

Samtgemeinde Elbtalaue

90. Änderung des fortgeltenden Flächennutzungsplanes der ehemaligen Samtgemeinde Dannenberg (Elbe)

Bereich: Stadt Dannenberg, Querdeich / Develang

Prüfung der Anregungen aus der Öffentlichkeit im frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (1) BauGB

1. Veröffentlichung der Planunterlagen, Schriftliche Stellungnahmen

Mit Bekanntmachung vom 4.9.2017 hat die Samtgemeinde Elbtalaue die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit eingeleitet und über Ziele und Zwecke der Planung informiert. Die Entwürfe des Bebauungsplans, Stand 07/2017 inkl. einer Unterlage zur frühzeitigen Beteiligung, Stand 07/2017 sowie des Flächennutzungsplanes, Stand: 08/2016 inkl. einer Unterlage zur frühzeitigen Beteiligung, Stand 07/2017 und die o.g. umweltbezogenen Informationen

- Biotoptypenkarte, Lindemann, Stand 08/2015
- Brutvogelkarte, Lindemann Stand 06/2015
- Fachgutachten Fledermauskartierung, Manthey Stand 09/2015
- Fachgutachten Amphibienkartierung, Fischer Stand 06/2015
- Biologische Erhebungen und Bewertungen mit Artenschutzrechtlicher Bewertung im Gebiet Mühlentor/Querdeich Lindemann Stand 12/2015
- Bebauungsplan Querdeich (Urfassung)
- Auswirkungsanalyse zu der geplanten Verlagerung und Erweiterung eines Edeka Lebensmittelmarktes sowie Neuansiedlung zusätzlicher Einzelhandelsnutzungen am Standort Querdeich in Dannenberg, BBE Handelsberatung GmbH, Stand 07/2017

sind in der Zeit **vom 04.09.2017 – 16.10.2017**

unter www.elbtalaue.de/bebauungsplan öffentlich gemacht worden.

Im Zuge dieser Veröffentlichung sind zwei Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen von:

1. Grundstückseigentümerin, An der Marsch 1 (wohnhaft in Idar-Oberstein) 25.10.2017
2. familia Handelsmarkt Neumünster GmbH & Co. KG 05.09.2017.

Das beauftragte Ingenieurbüro hat die Stellungnahmen inhaltlich geprüft und die auf den anliegenden Seiten aufgeführten Abwägungsvorschläge erarbeitet.

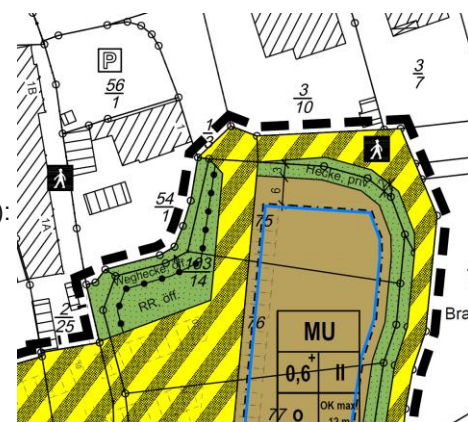
2. Bürgeranhörung

Zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 12.09.2017 eine Bürgeranhörung im Alten Rathaus in Dannenberg durchgeführt. Der Aktenvermerk über den Verlauf dieser Bürgeranhörung und die dabei vorgebrachten Fragen und Anregungen ist aus der Anlage ersichtlich:

Anlage:

21.09.2017 - Aktenvermerk - frühzeitige Beteiligung nach § 3I BauGB; Querdeich und 90. Änd. FNP - fr.docx

