



Stadt Dannenberg (Elbe)

# STANDORTVERGLEICH

Projekt Gotenweg - Projekt Mühlentor / Querdeich  
unter städtebaulichen und raumordnerischen  
Gesichtspunkten

p | a n . B

Stadt Dannenberg (Elbe)  
Rosmarienstraße 3  
29451 Dannenberg (Elbe)  
Tel. 05861/808-0

Dipl.-Ing. Stadtplaner Henrik Böhme  
Göttien 24  
29482 Küsten  
Tel. 05841 - 961266  
plan.b@freenet.de

# Ausgangssituation - Raumordnung

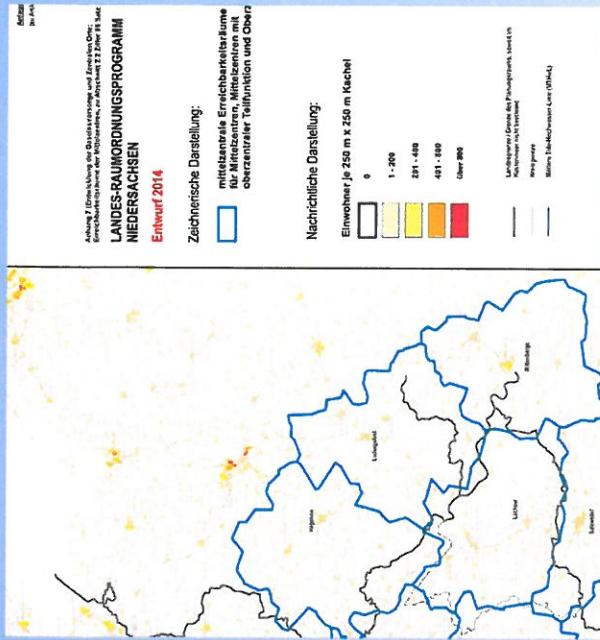
Stadt Dannenberg, Standortvergleich Gatenweg – Mühlentor/Querdeich



## Großflächiger Einzelhandel wird durch Raumordnung und Landesplanung gesteuert !!!

Die Ziele werden von oben vorgegeben und lassen den Gemeinden wenig Spielraum (vgl. Windkraft). Die Schere zwischen den realen Marktfordernissen der Raumordnung klafft immer weiter auseinander.

Das Grundzentrum Dannenberg hat umfangreiche Baurechte für Einzelhandel in best. Kerngebieten aber nur sehr begrenzte Entwicklungsspielräume für neue Einzelhandelsgroßprojekte.



### LRP 2012 Ziel 1.6.08

**Kongruenzgebot**  
Verkaufsfläche und Waren sortiment von Einzelhandelsgroßprojekten müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen

### LRP 2012 Integrationsgebot

**Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig .**

### RROP 2004 Ziel 1.6.08

**Einzelhandel mit Lebensmitteln einschließlich Randsortimente mit Verkaufsflächen über 1500m<sup>2</sup> sind nur im Mittelpunkt zulässig.**

