



## Standort- und Konzeptvergleich

### Mühlentor / Querdeich – Gotenweg / „Elbtalcenter“

#### 1. Problemlage

Die Kernstadt Dannenbergs genießt seit vielen Jahren die besondere Aufmerksamkeit von Politik und Verwaltung. Grund ist deren Problemlage, die gekennzeichnet ist durch:

- meist nur deutlich unter 100 m<sup>2</sup> große und damit heute oft zu kleine und betriebswirtschaftlich unrentable Einzelbetriebe,
- geringe Passanten- / Käuferfrequenzen,
- Leerstände auch in den Obergeschossen,
- sowie einen zunehmend erkennbaren Modernisierungsbedarf der Bausubstanz.

Hinzu kommt, wie auch in anderen vergleichbar großen Städten, der durch online-Anbieter forcierte Strukturwandel im Einzelhandel. Er macht es immer schwieriger, neue Facheinzelhandelsbetriebe in Klein- und Mittelstädten zu halten oder neu anzusiedeln.

Die Lage der Stadt und deren begrenztes Einzugsgebiet und das geringe Kaufkraftpotential, der demographische Wandel und der bereits stattfindende Bevölkerungsrückgang im Einzugsgebiet

machen jedoch besondere Anstrengungen erforderlich, um die bestehenden Entwicklungs-Engpässe auszugleichen.

## **2. Entwicklungsziele der Stadt / bisherige Standortentscheidungen**

Anders, als viele andere Standorte, hat Dannenberg über lange Zeit seine Entwicklungsziele und –prämissen konsequent verfolgt, um die Funktionsfähigkeit seiner Kernstadt als Lebens-, Arbeits- und Dienstleistungsstandort zu bewahren zu können.

Dazu zählt vor allem der politische Beschluß, großflächigen Einzelhandel insgesamt nicht in Randlagen zuzulassen und größere Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels nur zentrumsnahe entstehen zu lassen.

Damit Kundenpotentiale nicht verloren gehen und um neue Kaufkraft an den Kernbereich zu binden, wurde 2005 das Fachmarktzentrum Jeetzalallee im nördlichen Bereich der Kernstadt eröffnet.

Die von ALDI im Zuge der Erweiterung und Modernisierung gewünschte Verlagerung der bestehenden Filiale am Standort Jeetzalallee / Mühlentor konnte durch Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten am bisherigen Standort verhindert werden.

Auch das seit vielen Jahren betriebene Stadtmarketing ist ein Beispiel für die bisherige Kontinuität der Planung.

Daß dies alleine aber nicht ausreicht, ist Rat und Verwaltung bereits seit längerem bekannt. Bereits im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) der Stadt Dannenberg von 2007 wird (S. 85) deshalb darauf hingewiesen, daß *„nur durch die Erweiterung des Bebauungsplans Mühlentor ... eine zukunftsfähige und nachhaltige Entwicklung möglich (ist). Neben der Stärkung der Wirtschaftskraft und der Wettbewerbsfähigkeit in diesem Bereich kann durch die Umsetzung dieses Projekts eine Belebung der Innenstadt initiiert werden.“*

Erste Versuche in den Folgejahren, den Bereich Mühlentor durch ein solches Projekt zu reaktivieren (u.a. durch eine geplante Ansiedlung einer C&A-Filiale), verliefen zunächst nicht erfolgreich.

Ein zweiter Anlauf wurde daher von Rat ausdrücklich unterstützt: *"Der Rat der Stadt begrüßt die vorgestellte Konzeption zur Entwicklung des Einzelhandels am Mühlentor. Er erklärt seine Bereitschaft, das Projekt zu unterstützen."* (Ratsbeschluß vom 16. September 2013). Der Rat erneuerte seinen Beschluß am 5.3.2015, nachdem das ursprüngliche Projekt aktualisiert wurde und nun auch den Bereich Querdeich und eine Verlagerung von Edeka mit einbezog: *„Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage der vorliegenden Planskizzen die Entwicklung des Bereiches Mühlentor und Querdeich voranzubringen und mögliche Aufstellungsbeschlüsse unverzüglich vorzubereiten.“*

### **3. Modernisierungsbedarf Edeka**

Edeka siedelte Anfang der 70er Jahre mit einer Verkaufsfläche von rund 2.000 m<sup>2</sup> plus Flächen für Shops am Develantring an. Diese Fläche ist bis heute unverändert. Edeka-Neukauf ist damit das letzte größere Einzelhandelsunternehmen, dessen Modernisierungsbedarf noch nicht befriedigt werden konnte

Die Bausubstanz des inzwischen 44 Jahre alten Gebäudes und eine Anpassung an die heutigen Standards der Warenpräsentation und Ladengestaltung machen eine Anpassung des Betriebs zwingend erforderlich. Damit kann Edeka auch auf die veränderten Wettbewerbsverhältnisse reagieren, die z.B. durch die Ansiedlung von „familia“ in Dannenberg im Jahr 1996 und die zwischenzeitliche Erweiterung und Modernisierung des gegenüber liegenden Betriebs REWE reagieren. Nur so kann dessen Wettbewerbsfähigkeit gesichert werden.