Grundstückseigentümerin, An der Marsch 1 (wohnhaft in Idar-Oberstein)	25.10.2017 ABWÄGUNGSVORSCHLAG Ver- anl.
Sehr geehrte Frau Basedow, sehr geehrte Damen und Herren, vielen Dank für die Hinweise zu den öffentlich zugänglichen Unterlagen zu dem oben genannten Verfahren. Ich bin gemeinsam mit meiner Cousine Julia Städtler Eigentümerin des Flurstücks 54/1 (mit Wohnbebauung, An der Marsch 1, Dannenberg) sowie des Flurstücks 75 im Flur 14 der Gemarkung Dannenberg-Elbe. Das Flurstück 75 ist Teil des Bebau- ungsplan Querdeich, das Flurstück 54/1 Anlieger des Plangebiets. Hiermit will ich im Namen der genannten Grundstückseigentümer auf folgendes hinweisen - der vorliegende Bebauungsplanentwurf sieht auf ca. 1/3 der Fläche des Flur- stücks 75 eine „öffentliche Parkfläche“ vor; dieser Nutzung des derzeitigen Gartengrundstücks widerspreche ich; das Flurstück 75 ist unverzichtbare Gar- ternergänzung zur vorhandenen Wohnnutzung auf Flurstück 54/1, An der Marsch 1, Dannenberg/Elbe	Bestehendes Ortsrecht auf den Grundstücken der Einwenderin: <u>An der Marsch 1</u> (Wohngrundstück): 100% MK-Gebiet, GRZ 0,5 <u>Flurstück 75</u> (brachlie. Gartenparzelle): 26,0 % örtliche Hauptverkehrsstraße 69,3% MI-Gebiet , GRZ 0,6 4,6 % Grünfläche Geplantes Ortsrecht auf den Grundstücken der Einwenderin: <u>An der Marsch 1</u> (Wohngrundstück): keine Änderung geplant <u>Flurstück 75</u> (brachlie. Gartenparzelle): 17,1 % Verkehrsfläche Parkplatz 58,8 % MU-Gebiet , GRZ 0,6 26,1 % Grünflächen Die nebenstehende Flächenangabe (2/3) ist falsch, es sollen lediglich 17,1% des Flurstücks 75 als Parkplatzzuwegung (mit Einrichtungsverkehr und einer Zielge- schwindigkeit von ca. 15 Km/h) beplant werden. Nach dem derzeit geltenden Ortsrecht sind 26% des Flurstücks 75 als Entlas- tungsstraße für 3.500 Kfz/Tag (Zielgeschwindigkeit 50 km/h) festgesetzt. Insofern trägt die Planung dem Verbesserungsgebot Rechnung.



