze sind auch für Bebauungspläne, die im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden, beachtlich. Ein Umweltbericht ist im beschleunigten Verfahren jedoch nicht erforderlich.

In den folgenden Abschnitten werden die potentiell zu erwartenden Auswirkungen auf Natur und Landschaft in Kurzform beschrieben und bewertet.

Bodenschutz durch Innenentwicklung	Die im Plangebiet angestrebte Nachverdichtung im Siedlungsbestand stellt einen Beitrag zum schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden da. Eine städtebaulich integrierte Innenentwicklung kann dazu beitragen, der weiteren Inanspruchnahme von unberührtem Landschaftsraum für Siedlungszwecke entgegenzuwirken.
Schutzgut Boden	Bezüglich der Bodenversiegelung ist festzustellen, dass durch diese 2. Änderung kaum zusätzlichen Eingriffe in das Schutzgut Boden vorbereitet werden. Aus der Tabelle 1 ist zu erkennen, welche Flächenversiegelung in den Baugebieten vor und nach der Änderung jeweils zulässig ist. Baurechte werden im Plangebiet räumlich verschoben, aber vom quantitativen Umfang her nicht relevant ausgeweitet (0,14 ha). Der Eingriff ist durch § 13 a BauGB gedeckt.
Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften	Infolge dieser Planung werden Eingriffe in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften durch folgende Änderungen vorbereitet: E1: 0,53 ha Grünfläche Naturnaher Mischwald C wird an der Hermann-Löns-Straße in Baugebiet MI 2 umgewandelt; E2: 0,11 ha Grünfläche Naturnaher Mischwald C im Bereich des Lärmschutzwalls wird in Gemeinbedarfsfläche Behindertenzentrum umgewandelt; E3: Geringe Erhöhung der GRZ in den Baugebieten MI 1 und MI 2.

Folgende Änderungen tragen zum Ausgleich der o.a. Eingriffe in

das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften bei:

A1: 0,74 ha Gemeinbedarfsfläche Behindertenzentrum wird in Grünfläche Naturnaher Mischwald C umgewandelt;

A2: 0,13 ha Gemeinbedarfsfläche Kreiskrankenhaus wird in Grünfläche Naturnaher Mischwald C umgewandelt;

In der Eingriffs-Ausgleichsbilanz ist nachgewiesen, dass die neu vorbereiteten Eingriffe durch die geplanten Ausgleichsflächen im Gebiet nahezu vollständig ausgeglichen werden können. Das minimale Defizit von 0,1 Wertpunkten ist durch § 13 a BauGB gedeckt.

Tabelle 1: Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

IST-ZUSTAND						PLAN-ZUSTAND					
Bestandsflächen	Biotop- typ		Größe	WF	Flächenwert	Planflächen	Biotop- yp	Anteil	Größe	Wertfkt	Flächenwert
			qm		FW(qm)				qm		FW(qm)
I. Bereich Krankenhaus			7,24		3,62	I. Bereich Krankenhaus			7,24		3,65
Gemeinbedarf Kreiskrankenh.			7,236		3,62	Gemeinbedarf Kreiskrankenh.			5,585		2,78
davon versiegelb. Fläche	X	50%	3,62	0	0,00	davon versiegelb. Fläche	X	50%	2,79	0	0,00
Restfläche	Y	50%	3,62	1	3,62	Restfläche	Y	50%	2,79	1	2,79
						Mischgebiet 1			1,52		0,53
						davon versiegelb. Fläche	X	65%	0,99	0	0,00
						Restfläche	Y	35%	0,53	1	0,53
						Grünfläche, Naturnaher Mischwald			0,131	2,5	0,33
II. Bereich Wendlandschule			6,13		7,11	II. Bereich Wendlandschule			6,13		6,98
Gemeinbedarf Behindertenzent.			4,68		2,70	Gemeinbedarf Behindertenzent.			4,00		2,32
davon versiegelb. Fläche	X	42%	1,96	0	0,00	davon versiegelb. Fläche	X	42%	1,66	0	0,00
Restfläche	Y	58%	2,70	1	2,70	Restfläche	Y	58%	2,32	1	2,32
						Mischgebiet 2			0,53		0,26
						davon versiegelb. Fläche	X	50%	0,26	0	0,00
						Restfläche	Y	50%	0,26	1	0,26
						Grünfläche, Naturnaher Mischwald			1,60		4,38
Grünfläche, Naturnaher Mischwald					4,41	davon mit Waldbestand			1,19	3	3,58
davon mit Waldbestand			1,47	3	4,41	davon zum Anpflanzen			0,41	2	0,81
Plangebiet, Ist-Zustand			13,37	ha	10,73	Plangebiet, Planzustand			13,37		10,63
max. Flächenversiegelung			5,58	ha		max. Flächenversiegelung			5,72		