Am Altstandort garantiert der bestehende B-Plan („MK“, Kerngebiet) auf dem Edeka-eigenen Grundstück eine Erweiterung auf bis zu 3.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Dazu müßte der bestehende Betrieb jedoch abgerissen und anschließend neu errichtet werden. Dies würde zu einer längeren Einstellung des Geschäftsbetriebs führen. Die rechtlich mögliche Erweiterung am Altstandort wird daher zurzeit nicht favorisiert.

#### **4. Konzept Gotenweg „Elbtalcenter“**

2012 wurde in Dannenberg ein Projekt vorgestellt, das auf heutigen Gartengrundstücken am Gotenweg die Realisierung von insgesamt 7.650 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vorsah. Das Projekt sollte durch die Umsiedlung und Erweiterung bestehender (Aldi, Edeka, REWE, Hagebaumarkt) Betriebe und die Neuansiedlung neuer Betriebe (Medimax, C&A) realisiert werden.

Eine konzeptionelle Einbeziehung des Bereichs Mühlentor war nicht geplant.

Inwieweit die damals genannten Mietinteressenten heute noch verfügbar sind, ist nicht bekannt. Angesichts inzwischen vorgenommener Modernisierungen und Erweiterungen kann dies zumindest für Aldi und REWE ausgeschlossen werden. Ob das Gesamtprojekt daher heute wirtschaftlich überhaupt noch realisierbar ist, muß offen bleiben.

Es gibt für das geplante Vorhaben am Gotenweg kein Baurecht. Angesichts der heute durch das Raumordnungsrecht gesetzten Rahmenbedingungen ist auch nicht zu erwarten, daß die erforderlichen Bebauungspläne (→ 6. Raumordnung) genehmigt werden können.

#### **5. Konzept „Mühlentor / Querdeich“**

Das Konzept Mühlentor sah von Beginn an die (planungs-) rechtliche Verzahnung einer beabsichtigten Entwicklung am Mühlentor mit einer Verlagerung des Betriebs Edeka in den unmittelbar anschließenden Bereich Querdeich vor. Neu geschaffene Verkaufsflächen am Mühlentor sollen zeitgleich mit dem neuen Edeka-Standort eröffnet werden. Gleichzeitig soll der Edeka-Altstandort am Develangring geschlossen und das dort bestehende Baurecht aufgehoben werden.

Im Bereich des Mühlentors ermöglicht bestehendes Baurecht die geplanten Maßnahmen, einschließlich der geplanten Realisierung von zusätzlichen Wohn- und Dienstleistungseinrichtungen. Derzeit wird unter Einbeziehung vorhandener Einzelhandelsflächen und auf

Grundlage des bestehenden Baurechts im Bereich Mühltor eine Erweiterung um netto ca. 750 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche geplant.

Um eine wettbewerbs- und zeitgemäße Präsentation des Betriebs zu gewährleisten, sollen im südlichen Teil des Plangebietes rund 2.700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Edeka und flankierende Shops neu geschaffen werden. Hierfür muss neues Baurecht („SO-Handel“) geschaffen werden.

Im Zuge der Verlagerung würde Edeka (→ Punkt 9, „Städtebauliche Verträge“) auf das bestehende Baurecht am Develangring („MK“) mit bis zu 3.500m<sup>2</sup> Verkaufsfläche entschädigungslos verzichten und sich mit einer planerischen Herabstufung des Grundstücks z.B. auf ein Mischgebiet („MI“) einverstanden erklären.

Die aus den 70er Jahren stammenden planungsrechtlichen Erweiterungsmöglichkeiten für den großflächigen Einzelhandel in Dannenberg würden bei Realisierung dieser Variante also per Saldo deutlich reduziert werden.

## **6. Bisherige Raumordnerische Beurteilung durch IHK Lüneburg und Landkreis Lüchow-Dannenberg / Anforderungen an die Genehmigungsfähigkeit**

Landkreis und IHK Lüneburg haben auf Arbeitsgruppensitzungen im Frühjahr 2015 wiederholt auf gravierende Probleme hingewiesen, die sich ergäben, würde das Projekt Gotenweg heute realisiert werden sollen. Die IHK hat dies auch in einem Schreiben an die Bürgermeisterin Mundhenk vom 13.5.2015 ausgeführt. Die planungsrechtlichen Probleme ergeben sich unter anderem aus einer sich zwischenzeitlich verfestigten Rechtsprechung des OVG Lüneburg. Diese Rahmenbedingungen wurden auch schon auf der gemeinsamen Sitzung des Verwaltungs- und Bauausschusses der Stadt Dannenberg am 15. September 2015 erläutert.