90. Änderung des Flächennutzungsplanes

Prüfung der Anregungen aus dem ersten Beteiligungsverfahren

gemäß § 3(1) BauGB

- die Grenzen des Bebauungsplanentwurfs dokumentieren und manifestieren durch die Flächeninanspruchnahme an dieser Stelle eine Trennung der eigentlich und seit einem langen Zeitraum vorhandenen „Zusammengehörigkeit“ der Flurstücke 54/1 und 75; diese beiden Grundstücke wurden von den Vorfahren der beiden derzeitigen Eigentümer ganz bewusst gemeinsam erworben; Flurstück 75 ist die als Nutzgarten der Bewohner des auf Flurstück 54/1 befindlichen Wohnhauses bewirtschaftete Fläche; die derzeitige Brachlage des Flurstücks 75 ändert nichts an dessen grundsätzlichen Funktion für das Flurstück 54/1
- hier ist noch zu ergänzen, dass eine Zerstörung der derzeitigen Nutzung von Flurstück 75 eine weitere Reduzierung der Wohnqualität im Anwesen auf Flurstück 54/1 nach sich ziehen würde und damit auch eine angemessene Vermietbarkeit eines Objekts, das zwar attraktiv durch seine Innenstadtnähe ist, aber durch die im Norden und Westen am Flurstück grenzenden städtebaulichen Maßnahmen schon sehr gelitten hat;
- insbesondere die im Westen des Flurstücks 54/1 erfolgte Trockenlegung und Aufschüttung der Mühlenjeetzel hat zu nachhaltigen Beschädigung vorhandener Bausubstanz geführt; durch die jetzt an dieser Stelle des alten Flussbetts erfolgten Bebauung wird möglicherweise die nötige Abstandsfläche auch durch einen relativ „jungen“ Wintergarten im Obergeschoß des Gebäudes einer Augenklinik nicht eingehalten; es wäre durchaus sinnvoll, diesen Aspekt zu prüfen; insgesamt haben die städtebaulichen Maßnahmen in der Nachbarschaft des Flurstücks 54/1 diesem geschadet und eine Grenze des hinnehmbaren erreicht;
- die durch den Bebauungsplanentwurf vorgesehenen Nutzungen werden die Flurstücke 54/1 und 75 und auch die Anwohner des Lindenwegs in nicht hinnehmbaren Masse mit Lärm belästigen; ich weise darauf hin, dass für die genannten Flurstücke 54/1 und 75 der Lärmschutz gewährleistet sein muss; der Lärmschutz muss zudem in akzeptabler Weise erfolgen, d.h. eine Lärmschutzwand wird nicht zielführend sein, da sie, um effektiv zu sein, ja an den Grundstücksgrenzen einzurichten wäre und damit die zu schützenden Flurstücke verschatten würde;
- Die Flurstücke 54/1 und 75 sind nicht direkt miteinander verbunden, sondern durch die öffentliche Wegeparzelle 163/14 voneinander getrennt.
- Auch wenn früher ein Nutzungsbezug zwischen dem Wohngrundstück und der Gartengrundstück Nr. 75 bestanden hat, ist dieser heute offensichtlich nicht mehr gegeben, denn das Gartengrundstück liegt seit Jahren brach.
- Angesichts der städtebaulich interessanten Lage dieses Brachgrundstücks im Ortskern von Dannenberg besteht ein öffentliches Interesse an einer standortgemäßen Wiedernutzbarmachung dieser untergenutzten Fläche.
- Aufgrund der Vorgaben des Baugesetzbuchs, vordringlich die Entwicklungspotentiale im Innenbereich zu nutzen (siehe §1a BauGB), ist es städtebaulich sachgerecht, die brachliegende Kleingartenparzelle weiterhin im Bebauungsplangebiet zu belassen.
- Es handelt sich hier um eine Angebotsplanung der Stadt. Die Einwenderin kann die Ausweisung von Baurechten auf dem Flurstück 75 unmittelbar profitieren.
- Die Eigentümerin ist nicht verpflichtet ihr Eigentum zu veräußern. Sie kann ihre Gartenparzelle auch so belassen wie sie ist.
- Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Querdeich lässt eine geringere Störwirkung durch Verkehr erwarten als die bisher geplante Entlastungsstraße.
- Die Heckenstruktur zwischen der Wegeparzelle und dem Flurstück 75 soll planerisch erhalten werden, um eine gewisse Sichtabschirmung zu wahren.
- Die Augenklinik und das von der Einwenderin vermietete Wohnhaus liegen nicht im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans.
- Beschwerden bezüglich einer ggf. unzulässigen Grenzbebauung sind direkt mit dem betreffenden Grundeigentümer oder dem Bauamt des Landkreises zu klären.
- Die Einwenderin erkennt, dass es sich bei Ihrem Gebäude nicht mehr – wie früher einmal - um ein Wohnhaus in Ortsrandlage handelt, sondern um ein Wohngebäude im Stadtkern von Dannenberg.
- Inwieweit die Vorhabenplanung im Norden des Plangebietes tatsächlich umgesetzt werden kann, hängt u.a. von der Verkaufsbereitschaft der Einwenderin ab.
- Im nachgeordneten Genehmigungsverfahren hat der Vorhabenträger nachzuweisen, dass die immissionsrechtlich geltenden Schutzansprüche auf jedem betroffenen Nachbargrundstück gewahrt sind, ansonsten kann ein Vorhaben grundsätzlich nicht genehmigt werden.
- Die auf dem Flurstück 54/1 bestehende Wohnnutzung kann immissionsrecht-

90. Änderung des Flächennutzungsplanes

Im Folgenden befasse ich mich mit einigen Aussagen der Unterlage zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3(1) BauGB und zur Unterrichtung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB, Stand 17.07.2017. Daraus entnommene Aussagen, die ich hier zitiere, markiere ich mit (*).

