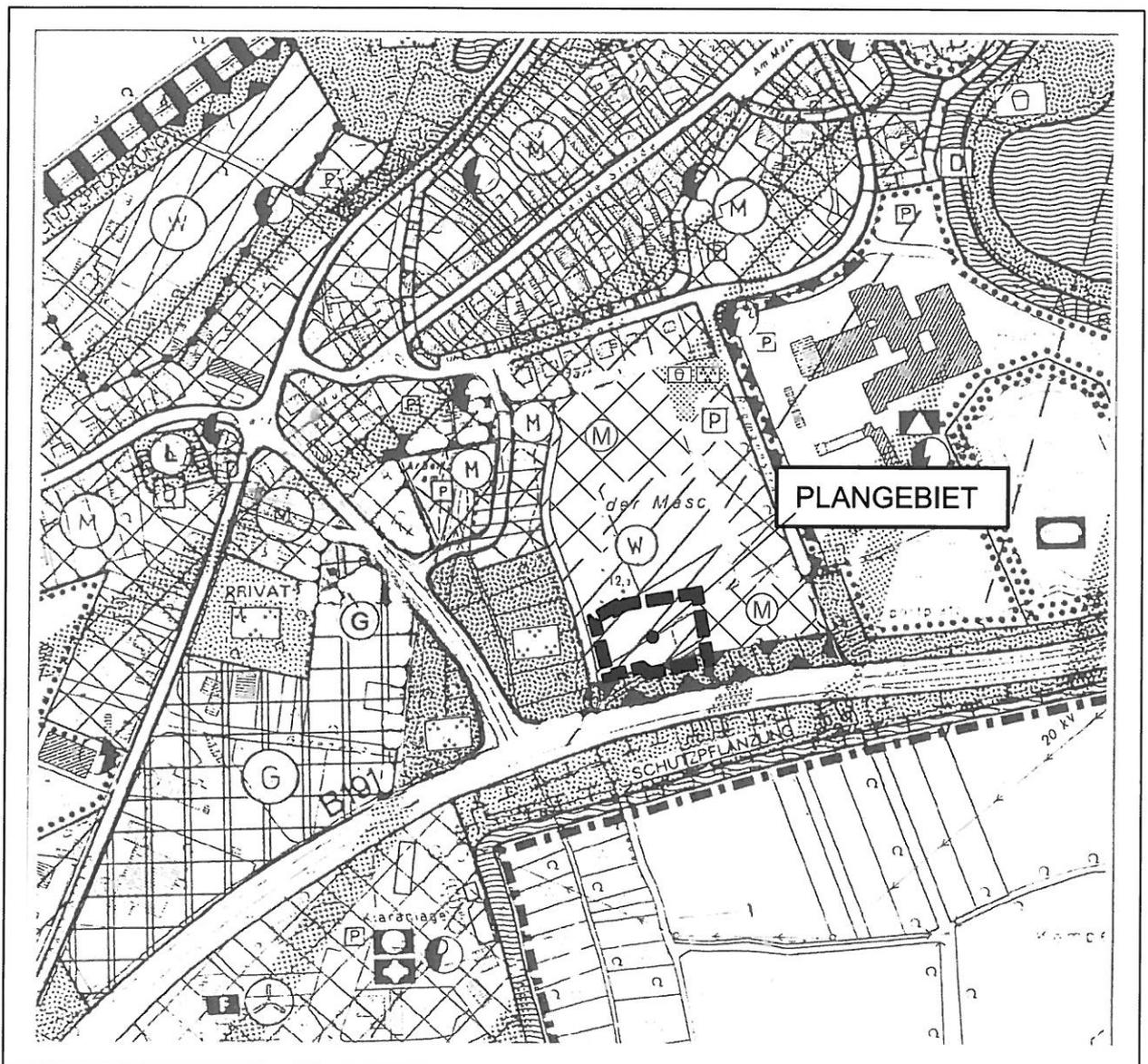


Anlage zur Vorlage 30/13-1/2013 - Begründung -

LANDKREIS LÜCHOW - DANNENBERG  
STADT DANNENBERG (ELBE)