Das Projekt Gotenweg ist damit vor allem unvereinbar

- Mit dem raumordnerischen „Integrationsgebot“, weil eine städtebauliche Anbindung sowie ein im Sinne der Rechtsprechung ausreichender „räumlicher und funktionaler

Zusammenhang“ mit dem zentralen Versorgungsbereich nicht gegeben ist,

- mit dem „Kongruenzgebot“, da das Einzugsgebiet der geplanten neuen Anbieter (erweiterter Hagebaumarkt, Medimax) erkennbar deutlich über das Einzugsgebiet der Standortgemeinde (hier gleich Grundzentrum Dannenberg) hinausgehen würde.
- Damit könne auch das „Beeinträchtungsverbot“ (= keine Verletzung der Versorgungsaufgaben benachbarter Standorte) verletzt sein. Hierauf würden die Nachbargemeinden im Beteiligungsverfahren hinweisen und damit das Projekt zu Fall bringen.

Diese Aussagen gelten zumindest für alle zentrumsrelevanten Sortimente, wie z.B. Lebensmittel, Textil, Schuhe oder Unterhaltungselektronik.

Sofern bei Realisierung des Standortes Mühlentor / Querdeich nur der bereits gegebene Rahmen der Bauleitplanung ausgenutzt wird und im Zuge der Verlagerung des Edeka-Marktes in mindestens gleichem Umfang auf bestehendes Baurecht (MK am Develangring) verzichtet wird, wie neue Verkaufsflächen geschaffen würden, ist eine Verlagerung mit geringfügigen Erweiterungen aus Sicht von Landkreis und IHK raumordnungsrechtlich tolerierbar.

## **7. Auswirkungen auf die Stadt Dannenberg und deren Kernbereich**

Das geplante Vorhaben am Gotenweg stellt konzeptionell einen „Solitär“ dar, der in keinem funktionalen Zusammenhang mit dem Kernbereich der Stadt steht bzw. stehen kann. Eine Belebung der Kernstadt ist nahezu ausgeschlossen, weil dieses Projekt ausschließlich auf auto-orientierte Kunden abzielt, die vor oder nach ihren Einkäufen schon wegen der Entfernung und der fehlenden fußläufigen Verbindung den (voraussichtlich nach wie vor wenig attraktiven Bereich) Mühlentor aufsuchen würden. Der (→ siehe Punkte 1 und 2) dringend erforderliche

Entwicklungsimpuls für den entwicklungsbedürftigen Bereich rund um das Mühlenort ist bei Realisierung des Projektes Gotenweg nicht zu erwarten.

Das Projekt Mühlenort / Querdeich setzt dagegen auf eine zeitlich und inhaltlich aufeinander abgestimmte Entwicklung bestehender und neuer Nutzungsangebote. Fußläufige Verbindungen zum Kernbereich und zu Aldi bestehen und sollen weiter ausgebaut werden. Edeka funktioniert damit auch als „Kundenmagnet“ für vorhandene und neue kleinteilige Handels- und Dienstleistungsanbieter.

Die im Bereich Mühlenort geplante zeitliche und funktionale Verzahnung von Edeka und anderen neu zu errichtenden Nutzungen wird auch vertraglich gegenüber der Stadt Dannenberg verbindlich geregelt (→ Punkt 9).

## **8. Auswirkungen auf das überörtliche Einzugsgebiet**

Aufgrund der geplanten Größe würde das geplante Vorhaben Gotenweg deutliche Auswirkungen auf das überörtliche Einzugsgebiet haben müssen, da die im Grundzentrum Dannenberg verfügbare Kaufkraft nicht für neue großflächige Angebote ausreicht. Kaufkraft müßte also in großem Umfang von anderen Gemeinden angezogen werden. Dies ist raumordnungsrechtlich nicht zulässig, die erforderlichen Bebauungspläne wären eben aus diesem Grund heute nicht (mehr) genehmigungsfähig, da sie den Zielsetzungen des Raumordnungsrechts, z.B. dem Kongruenzgebot, zuwiderliefen.

Das Projekt Mühlenort / Querdeich vermeidet diesen Konflikt, weil lediglich ein bestehender großflächiger Einzelhandelsbetrieb (Edeka) verlagert wird und keine neuen großflächigen Betriebe entstehen. Das gesamte Vorhaben kann zu einem großen Teil auf bestehendes Baurecht zugreifen. Wo neues Baurecht erforderlich ist, kann bestehendes Baurecht in mindestens gleichem Umfang

zurückgestuft werden, um künftige Konfliktpotentiale auszuschließen. Eine Abschöpfung von Kaufkraft aus anderen Gemeinden als dem Grundzentrum Dannenberg, ist zur Realisierung des Vorhabens nach dem heutigen Stand der Planung nicht erforderlich. Konflikte mit Nachbargemeinden entstehen nicht.