Zu möglichen Lärmimmissionen wird in diesem Dokument folgendes gesagt (*):

„Auswirkungen auf Belange des Immissionsschutzes

Die geplanten Einzelhandelsnutzungen sowie der öffentliche Parkplatz sind an dieser innerstädtischen Lage standortgerecht. Im nachgeordneten Genehmigungsverfahren ist nachzuweisen, dass die geplanten Vorhaben den immissionsrechtlichen Bestimmungen (TA Lärm) entsprechen. Als schutzwürdig sind insbesondere bestehende Wohngebäude sowie das Wohn- und Mischgebiet im Querdeich einzustufen. Durch eine geschickte Anordnung von Baukörpern und Stellplatzflächen kann das benachbarte Wohngebiet hinreichend von Lärm abgeschirmt werden. Es wird empfohlen, keine Anlieferzonen an der östlichen Seite vorzusehen, bzw. diese baulich durch Einhausung abzuschirmen. Die am Rand der Querdeichgärten bestehende Grünzäsur aus Hecke und Fußweg soll möglichst erhalten werden, um Sichtschutz und Abstand zum Wohngebiet Querdeich zu wahren. Im Plangebiet sollen zudem Vergnügungsstätten, die nächtliche Lärmstörungen verursachen könnten, ausgeschlossen werden. Weiterhin trägt der Verzicht auf die bisher im Bebauungsplan geplante Schaffung einer Hauptverkehrsstraße durch die Querdeichgärten zur Lärmvermeidung bei. Innerhalb des nun geplanten öffentlichen Parkplatzes ist von deutlich geringeren Fahrgeschwindigkeiten auszugehen.“

Hier ist anzumerken: die vorhandenen Hecken sind nur Sichtschutz, kein Lärmschutz. Tatsächlich soll eine neue Zufahrt in das Plangebiet geschaffen werden, die es vorher nicht gab, die schließlich zu einer Verschlechterung der Lärmsituation im Vergleich zum derzeitigen Bestand führen wird.

Es erscheint mir unredlich, dass als positives Argument aufgeführt wird, man würde ja damit eine frühere Planung, die eine noch höherer Lärmbelastung induziert hätte, vermeiden – zumal man nur sehr grob schätzen kann, wie künftig Lärmimmissionen erfolgen werden, solange noch keine konkreten Aussagen zur Größe und Stellung der Baukörper sowie der Lage und Größe der Parkierungsflächen existieren. Damit aber ein Vergleich mit alten Planungen überhaupt plausibel erscheint, sollte es zumindest auch einen Hinweis auf im Zuge früherer Planungen gemachte Lärmgutachten geben. Gibt es diese überhaupt?

lich nur den Schutz eines Kerngebietes (MK) beanspruchen. Auf dem Gartengrundstück 75 ist im Bereich der Baugrenzen der Schutzanspruch eines Urbanen Gebietes (MU) zu berücksichtigen.

Maßgeblich zur Beurteilung einer Bebauungsplanänderung ist das bisher geltende Planungsrecht. Dieses sah eine deutlich stärker frequentierte Hauptverkehrsstraße vor. Insofern stellt die B-Plan-Änderung eine Verbesserung dar. Aufgrund der geringen Fahrgeschwindigkeiten und des Einbahnverkehrs ist nicht mit einer Lärmbelastung zu rechnen, die den Schutzanspruch eines Kerngebietes übersteigt.

Eine genaue Lärmprognose kann erst erfolgen, wenn klar ist, welche Baugrundstücke alle zum Vorhabenbereich gehören und wie die Bebauung und die Stellplatzflächen angeordnet werden. Da diese planerische Konkretisierung in den Aufgabenbereich des Vorhabenträgers fällt hat dieser auch im Rahmen des Genehmigungsverfahrens die immissionsrechtliche Verträglichkeit nachzuweisen. In der Begründung zum derzeit gültigen Bebauungsplan „Querdeich“ sind in Kap. 9 folgende Aussagen zu Verkehr und Immissionsschutz für den Bereich der geplanten Entlastungsstraße durch den Querdeich getroffen:

Die Verkehrsstärke auf der Entlastungsstraße wird nach der Prognose des Verkehrsentwicklungsplans ca. 3.500 Kfz/Tag betragen. Nach der DIN 18005 errech-

Ein Hauptargument für die Planungen des SO ist, Potentiale zur Verbesserung der Situation des „entwicklungsbedürftigen westlichen Altstadtkerns“ zu schaffen.