### LRP 2012 Abstimmungsgebot

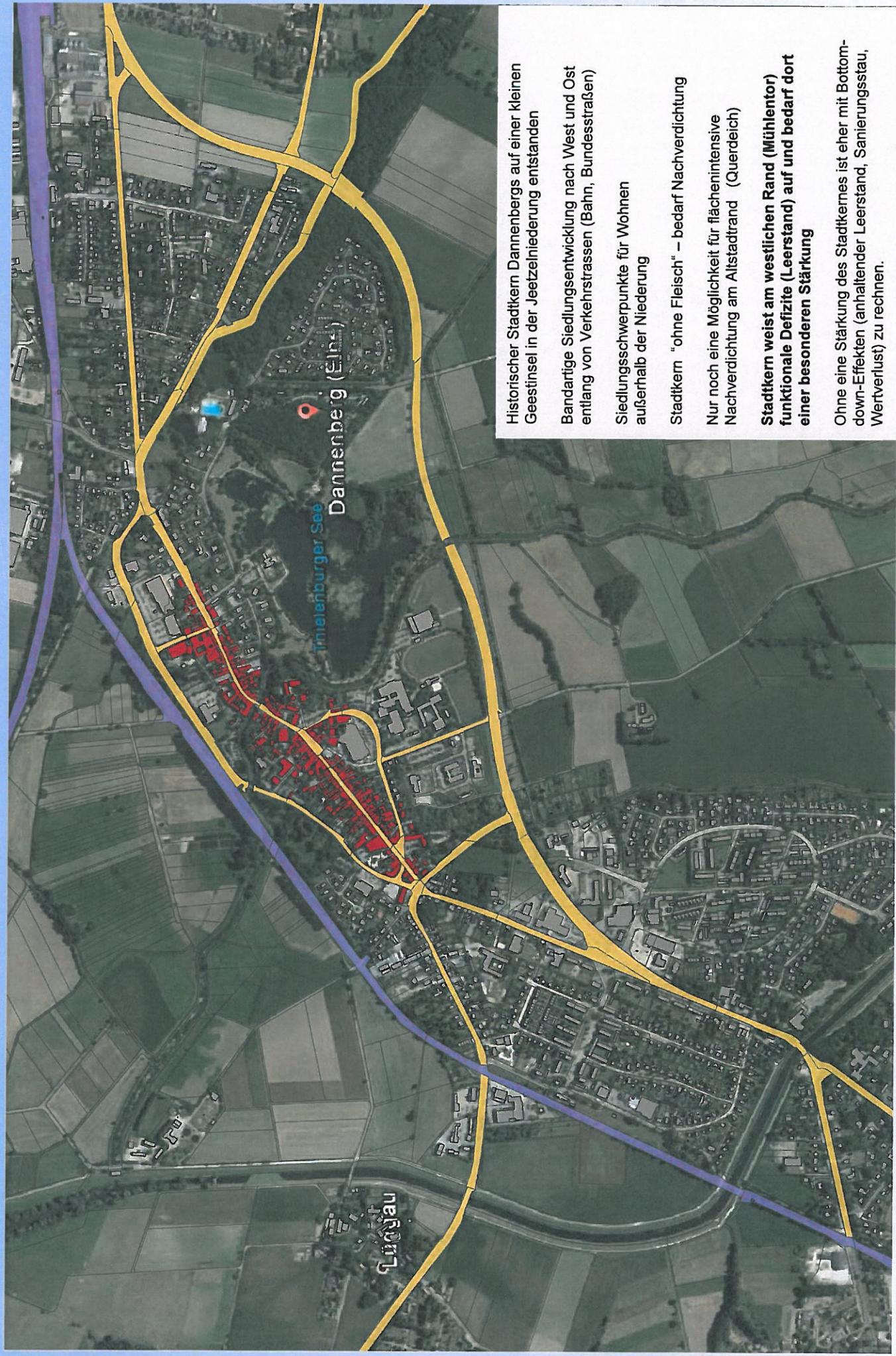
**Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind interkommunal abzustimmen.**

### LRP 2012 Beeinträchtigungsverbot

Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden .

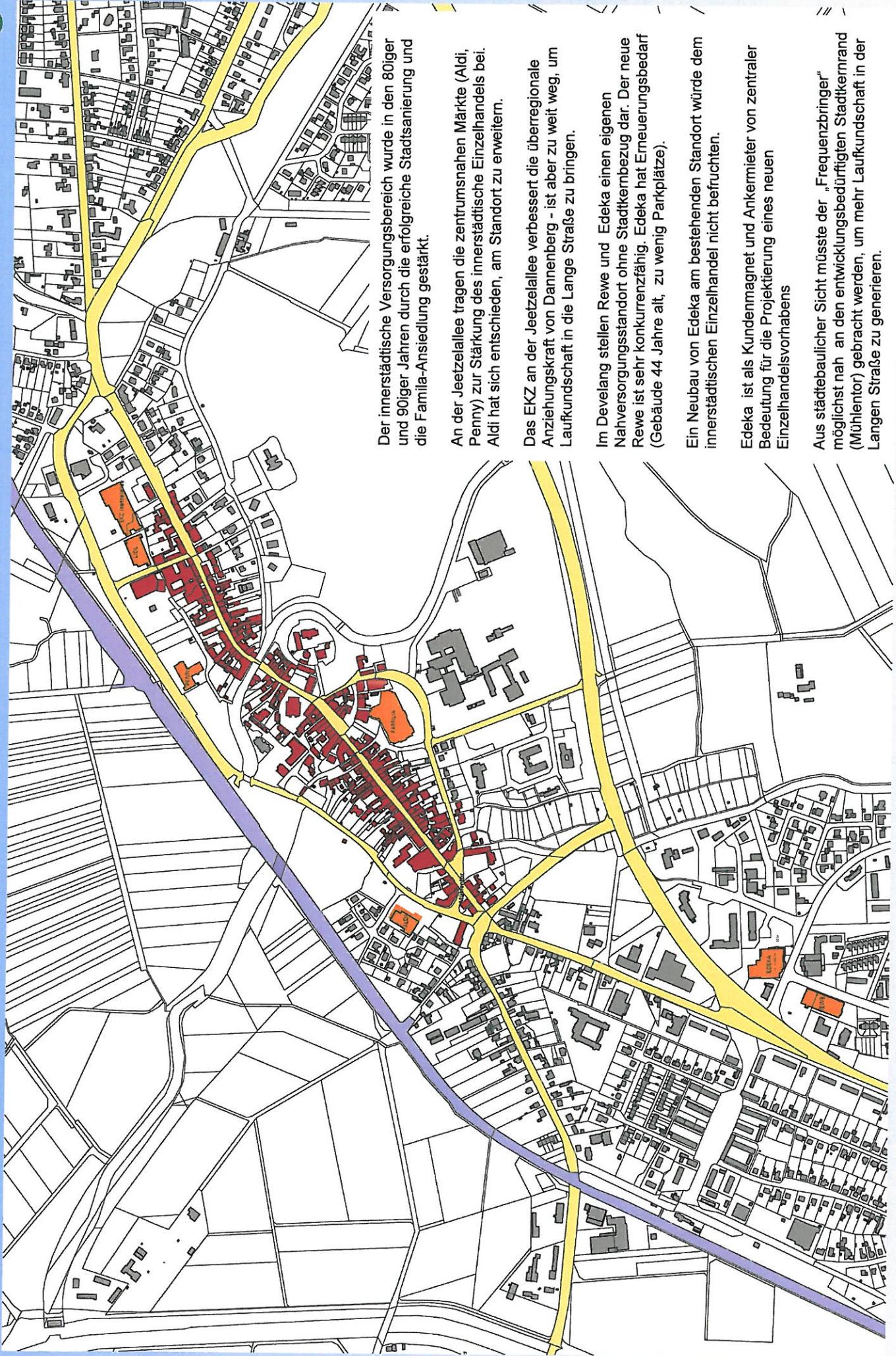
## Ausgangssituation - Stadtstruktur

Stadt Dannenberg, Standortvergleich Gotenweg – Mühlentor/Querdeich



## Ausgangssituation - Einzelhandel

Stadt Dannenberg, Standortvergleich Gotenweg – Mühlentor/Querdeich



## Gotenweg – Vorhaben “Elbtalcenter“

Stadt Dannenberg, Standortvergleich Gotenweg – Mühlentor/Querdeich



### Elbtalcenter Gotenweg

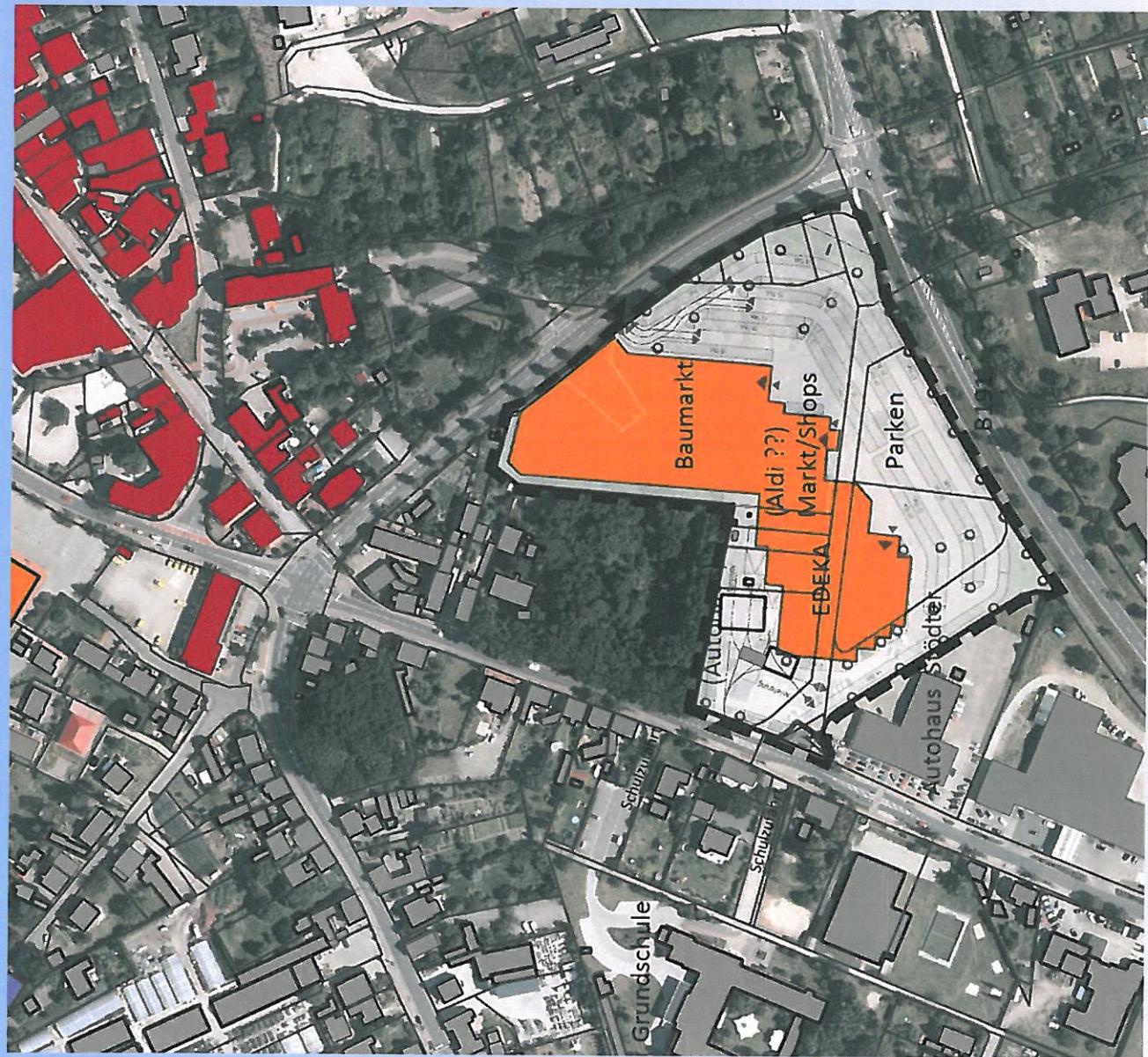
Geplant war der Neubau eines großen Einkaufszentrums für 8-10 Mio. Euro am Gotenweg.