**BEBAUUNGSPLAN  
QUERDEICH - 5. ÄNDERUNG  
MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT**



**BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN**



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

stadt- und regionalpla-

**BEGRÜNDUNG**  
  
zum  
  
**BEBAUUNGSPLAN**  
**QUERDEICH –**  
**5. ÄNDERUNG**  
**MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT**

**Stadt Dannenberg (Elbe)**

**Landkreis Lüchow-Dannenberg**

§ 9 (8) BauGB

April 2013



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. Veranlassung</b> .....	<b>2</b>
<b>2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, Raumordnung</b> .....	<b>2</b>
<b>3. Art der baulichen Nutzung</b> .....	<b>4</b>
<b>4. Maß der baulichen Nutzung</b> .....	<b>5</b>
<b>5. Bauweise</b> .....	<b>6</b>
<b>6. Überbaubare Grundstücksflächen</b> .....	<b>6</b>
<b>7. Verkehr, Immissionen</b> .....	<b>6</b>
<b>8. Natur- und Landschaftspflege</b> .....	<b>7</b>
<b>9. Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>8</b>
<b>10. Kosten der Erschließung, Finanzierung, Bodenordnung</b> .....	<b>8</b>



## 1. Veranlassung

Der Bebauungsplan Querdeich mit örtlicher Bauvorschrift aus dem Jahre 1999 umfasst ein Gebiet in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt von Dannenberg (Elbe). Innerhalb dieses Gebietes sollte ursprünglich ein zukunftsorientiertes Wohngebiet mit verdichteter Bebauung in Niedrigenergiebauweise entstehen. Die Verwirklichung dieser Idee stellte sich im Laufe der Jahre als problematisch dar. Immer wieder waren Investoren interessiert, die sich dann aber zurückzogen. Aufgrund neu angedachter Nutzungen wurde der Bebauungsplan dreimal geändert. Verwirklicht wurde ein ursprünglich als Büro konzipiertes Gebäude, das heute als Kindergarten genutzt wird, ein Gebäude für Wohngruppen zur Wiedereingliederung von der Diakonie und in der Mitte des Gebietes ein Seniorenpflegeheim. Eine psychiatrische Versorgungseinrichtung, die Patienten an Werktagen ambulant betreut, mit Institutsambulanz, Tagesklinik, Tagesstätte, ergotherapeutischer Praxis und Büros ist gerade im Bau.

Anlass für eine erneute Änderung des Bebauungsplans ist der Wunsch vom Deutschen Roten Kreuz, im südlichen Bereich eine spezielle Senioreneinrichtung mit 24 Heimplätzen zu schaffen. Entstehen sollen 12 neue Arbeitsplätze. Die derzeit rechtsverbindlichen Festsetzungen sind für dieses Projekt nicht geeignet.

Die politischen Gremien beschlossen, den Bebauungsplan dahingehend zu ändern, dass diese Einrichtung möglich ist. Bei der Änderung des Bebauungsplans handelt es sich um eine mögliche Nachverdichtung eines überwiegend bereits bebauten Bereiches des Baugebietes Querdeich. Die Änderung wird daher der Innenentwicklung zugeordnet. Gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) kann das beschleunigte Verfahren angewendet werden. Der Bebauungsplan Querdeich – 5. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift legt Bauland in der Größe von ca. 3.000 m<sup>2</sup> fest. Die zulässige Grundfläche bei einer GRZ von 0,6 beträgt also unter 20.000 m<sup>2</sup>. Auf eine überschlägige Prüfung gemäß § 13 a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB kann daher verzichtet werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches der 5. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan Querdeich mit örtlicher Bauvorschrift, die 1. Änderung und die 4. Änderung aufgehoben und vollständig ersetzt. Sollte der Bebauungsplan Querdeich - 5. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift nicht rechtsverbindlich werden, gilt der Bebauungsplan Querdeich mit örtlicher Bauvorschrift, die 1. Änderung und die 4. Änderung unverändert. Sollten der Bebauungsplan Querdeich mit örtlicher Bauvorschrift oder die 1. oder 4. Änderung ihre Rechtsverbindlichkeit verlieren, gilt der Bebauungsplan Querdeich - 5. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift unverändert weiter.

Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplans Querdeich wurde die örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung neu gefasst. Sie gilt für das gesamte Gebiet



Querdeich. In die 5. Änderung des Bebauungsplans wird sie daher nachrichtlich aufgenommen.

## **2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, Raumordnung**

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Dannenberg (Elbe) ist durch die 53. Änderung im Stadtgebiet Dannenberg (Elbe), Teilblatt 57, fortgeschrieben worden. Die 53. Änderung stellt für das Plangebiet der 5. Änderung des Bebauungsplans Querdeich mit örtlicher Bauvorschrift zum größten Teil eine Wohnbaufläche (W) dar. Entlang der Riemannstraße ist im wirksamen Flächennutzungsplan eine gemischte Baufläche (M) ausgewiesen. Im Wege der Berichtigung ist der Flächennutzungsplan im Bereich des Bebauungsplans Querdeich – 4. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift angepasst worden. Dargestellt ist eine gemischte Baufläche (M).