Es wird festgestellt (*): „Der innerstädtische Versorgungsbereich wurde in den 80iger und 90iger Jahren durch die erfolgreiche Stadtsanierung und die Ansiedlung des Fami-la-Marktes (mit ca. 3.300 qm VK) inmitten des Ortskernes gestärkt. Der kleinteilige Fa-cheinzelhandel ist heute durch den grundlegenden Wandel der Einkaufsgewohnheiten im Rückgang begriffen. Nach aktuellen Einzelhandelsuntersuchungen ist davon auszu-gehen, dass nur noch ein kleiner Teil des Dannenberger Einzelhandelsumsatzes in der zentralen Geschäftszone generiert wird. Ladeneigentümer finden nach dem Wechsel in den Ruhestand keine Nachfolger mehr. Leerstände führen zu Funktionsverlusten im Stadtkern. Mit abnehmender Laufkundschaft wird sich die Abwärtsspirale verschärfen.“

Durch diese Feststellung wird doch tatsächlich gesagt, dass es in der zentralen Geschäftszone viele Probleme gibt - aber auch, dass es einmal mehr Laufkund-schaft gab, auch ohne die Parkplätze, die man jetzt neu schaffen will.

Weswegen es heute weniger Laufkundschaft als in der Vergangenheit gibt, ist tatsächlich nicht untersucht worden.

Weswegen ein Edeka-Markt zu dem man fährt, um sich mit Gütern des täglichen Bedarfs zu versorgen und nur als „Laufkundschaft“ besucht, wenn man direkt da-neben wohnt, zur Zunahme von Laufkundschaft im zentralen Bereich führen soll, wird nicht klar. Die Laufkundschaft des Edeka-Marktes ist jetzt schon da. Die „au-tomobile“ Kundschaft findet bereits jetzt die vorhandenen Parkplätze in der Nähe des westlichen Altstadtkerns und in der Langen Straße - die nie überbelegt sind. Daher meine ich:

Es fehlt eine grundlegende Analyse, in welcher Hinsicht der westliche Altstadtkern entwicklungsbedürftig ist. Insofern fehlt eine belastbare Erkenntnisgrundlage für die Notwendigkeit der Schaffung weiterer großer Einkaufsflächen im Altstadtbereich für Erhöhung dessen Attraktivität.

net sich daraus im Abstand von 15 m zur Fahrbahnmitte der Entlastungsstraße bei einer Geschwindigkeit von 50 km/h ein Schalleistungspegel von tags: 60,9 dB(A) und nachts: 50,8 d B(A). Die Planungsrichtwerte für Mischgebiete werden jeweils um knapp 1 d B(A) überschritten.

Die nun geplante Parkplatzstraße soll vordringlich dem Fußgängerverkehr zur In-nenstadt dienen. Sie ist deshalb so verkehrssicher auszugestalten, dass Fußgän-ger nicht durch den Parkplatzsuchverkehr gefährdet werden. Daher ist eine Ein-bahnstraßenregelung mit max. Tempo 15 anzustreben. Aufgrund der geringen Fahrgeschwindigkeiten und der niedrigeren Belegung durch Kraftfahrzeuge wird der von dieser Verbindung ausgehende Lärm niedriger sein, als bei der bisher ge-planten Entlastungsstraße.

Die geringere Laufkundschaft ist auf den zunehmenden Strukturwandel im Ein-zelhandel und das veränderte Einkaufsverhalten zurückzuführen. Das Kunden-verhalten ist auf mehr Bequemlichkeit ausgelegt - man möchte möglichst von ei-nem Parkplatz aus seinen gesamten Einkauf erledigen können. Internethandel und die großen Einzelhandelsstandorte außerhalb des Stadtkernes bedrohen die Wettbewerbsfähigkeit des kleinteiligen Facheinzelhandels in der Innenstadt. Sobald bereits Leerstände vorhanden sind, ergibt sich eine Abwärtsspirale aus weniger Laufkundschaft, rückläufige Umsätze, Modernisierungsstau und weiteren Geschäftsaufgaben.

Am Mühlentor sind bereits Leerstände vorhanden und es droht ein weiterer Funk-tionsverlust. Da der westliche Altstadtkern nur eine sehr geringe Tiefe aufweist, gibt es hier grundsätzlich mehr Probleme als im zentralen Bereich des Marktplat-zes, wo allein aufgrund der größeren Ausdehnung noch ein größeres Potential für Läden, Dienstleistungen und Gastronomie gegeben ist.