Die Verkaufsflächenzusammensetzung wurde immer wieder verändert und ist daher nicht abschließend zu bewerten. Ein Großteil der genannten Nutzungen ist als zentrenrelevant einzustufen.

Bei allen Projektvorschlägen war ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel in der Dimension von ca. 7.000- 9.000 qm Verkaufsfläche vorgesehen.



## Gotenweg – Anbindung an den Stadtkern



Haupterschließung von Lüneburger Straße (B 216)  
Sichtbarkeit von der Umgehungsstraße (B 191)

Zweite Anbindung an die Lüchower Straße im Bereich der  
Grundschule. Überplanung des Gotenweges

Keine weitergehende Vernetzung mit dem vorhandenen  
Straßen- und Wegennetz des Stadtkernes

An der B 216 wird ein kostenintensiger Knotenpunktausbau  
erforderlich. Die vom Vorhabenträger gepl. Anbindung  
funktioniert nicht, weil sie vom bestehenden Kreuzungspunkt  
abweicht und Sichtflächen nicht eingehalten sind.

Die geplante Anbindung an die Lüchower Straße ist so  
ungünstig platziert, dass ein Umbau der Lüchower Straße ?  
erforderlich wird . Verkehrssicherheit an Grundschule ?

Edeka-Parkplatz: ca. 450 m Laufentfernung  
Baumarkt-Parkplatz: ca. 350 m Laufentfernung  
Fachmärkte: ca. 400 m Laufentfernung

Die B 216 bildet eine Barriere für Fußgänger, die in die  
Altstadt gelangen wollen. Eine verkehrs sichere Straßen-  
überquerung wird nur an den Ampelanlagen am Prochaska-  
platz und an Kreuzung mit der B 191 möglich sein.  
Dazwischen wäre eine weitere Querungsstelle (Fußgänger-  
überweg oder Ampel) angesichts des Bundesstraßen-Status  
der Lüneburger Straße kaum realisierbar.

Eingänge sind auf B 191 ausgerichtet. Keine Sichtbezüge  
zum Altstadtkern.

Keine Angebote für Fußgänger auf dem Weg zum Stadtkern.

### Fazit:

Die verkehrstechnische Planung des Gotenweg-Projektes ist  
noch nicht ausgereift und verursachte hohe Folgekosten.  
Das Elbtalcenter ist fast ausschließlich auf PKW-Kundschaft  
ausgerichtet. Der Vernetzung mit dem Altstadtkern ist  
unzureichend. Für Fußgänger-Lauffähigkeit ist die Vege-  
Verbindung zur Langen Straße nicht akzeptabel (weite  
Entfernung, Barrierewirkung durch B 216, eingeschränkte  
Verkehrssicherheit, keine sonstigen Angebote). Die  
Verkehrssicherheit an der Grundschule ist problematisch.

# Gotenweg – Raumordnung steht entgegen

Stadt Dannenberg, Standortvergleich Gotenweg – Mühlentor/Querdeich



## LRP 2012 Integrationsgebot

Nue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente innenstadtrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig

## OVG Lüneb. 20.03.2014

„Das Integrationsgebot verlangt, dass Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten entweder innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs oder aber in unmittelbarer Nähe dazu errichtet werden, sodass sie bei Realisierung der Planung mit dem bestehenden zentralen Versorgungsbereich eine räumlich-funktionelle Einheit bilden und zu dessen Stärkung führen“, vom Senat als „anschmiegend“ bezeichnet.