Der Bebauungsplan Querdeich – 5. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift setzt ein eingeschränktes Mischgebiet fest. Damit wird das in der 4. Änderung festgelegte eingeschränkte Mischgebiet entlang der B 191 nach Westen hin erweitert. Gemäß § 13 a (2) BauGB wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.

Die zeichnerische Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms 2004 des Landkreises Lüchow-Dannenberg (RROP) weist das Plangebiet als weiße Fläche, d. h. ohne besondere Eignung und Zweckbestimmung aus. Das RROP legt Dannenberg (Elbe) als Grundzentrum fest. Als Grundsatz der Raumordnung ist in Ziff. 1.5.03 formuliert, dass neue Baugebiete erst dann ausgewiesen werden sollen, wenn der innerörtliche Handlungsspielraum erschöpft ist, insbesondere die Möglichkeiten der innerörtlichen Entwicklung (Baulücken-Auffüllung, Verdichtung, Nutzung fehl genutzter Flächen). Nach dem Grundsatz 3.1 01 sollen die Stärken und wirtschaftlichen Entwicklungspotenziale des Landkreises zur Vernetzung und Kooperation innerhalb der regionalen Wirtschaft erhalten, aktiv genutzt und weiterentwickelt werden, insbesondere von innovationsfähigen Klein- und Mittelbetrieben.

Im Plangebiet soll eine spezielle Senioreneinrichtung mit 24 Heimplätzen vom Deutschen Roten Kreuz geschaffen werden. Entstehen sollen 12 neue Arbeitsplätze. Damit wird in diesem innerörtlichen Bereich die bisherige Entwicklung des Gebietes fortgeführt. Im Gebiet Querdeich haben sich Einrichtungen angesiedelt, die im sozialen Bereich tätig sind und Betreuung von Menschen, Beratungen und betreutes Wohnen anbieten. Die geplante Senioreneinrichtung fügt sich in diese Umgebung ein.

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplans wird ermöglicht, innerörtliche Grundstücke mit dieser Neustrukturierung baulich zu verdichten. Den raumordnerischen Grundsätzen und Zielen wird entsprochen.



### 3. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Mischgebiet (MI) festgesetzt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind auch Anlagen für soziale Zwecke. Mit der Festsetzung eines MI kann die Senioreneinrichtung mit 24 Heimplätzen errichtet werden.

Mit der Festsetzung eines Mischgebietes wird der zulässige Rahmen für mögliche Nutzungen bewusst weiter gefasst, um im Bebauungsplan weitere Ansiedlungen zuzulassen. Damit hat die Stadt zusätzliche Möglichkeiten für künftige Investoren geschaffen, ohne jeweils den Bebauungsplan ändern zu müssen. Im Baugebiet Querdeich sind bereits Wohnungen errichtet worden, die Wohngruppen zur Wiedereingliederung von der Diakonie aufnehmen. In der Mitte des Gebietes ist ein Seniorenpflegeheim entstanden. Die geplante Senioreneinrichtung fügt sich in diese Umgebung ein.

Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden generell ausgeschlossen. Einzelhandelsbetriebe, mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben mit Lebensmitteln, sollen dem innerstädtischen Bereich vorbehalten bleiben. Die Stadt Dannenberg (Elbe) bemüht sich seit Jahren mit verschiedenen Aktionen erfolgreich, die Innenstadt zu beleben. Einzelhandelsbetriebe im Randbereich würden eine zusätzliche Schwächung des innerörtlichen Zentrums bedeuten. Lebensmittelmärkte sind in unmittelbarer Umgebung bereits vorhanden. Sie sollen daher im Baugebiet Querdeich innerhalb des Mischgebietes nicht zugelassen werden.

Gartenbaubetriebe benötigen eine größere, zusammenhängende Fläche, die der geplanten verdichteten Struktur des Plangebietes entgegensteht. Tankstellen ziehen ein erhöhtes Verkehrsaufkommen nach sich, das in der geplanten Struktur des Gebietes mit betreutem Wohnen, Seniorenpflegeheim und –einrichtung und psychiatrischer Versorgungseinheit eine zusätzliche Störung bedeuten würde. Beide Anlagen fügen sich nicht in den Gesamtcharakter des Gebietes ein und sollen daher auch nicht ausnahmsweise zulässig sein.