90. Änderung des Flächennutzungsplanes

Das Projekt verstößt in mehrfacher Hinsicht gegen § 15 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Hier heißt es u.a.: Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind.

Weswegen kann man Edeka nicht an bestehendem Standort renovieren - wie es oft genug in anderen Gemeinden der Fall ist?

Wahrscheinlich, weil es zu kompliziert erscheint. Damit das nicht zu offensichtlich ist, wird u.a. mit dem Argument „Arbeitsplätze“ gedroht (*): *„Für die Inhaberin des Dannenberger Edekamarktes kommt ein Neubau am bestehenden Standort aus folgenden Gründen nicht in Betracht: Ein Teil der Stellplätze müsste unter oder über dem Einkaufsmarkt angeordnet werden. Das ist teuer und weniger kundenfreundlich. Während der Abriss- und Neubauphase müsste der Markt geschlossen werden. Da der Edeka-Markt nicht von einem Großkonzern, sondern von einer privaten Inhaberin geführt wird, sind eine ca. einjährige Schließung des Marktes und die damit verbundenen Umsatzverluste wirtschaftlich nicht zumutbar. Zudem müsste den ca. 20 Mitarbeitern in dieser Zeit gekündigt werden.“*

Es bestünde durchaus die Möglichkeit während der Dauer der Renovierung ein Provisorium am vorhandenen Standort einzurichten. Diese Variante wurde nie geprüft.

Für mich ist deutlich zu erkennen, dass es vor allem darum geht, dem Edeka-Markt auf einfache Weise eine Erneuerungsmöglichkeit zu verschaffen. **Dass dies zu zusätzlicher Flächenversiegelung führt, und damit Natur und Landschaft in massiver Weise beeinträchtigt, wird in Kauf genommen.**

Es ist zu beachten, dass für die beiden Grundstück von Frau Budau bereits umfangreiche Baurechte bestehen. An dieser Stelle werden durch die vorliegende Planung mehr Grünflächen ausgewiesen. Insofern wird auf den Grundstücken der Einwenderin kein zusätzlicher Eingriff infolge dieser Planung vorbereitet.

Insgesamt werden aber die naturschutzrechtlichen Eingriffe im Rahmen dieser Bauleitplanung auf der Grundlage von § 1a BauGB ausgeglichen. Die Stadt wird zu diesem Zweck geeignete Ausgleichsflächen am Thielenburger See und am Dannenberger Landgraben bereitstellen.

Die Gründe, warum Edeka nicht am bestehenden Standort neu bauen kann sind bereits in der aufgeführten Begründung hinreichend dargelegt.

Der bisherige Edeka-Standort (siehe Luftbild) ist zu klein, um sowohl einen provisorischen Betrieb als auch eine Baustelle zum Wiederaufbau aufnehmen zu können.

Zudem kann ein kompletter Edeka-Markt nicht provisorisch betrieben werden (wie z.B. der Getränkemarkt im Lüchow im beheizten Zelt), denn an den Betrieb der Fleisch- und Käsetheke sind hohe Hygieneanforderungen zu stellen.

Es ist in der Regel deutlich schwieriger und zeitaufwendiger, großflächigen Einzelhandel in einer Innenstadtlage zu entwickeln, weil davon – wie in diesem Fall – viele kleine Grundstücke betroffen sind. Daher haben Projektentwickler in der Vergangenheit eher einfache Planungen auf der „Grünen Wiese“ angestrebt. Dieser negativen Entwicklung, die zu einem Ausbluten der Städte und zu höherem Landschaftsverbrauch geführt hat, möchte der Gesetzgeber durch Vorgaben der Raumordnung entgegenwirken. Deshalb darf großflächiger Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten in der Regel nur noch in städtebaulich integrierten Lagen vorgesehen werden (Integrationsgebot).

90. Änderung des Flächennutzungsplanes

Es wird aufgeführt, das Projekt diene der städtebaulichen Nachverdichtung. Wie kann man aber den Querdeich als Fläche betrachten, die nachzuverdichten sei, wenn es doch eine bislang nicht bebaute Fläche ist, die sich dem Stadtkern anschließt?