In seinem Beschluss vom 29.09.2014 konkretisiert der Senat den von ihm verwendeten Begriff des „Anschnittsgebiets an einem zentralen Versorgungsbereich“. Er sei „nicht dahingehend zu verstehen, dass nur unmittelbar neben diesem gelegenen Standorte integriert sein könnten. Je weiter der Standort aber vom zentralen Versorgungsbereich entfernt liegt, desto deutlicher müssen die Indizien dafür sein, dass der großflächige Einzelhandelsbetrieb seine Unterstützungsfunction für den zentralen Versorgungsbereich tatsächlich erfüllt“.

## IHK-Stellungnahme v. 13.05.2015 zum Standort Gotenweg

Für den Standort Gotenweg ist eine städtebauliche Anbindung an den zentralen Versorgungsbereich, die Voraussetzung für einen räumlichen und funktionalen Zusammenhang ist, aufgrund der Barrierewirkung der B 216 sowie der Grünfläche Querdeichgärten nicht gewährleistet. Für die Kunden würde der Standort Gotenweg nicht als Teil der Innenstadt gesehen werden, weshalb eine fußläufige Anbindung nicht realistisch ist. Am Standort Gotenweg wäre deshalb bei der Ansiedlung von großflächigen Betrieben oder Agglomerationen von Betrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten, zu dem nach dem LROP auch Lebensmittel gehören, die Verletzung des raumordnerischen Integrationsgebotes wahrscheinlich. Für den Standort Gotenweg ist deshalb eine Entwicklung von Einzelhandelsfläche ausschließlich im Bereich der nichtzentrenrelevanten Sortimente - z.B. durch die Verlagerung des bestehenden Baumarktes - zu empfehlen.

## Raumordnerische Beurteilung durch Landkreis am 24.06.2015

Der Landkreis Lüchow-Dannenberg teilt die Einschätzung der IHK, dass der Standort Gotenweg nicht als städtebaulich integrierter Standort im Sinne der Raumordnung einzustufen ist. Die geplante Einzelhandelsansiedlung verstößt am Standort Gotenweg gegen ein wesentliches Ziel der Landesplanung und ist in der bisher projektierten Form nicht genehmigungsfähig. Der Landkreis würde die Genehmigung für die notwendige Flächennutzungsplanung versagen.  
Einzelhandelsprojekte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten – z.B. durch die Verlagerung eines Baumarktes - schließt der Landkreis für den Bereich Gotenweg nicht aus.

**FAZIT: STANDORT GOTENWEG EV. FÜR BAUMARKT GEEIGNET**

**VORHABEN “ELBTAL CENTER” NICHT GENEHMIGUNGSFÄHIG !!**

Projekt Mühlentor / Querdeich

Stadt Dannenberg, Standortvergleich Götzenweg – Mühlentor/Querdeich



Projekt Mühlentor / Querdeich

Am Mühlentor sollen die städtebaulich markanten Eckgebäude – entgegen früherer Vorplanungen – als Raumkanten erhalten bleiben. Die geplante Neubebauung soll nur dort in die Stadtstruktur integriert werden, wo bereits zwei leerstehende Läden bzw. ein Laden ohne Zukunftsperspektive vorhanden sind. Die neue Fassadenfront an der Hauptgeschäftsstraße ist stadtbildverträglich auszubilden.