Ebenfalls nicht zulässig sind im eingeschränkten Mischgebiet Vergnügungsstätten, wie z. B. Sexshops, Sexkinos, Nightclubs und Spielotheken. Innerhalb des Plangebietes könnten diese Anlagen sich auf die angrenzende Bodennutzung auswirken, so dass städtebaulich negative Folgen nicht auszuschließen sind. Sonstige Nutzungen im Plangebiet könnten durch die Reaktion in der Bevölkerung beeinträchtigt werden, wodurch städtebauliche Spannungen hervorgerufen werden, die eine Negativentwicklung in diesem Bereich auslösen.



Der städtebauliche Rahmenplan hat die Auswirkungen der Vergnügungsstätten innerhalb des innerstädtischen Bereichs untersucht. Der Rahmenplan kommt zu dem Ergebnis, dass Vergnügungsstätten dieser Art in den Gebieten am Adolfsplatz, an den Ratswiesen und östlich der alten Jeetzel an der Marschtorstraße zugelassen werden können, ohne dass die traditionell vorhandene Nutzungsvielfalt eine Beeinträchtigung erfährt. In den übrigen Bereichen kann es negative Auswirkungen auf das Umfeld geben, weil Wohnungen, Büro- und Geschäftsflächen etc. nicht mehr angenommen werden.

Auf dieser Grundlage ist der Ausschluss der Vergnügungsstätten begründet. Städtebauliche Spannungen wegen der Ansiedlung dieser Vergnügungsstätten werden innerhalb des Plangebietes somit vermieden.

Die in dem Plangebiet arbeitenden Menschen müssen gesunden Arbeitsverhältnissen unterliegen. Um Konfliktsituationen zu vermeiden, sind die Grenzwerte der 6. allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (TA Lärm) für Mischgebiete von tags: 60 dB(A) und nachts: 45 dB(A) einzuhalten. So kann ein verträgliches Miteinander der umliegenden Nutzungen gewährleistet werden. Der Nachweis ist im anschließenden Genehmigungsverfahren zu erbringen.

Das Plangebiet grenzt nicht an denkmalgeschützte Anlagen an. Beeinträchtigungen auf Denkmale können daher ausgeschlossen werden.

Bei Erdarbeiten können archäologische Funde zutage kommen. Bodenfunde sind wichtige Quellen für die Erforschung der Ur- und Frühgeschichte und unterstehen als Bodendenkmale den Schutzbestimmungen des Nds. Denkmalschutzgesetzes, wonach sie meldepflichtig sind. Meldepflichtig ist der Finder, der Leister der Arbeiten oder der Unternehmer. Hinweise auf Bodenfunde nimmt die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises entgegen.

#### **4. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und die Festlegung der Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Diese Festsetzungen ergeben sich aus der bestehenden und der geplanten baulichen Struktur.

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit zwei als Höchstgrenze festgelegt. Die Senioreneinrichtung ist zweigeschossig geplant. Die geplanten Gebäude können sich damit in die bauliche Struktur der Umgebung einfügen, in der bereits zweigeschossige Bauten erstellt wurden.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend der künftig geplanten intensiveren Nutzung mit 0,6 festgesetzt. Die teilweise Erhöhung der Grundflächenzahl von bisher 0,4 auf 0,6 ermöglicht eine Nachverdichtung der Nutzungen innerhalb dieses



Innenbereichs des Stadtgebietes. Für die geplanten Einrichtungen muss es möglich sein, die notwendigen Baukörper zu errichten, ohne von der Festsetzung der GRZ eingeschränkt zu werden.

Zusätzliche Beschränkungen gemäß § 19 (4) BauNVO werden nicht festgesetzt, da dies zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

Die Geschossflächenzahl ergibt sich aus der festgelegten Zahl der Vollgeschosse und der Grundflächenzahl. Eine zusätzliche Beschränkung ist aus städtebaulicher Sicht nicht notwendig. Die Obergrenzen des § 17 BauNVO gelten weiterhin. Durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse auf zwei als Höchstgrenze und der GRZ von 0,6 wird die zulässige GFZ von 2,4 oder die Baumassenzahl von 10,0 nicht überschritten.

## **5. Bauweise**

Innerhalb des Plangebietes wird eine offene Bauweise festgesetzt. Damit werden Gebäudelängen bis zu 50 m zugelassen. Für dieses Baugebiet ist die Einfügung in die umgebende bauliche Struktur von Bedeutung. Die Beschränkung der Gebäudelänge ist daher notwendig.