KOMPENSATIONSNACHWEIS

	10,63	Flächenwert Plan-Zustand
abzgl.	10,73	Flächenwert Ist-Zustand
	<u>-0,10</u>	Flächenwertpunkte

**Belange der
Walderhaltung**

Die Belange der Walderhaltung sind bei der Planung hinreichend berücksichtigt. Auch wenn der von der Überbauung betroffene Nadelwald im MI 2 hinsichtlich Alter und Strukturvielfalt einen teilweise besseren Zustand aufweist, als der Nadelforst in den neu ausgewiesenen Grünflächen, entspricht diese Planung aus folgenden Gründen dem Verbesserungsgebot:

1. Die verloren gehende Waldfläche liegt inmitten der Siedlung und ist durch Lärm und Lichtemissionen vorbelastet, wohingegen die neu im Süden ausgewiesenen Waldflächen im Verbund mit dem freien Landschaftsraum stehen.
2. Im Südosten des Plangebietes kann die Struktur- und Artenvielfalt durch eine naturnahe Waldrandausbildung im Bereich der Lichtung erhöht werden (ansonsten besteht im Inneren der Siedlung eher zu wenig Platz für eine Waldrandzone).
3. Insgesamt wird im Plangebiet der Umfang der festgesetzten

Grünflächen (Naturnaher Mischwald) um 0,26 ha erhöht.

4. Die Grünfläche Naturnaher Mischwald C soll nicht mehr Lärmschutzzwecken sondern ausschließlich der Walderhaltung- und entwicklung dienen.

Zusammenfassend ist davon auszugehen, dass infolge dieser Änderung perspektivisch mehr naturnaher Wald im Plangebiet entwickelt wird. Insofern sind keine negativen Auswirkungen auf die Belange der Walderhaltung und der biologischen Vielfalt zu erwarten.

Schutzgut Wasser	Das auf den Bau- und Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist soweit möglich direkt im Plangebiet zur Versickerung zu bringen.
Sonstige Schutzgüter	Für andere umweltrelevante Schutzgüter sind keine erheblichen Beeinträchtigungen festzustellen.
Ergebnis der Abwägung	Der Planungsträger stellt im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung fest, dass die neu vorbereiteten Eingriffe durch die getroffenen Kompensationsmaßnahmen in hinreichender Weise im Plangebiet ausgeglichen werden. Es werden keine zusätzlichen externen Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

5. Durchführung der Planung / Kosten

Die Stadt Dannenberg (Elbe) trägt die Kosten für das Bauleitplanverfahren. Darüber hinaus fallen für die Stadt keine weiteren Folgekosten an.

Die innerhalb der öffentlichen Grünfläche naturnaher Mischwald C festgesetzten Maßnahmen sind vom Träger der Wendlandschule zu veranlassen. Die Maßnahmen zur Auflichtung des Nadelwaldes sind kostenneutral und sollten im nächsten Winter durchgeführt werden. Die Kompensationsmaßnahmen, die innerhalb der festgesetzten Pflanzflächen vorzunehmen sind, sind spätestens durchzuführen, wenn die Baurechte im MI 2 in Anspruch genommen werden.

Der Rat der Stadt Dannenberg (Elbe) hat die Begründung und im Rahmen des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes in seiner Sitzung am beschlossen.

Dannenberg (Elbe), den

.....
 - Der Stadtdirektor -