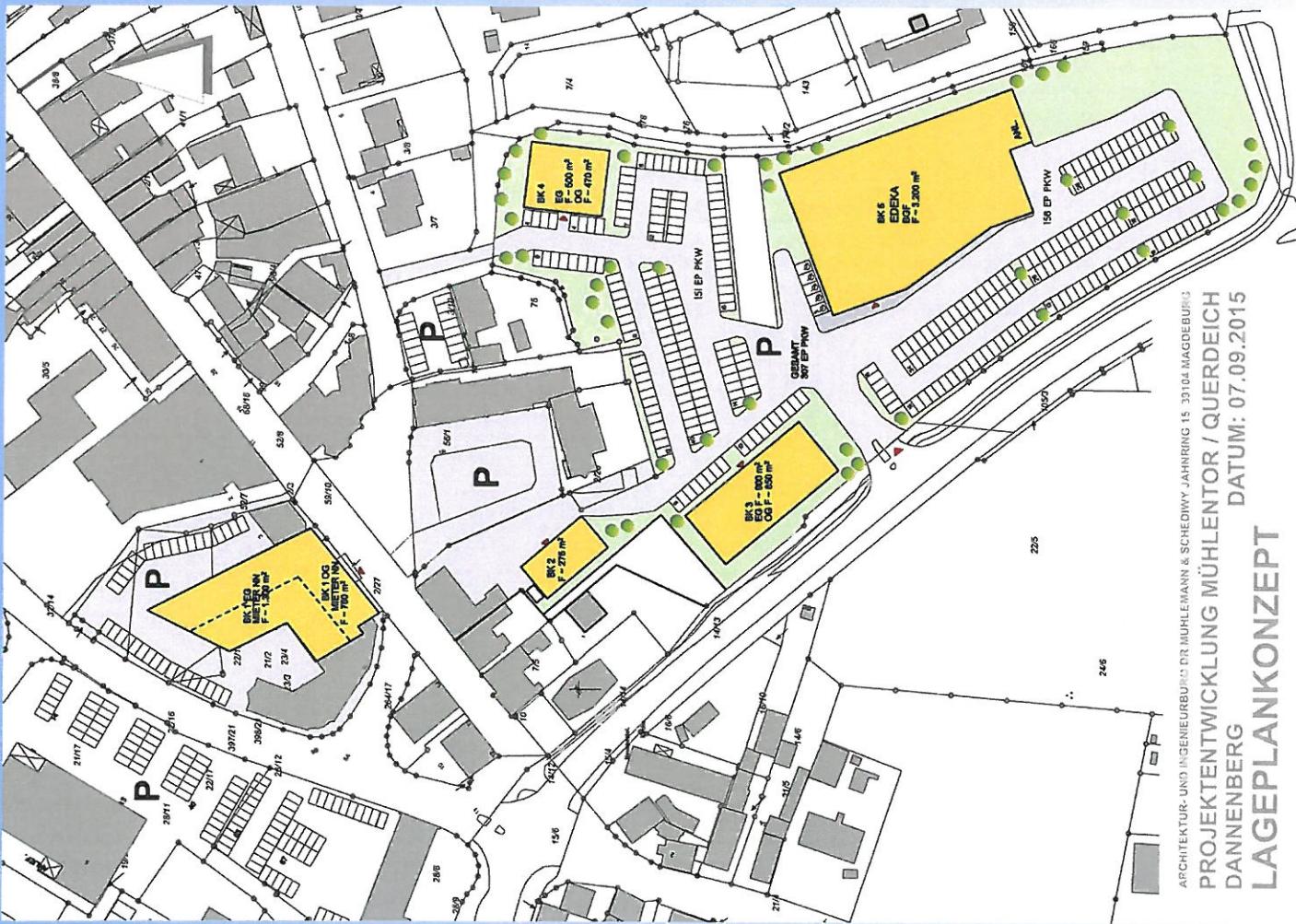
Der geplante Edeka-Neubau im Querdeich soll räumlich so platziert werden, dass die benachbarte Wohnbebauung im Querdeich von Parkplatzlärm abgeschirmt ist.

Dadurch ergeben sich zwei neue Parkplatzbereiche. Der nördliche Parkplatzbereich ist für Kunden attraktiv, die noch weitere Besorgungen in der Hauptgeschäftsstraße zu erledigen haben.

Dieser Bereich soll über 2-3 Wegeverbindungen mit dem Stadt kern verknüpft werden. Entlang dieser Wegeverbindungen sollen Dienstleistungsnutzungen (Praxen), Gastronomie oder Einzelhandel entwickelt werden.

Der zweite Parkplatz soll als Parkplatzband an der der Lüneburger Straße entwickelt werden und dem geplanten Edeka-Markt vorgelagert sein (vgl. EKZ Jeetzelallee).