## **6. Überbaubare Grundstücksflächen**

Wie bereits im östlich angrenzenden Mischgebiet wird zur nördlich gelegenen Erschließungsstraße die Baugrenze in einem Abstand von 5 m festgelegt, um die Einfahrt in das Gebiet nicht durch Gebäude mit Hauptnutzungen einzuschränken. Auch zum südlich und westlich gelegenen Wall wird die Baugrenze im Abstand von 5 m festgelegt, um die Wallanlage nicht durch Gründungen bei den baulichen Anlagen mit Hauptnutzungen zu gefährden.

Der Geltungsbereich der 5. Änderung umfasst den westlichen Bereich der 4. Änderung, um die überbaubare Grundstücksfläche der beiden Änderungen zu verbinden. Da der Bereich südlich der Erschließungsstraße einheitlich genutzt werden soll, ist die Zusammenführung der Baugrenzen in diesem Bereich notwendig.

## **7. Verkehr**

Die Erschließung des Plangebietes ist durch die Anbindung an das vorhandene Straßennetz gewährleistet. Stellplätze und Garagen können auf den jeweiligen Grundstücken untergebracht werden, ohne dass zusätzliche Beschränkungen vorgenommen werden müssen.



## 8. Natur- und Landschaftspflege

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

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich von Dannenberg (Elbe), der neben jüngeren, technisch geprägten Funktionselementen (z. B. Parkplätzen und Straßen mit Abstands- und Begleitgrün) auch noch relikthaft alte Siedlungsstrukturelemente (Kleingärten, ältere, naturnähere Hausgärten) sowie Brachflächen im Süden aufweist.

Innerhalb des Gebietes Querdeich ist ein Wohn- und Mischgebiet geplant, für das planungsrechtlich die Bebauungspläne Querdeich mit örtlicher Bauvorschrift (1999), Querdeich - 1. Änderung (2000), Querdeich mit örtlicher Bauvorschrift – 2. Änderung (2001), Querdeich – 3. Änderung (2003) und Querdeich – 4. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift (2010) rechtsverbindlich sind. Die bisher unbebaute Freifläche stellt sich als Brachfläche dar, auf der sich teilweise Sukzessionsgehölz entwickelt hat.

Die Festsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans, bei Bodenversiegelungen Anpflanzungen mit Laubgehölzen vorzunehmen, wird in die 5. Änderung des Bebauungsplans aufgenommen. Innerhalb des Mischgebietes ist auf den privaten Grundstücken je 200 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche mindestens ein Laubbaum (Mindestqualität: Hei, 2xv, o. B., h 200-250 cm) der unten angegebenen Arten zu pflanzen und zu erhalten, wird in die 5. Änderung des Bebauungsplans aufgenommen. Als Arten werden festgelegt:

- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Erle (*Alnus glutinosa*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Stieleiche (*Quercus robur*)
- Sandbirke (*Betula pendula*)
- Korbweide (*Salix viminalis*)
- Vogelkirsche (*Prunus avium*)
- Winterlinde (*Tilia cordata*)
- Hochstamm-Obstgehölze, verschiedene Sorten



Mit diesen Gehölzanpflanzungen sollen eine Aufwertung des Landschaftsbildes, eine kleinklimatische Verbesserung, ein wirksamer Immissionsschutz sowie eine Aufwertung des Wohnumfeldes erzielt werden.

## **9. Ver- und Entsorgung**

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

Das Oberflächenwasser ist gemäß § 149 (3) Nds. Wassergesetz (NWG) grundsätzlich durch die Grundstückseigentümer zu beseitigen, soweit die Gemeinde nicht den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten. Damit soll eine Versickerung an Ort und Stelle ermöglicht werden, wo dies möglich und sinnvoll ist. Die Versickerungsfähigkeit ist innerhalb des Plangebietes allerdings als gering einzustufen. Daher ist auf ein oberflächiges System offener Mulden, Rinnen und Regenwassermulden zurückzugreifen. Der unmittelbare Lebensraum wird somit aufgewertet.

Die Löschwasserversorgung ist für die Anlagen innerhalb des Plangebietes mit dem Grundfeuerlöschbedarf von 48 m<sup>3</sup> / h gewährleistet. Ein Hydrant befindet sich an der Riemannstraße im Zufahrtsbereich zum Baugebiet, ein Hydrant an der Kreuzung mit der nördlichen Stichstraße, die im Brandfall zur Verfügung stehen.

## **10. Kosten der Erschließung, Finanzierung, Bodenordnung**

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die Stadt ist im Eigentum der öffentlichen Flächen. Anliegerbeiträge werden auf der Grundlage des BauGB und des kommunalen Abgaberechts erhoben.

Dannenberg (Elbe), April 2013

(Stadtdirektor)