Mit dem Projekt Mühlentor / Querdeich findet eine seit Jahrzehnten von Politik und Verwaltung angestrebte Stärkung des Stadtkerns durch eine neue Fokussierung von Kunden- und Kaufkraftströmen innerhalb Dannenbergs statt.

## **9. Verträge der Stadt mit Projektentwickler, Projektgesellschaft und Edeka**

Verträge über die geplanten Ziele und Maßnahmen zwischen der Stadt und den Entwicklern des Projektes Gotenweg gibt es nicht.

Mit den am Projekt Mühlentor / Querdeich beteiligten Partnern terraplan GmbH, der Projektgesellschaft Mühlentor Dannenberg sowie der Edeka Nord mbH hat die Stadt Dannenberg seit Frühjahr 2015 verschiedene Verträge vorbereitet, die unter anderem folgende Punkte regeln und bekräftigen:

- Das gemeinsame Ziel aller Beteiligten ist es, die Innenstadt von Dannenberg als attraktiven Einzelhandelsstandort zu sichern und weiterzuentwickeln
- Dazu wird vereinbart, daß die beiden Teilgebiete Mühlentor und Querdeich gleichzeitig entwickelt werden
- Die Planungshoheit verbleibt in jedem Fall bei der Stadt Dannenberg, die damit die Einhaltung der Bestimmungen von Baurecht, Raumordnung und Umweltrecht gewährleistet
- Bei Nichtgenehmigung einzelner Nutzungsvorstellungen im Zuge der Bauleitplanung oder des Zielabweichungsverfahrens ergeben sich in keinem Fall Schadensersatzansprüche der

Projektbeteiligten untereinander oder gegenüber der Stadt  
Dannenberg

**10. Zusammenfassende Beurteilung**

Genügen die beiden Einzelhandelsprojekte „Mühlentor / Querdeich“ und „Gotenweg / Elbtalcenter“ allen Prüfsteinen, an denen sie im Zuge ihrer Realisierung gemessen werden?

Prüfstein	Gotenweg / „Elbtalcenter“	Querdeich / Mühlenweg
Entspricht das Projekt den Zielen der Stadtentwicklung?	◆	✓
Ist eine Stärkung der Innenstadt zu erwarten?	◆	✓
Ist die Bauleitplanung gesichert?	◆	✓ / ○
Ist das Projekt raumordnungsrechtlich realisierbar?	◆	○ (✓)
Ist das Zielabweichungsverfahren erfolgreich durchführbar?	◆	○ (✓)
Erfolgte eine Zielabstimmung zwischen Stadt und Projektträgern ?	◆	✓
Erfolgte eine Zielabstimmung mit Edeka?	---	✓
Sind die wichtigsten Mietinteressenten (noch) vorhanden?	?	✓
Sind die Grundstücke gesichert?	?	○

Legende:

✓ = gesichert / vorhanden, ○ = (noch) offen, ◆ = nein / unwahrscheinlich

## Fazit:

- Das Projekt Gotenweg ist heute aus planungs- und raumordnungsrechtlichen Gründen nicht (mehr) realisierbar. Darauf haben auch Industrie- und Handelskammer Lüneburg und Landkreis Dannenberg als Träger öffentlicher Belange bzw. Genehmigungsbehörde im Laufe des Jahres 2015 mehrfach gegenüber der Stadt hingewiesen
- Das Projekt Mühlentor / Querdeich entspricht den städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen der Stadt Dannenberg
- Das Projekt Mühlentor / Querdeich knüpft an frühere Standortentscheidungen der Stadt an, wie z.B. die Sicherung des bisherigen Aldi-Standortes, und entwickelt diese weiter
- Das Projekt Mühlentor / Querdeich ist planungsrechtlich realisierbar
- Das Projekt Mühlentor / Querdeich ist derzeit die einzige konkrete und zudem auch in einem überschaubaren Zeitraum realisierbare Initiative, die dem schwachen Bereich rund um das Mühlentor die erkennbar erforderlichen und bereits im ISEK 2007 benannten Entwicklungsimpulse geben kann.
- Ohne solche Entwicklungsimpulse wird sich der negative Entwicklungstrend des südlichen Bereichs der Langen Straße fortsetzen. Die bisherigen Zielsetzungen der Stadt, diesen Bereich zukunftsfähig und nachhaltig zu entwickeln, würde in diesem Fall ersatzlos aufgegeben werden.

Hamburg, den 08.01.2016

Dr. Manfred Steinröx