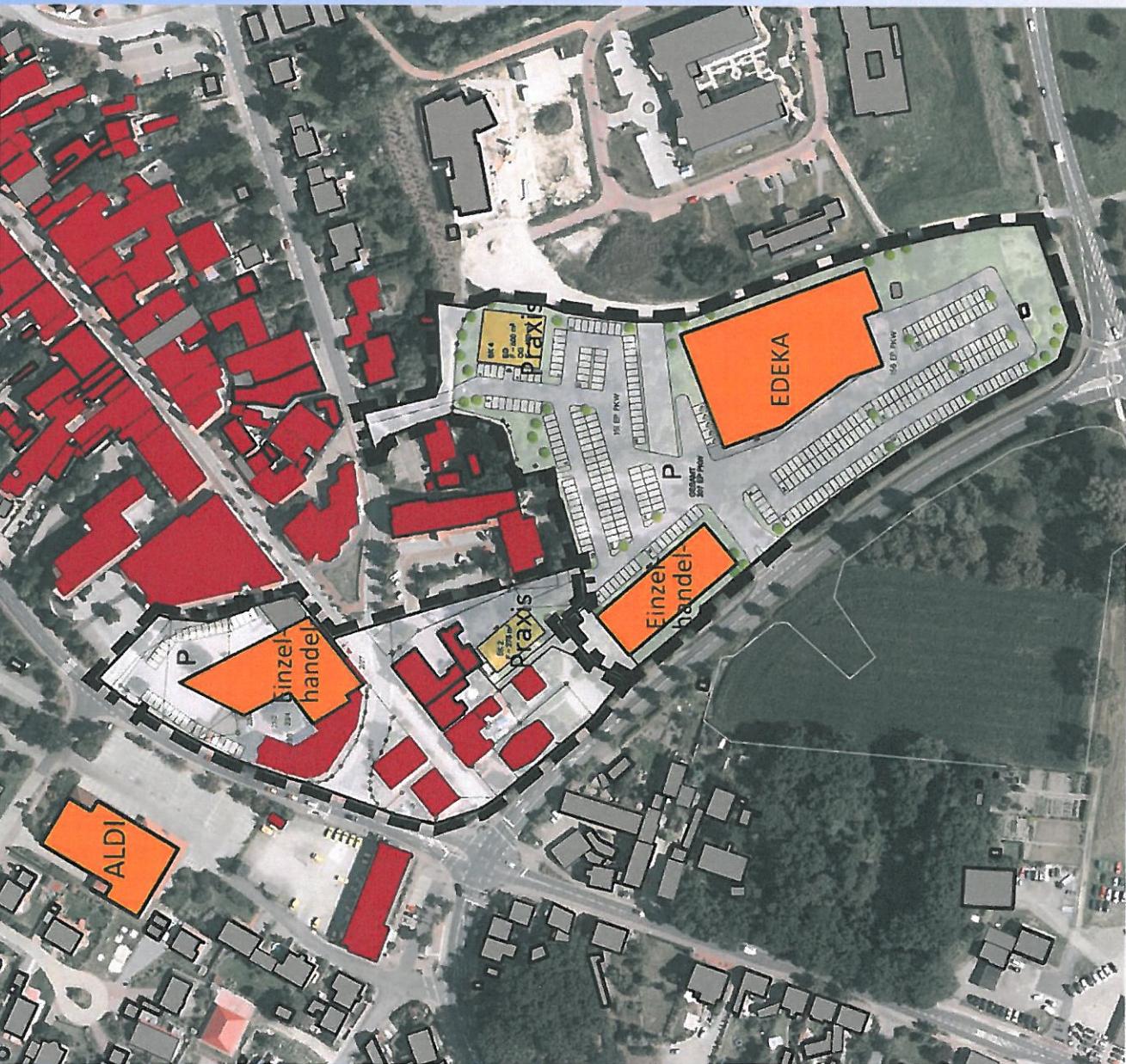
Der äußere Grünrahmen der Querdeichgärten soll weitmöglichst erhalten bleiben. Die Stellplatzbegrünung könnte aus stadtplanerischer Sicht noch verbessert werden.



ARCHITEKTUR- UND INGENIEURBURO DR. MÜHLEMANN & SCHEIDWY JAHNRIING 15 39104 MAGDEBURG  
PROJEKTENTWICKLUNG MÜHLENTOR / QUERDEICH  
DANNEBERG DATUM: 07.09.2015  
**LAGEPLANKONZEPT**

## Mühlentor/ Querdeich – Anschluss an den Stadt kern

Stadt Dannenberg, Standortvergleich Gotenweg – Mühlentor/Querdeich



Guter Anschluss an das Verkehrsflächennetz des Stadt kernes sowie an Fuß- und Radwege und öffentliche Parkplatzflächen

Die Haupterschließung (EDEKA) wird von der Lüneburger Straße aus erfolgen. Dort ist ein leistungsfähiger Knotenpunkt an der B 216 vorhanden.

Weitere Erschließung über bestehende Verkehrsflächen  
(Jeetzelallee, Lange Straße, Lindenweg, Mühlentor)

Nach dem bisherigen B-Plan soll durch den Querdeich eine Straßenquerspange zum Lindenweg gebaut werden. Diese öffentliche Erschließungsmaßnahme kann ev. entfallen, wenn ein Durchfahrtsrecht über den geplanten Kundenparkplatz sichergestellt wird. Es wird eine Tempobeschränkung auf Schrittgeschwindigkeit empfohlen.

Fußgänger werden über drei verkehrssichere Wege vom geplanten Edeka-Parkplatz zur Altstadt gelangen können:

1. Neu geplanter verkehrsberuhigter Bereich zwischen Mühlentor und Querdeich.
2. Bestehende Zuwegung vom Lindenweg zum Querdeich,
3. Bestehender Fußweg östlich der Augenklinik

Edeka Querdeich: ca. 190 m Laufentfernung zur KSK  
EKZ Mühlentor: ca. 50 m " "  
Aldi Jeetzelallee ca. 120 m "

Es sollen neue Angebote (Praxis, Läden, Gastronomie) zwischen Edeka im Querdeich und der Altstadt entwickelt werden.  
Sichtbezug zur Altstadt ist nur in Teilen gegeben.

### Fazit:

Das Vorhaben Mühlentor/Querdeich ist gut in das Straßen- und Wegenetz des Stadt kernes eingebunden. Sofern der Verbindungs bereich zwischen Mühlentor und Querdeich funktional und gestalterisch aufgewertet wird, wäre die Wege Verbindung vom Edeka-Parkplatz zur Langen Straße für die Fußgänger-Laufkundschaft vergleichsweise gut. Die östliche Altstadt könnte von der Ansiedlung des Edeka-Marktes und die dort geplanten Parkplätze profitieren.

# Querdeich – Raumordnung lösbar

Stadt Dannenberg, Standortvergleich Gotenweg – Mühlentor/Querdeich



## IHK-Stellungnahme v. 13.05.2015 zum Standort Querdeich

Dies verhält sich am Standort Querdeichgärten/Mühlentor bezogen auf den uns vorliegenden Planetentwurf anders. Mit der Schaffung einer städtebaulichen Anbindung in Form von neuen Einzelhandelsflächen, die unmittelbar südlich an den Parkplatz vor der Augenklinik anschließen, würde eine Wege- und Sichtbeziehung entstehen, durch die eine attraktive Fußläufige Erreichbarkeit an den bestehenden zentralen Versorgungsbereich im Westen der Langen Straße geschaffen wird. Mit dem dadurch angebundenen neuen Parkplatz würde die Innenstadt zudem funktional gestärkt und mit dem Edeka-Markt ein Frequenzbringer geschaffen, der bislang für das westliche Ende des zentralen Versorgungsbereichs fehlt. Zudem ist für die Erfüllung des Integrationsgebotes förderlich, dass neben neuen Einzelhandelsflächen auch Funktionen aus dem Dienstleistungs- und Gastronomiebereich - welche zentrenbildend sind - geplant werden. Für den Standort Querdeichgärten/Mühlentor kann aus Sicht der IHK nach den vorliegenden Unterlagen somit dem Integrationsgebot entsprochen werden. Unseres Erachtens ist eine entsprechende Erweiterung der Innenstadt am Standort Querdeichgärten mit zeitgemäßen Flächen für zentrenrelevante Sortimente (< 400 m<sup>2</sup>) als Erweiterung der größtenteils sehr kleinteiligen Innenstadt (zentraler Versorgungsbereich) sinnvoll und kann zusätzliche Frequenz in die zentralen Lagen bringen. Neben der Verlagerung des Edeka-Vollsortimenters sollten diese Flächen allerdings für Sortimente außerhalb des nahversorgungssrelevanten Einzelhandels zur Verfügung gestellt werden.

Abschließend möchten wir noch einmal betonen, dass für eine abschließende raumordnerische Prüfung eines konkreten Projektes detailliertere Plan- und Abwägungsumfragen zur Verfügung stehen müssen. Dies gilt insbesondere für die o. g. Prüfung hinsichtlich des Konzerngebotes und des Beeinträchtigungsverbotes.

Mit freundlichen Grüßen

H. Kätker  
Referent Raumordnung  
und Handel

## Raumordnerische Beurteilung durch Landkreis am 24.06.2015

Der Landkreis Lüchow-Dannenberg teilt die Einschätzung der IHK, dass der Standort Querdeich/Mühlentor ein städtebaulich integrierter Standort im Sinne der Raumordnung ist. Die Einhaltung der landesplanerischen Gebote und Verbote ist gutachterlich nachzuweisen.

Die Ansiedlung von Lebensmitteleinzelhandel in der geplanten Größenordnung von 2500-3000 qm VK weicht vom RROP 2004 Ziel 1.6.08 ab, wonach Einzelhandel mit Lebensmitteln einschließlich Randsortimente mit Verkaufsflächen über 1500m<sup>2</sup> nur im Mittelzentrum zulässig sind. Auch wenn Dannenberg Teilfunktionen eines Mittelzentrums aufweist und es sich im Wesentlichen um einen Edeka-Ersatzbau handelt, empfiehlt der Landkreis aus Gründen der Rechtsicherheit ein Zielabweichungsverfahren vor Genehmigung der Flächennutzungsplanung durchzuführen.

Das Zielabweichungsverfahren kann nur erfolgreich abgeschlossen werden, wenn eine Rücknahme der umfangreichen MK-Baurechte für großflächigen Einzelhandel am Edeka-Altstandort in Aussicht gestellt wird.

## Weitere Vorgehensweise:

**Formales Zielabweichungsverfahren erforderlich, um entgegenstehendes Ziel der Regionalplanung zu überwinden.**

**Fassung eines Aufstellungsbeschlusses zur Änderung des Bebauungsplanes im Bereich des Edeka-Altstandortes**

**Integrationsgebot**  
Der Standort Querdeich/Mühlentor ist städtebaulich integriert im Sinne der Raumplanung. Ein offensichtlicher Verstoss gegen Ziele der Landesplanung ist bei diesem Standort nicht erkennbar.