Als Nachverdichtung oder Innenverdichtung bezeichnet man das Nutzen freistehender Flächen innerhalb bereits bestehender Bebauung. Sie kann erfolgen durch Schließen von Baulücken, Vervollständigung offener Bebauung zu geschlossener Bebauung, etwa Blockrandbebauung, Aufstocken von vorhandenen Bauten, Dachgeschossausbau und ähnliches, Abriss vorhandener Bauten und Bau größerer Bauten zur Schaffung mehr umbauten Raums. Es erschließt sich mir daher nicht, wie man mit der Schaffung des geplanten SO dem Stadtkern zu einer Nachverdichtung verhelfen will, indem man freistehende Flächen, die auch keine Lücken zwischen bestehender Bebauung reißen, bebauen will. Zudem soll dies durch große, eingeschossige Quader erfolgen, die mit dem bestehenden angrenzenden städtebaulichen Bild, geprägt ist durch kleineren Einheiten, in keiner Beziehung stehen.

Derzeit befinden sich REWE- und Edeka-Markt in unmittelbarer Nachbarschaft. In den textlichen Erläuterungen zu im Betreff genannten Dokument heißt es (*): „Im Develang stellen Rewe und Edeka einen eigenen Nahversorgungsstandort ohne Stadtkernbezug dar. REWE ist durch den 2014 erfolgten Neubau gut für die Zukunft aufgestellt. Edeka hat dringenden Erneuerungsbedarf.“

Durch diese Aussage wird dem Einzelhandelsstandort Develang eine „eigene“ Funktion zugebilligt. Außerdem zeigt die Erfahrung, dass das Vorhandensein mehrerer Anbieter an einem Standort grundsätzlich positive Auswirkungen für alle Anbieter haben. Sollte Edeka sich von diesem Standort fortbewegen, kann das auch negative Auswirkungen für den dann allein verbleibenden Rewe-Markt haben.

Aus meiner Sicht pervertiert man sogar hier ein raumordnerisches Ziel, das zudem auch noch zitiert wird (*):

„Aus Sicht der Raumordnung (RROP Ziel 1.6.08) soll „die städtebaulich integrierte Einkaufs-, Kultur- und Erlebnismittelpunktfunktion im Ortskern eines Zentralen Ortes nicht durch Einzelhandelbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten im Randbereich eines solchen Ortes beeinträchtigt werden.“

Nur indem diese geplante Verkaufsfläche noch näher an das Zentrum heranrückt, ändert sie doch nichts in ihrer zentrenschädigenden Wirkung.

Grundsätzlich sind Kleingärten dem Siedlungsbereich zuzuordnen. Aufgrund der bereits vorhandenen Baurechte, der von zwei Seiten angrenzenden Siedlungsnutzungen und der Lage an zwei Bundesstraßen und einer geplanten Straße ist hier ein siedlungsgeprägter Freiraum vorhanden, der derzeit in weiten Teilen überhaupt nicht genutzt wird. Nach den Vorgaben des Baugesetzbuches sollen solche Nutzungsbrachen eher einer baulichen Nutzung zugeführt werden als der offene Landschaftsraum.

Nach dem von der Stadt beauftragten Einzelhandelsgutachten der BBE ist davon auszugehen, dass die Erneuerung des Edeka-Marktes in Dannenberg zu deutlichen Umsatzeinbußen beim REWE-Markt führen wird, zumal es sich hierbei um gleiche Betriebstypen handelt (Lebensmittel-Vollversorger), die in unmittelbarer Konkurrenz zueinander stehen. Es ist aber nicht von einem betriebsgefährdenden Umsatzrückgang auszugehen. Der moderne REWE-Markt am Develangring wird die wohnortnahe Versorgung der umliegenden Wohnbevölkerung auch ohne den Edeka-Markt als direkten Nachbarn gewährleisten können.

Die Einschätzung, dass mehrere Anbieter zu einer Stärkung des Standortes führen, ist grundsätzlich richtig. Es ist aber nicht im Sinn der Samtgemeinde Elbtalaue weiterhin periphere Einzelhandelsstandorte zu stärken, sondern der zentrale Stadtkern bedarf dringend einer Stärkung.

Große Lebensmittelmärkte haben eine Magnetfunktion und können in besonderer Weise Kunden anziehen und den umliegenden Stadtraum dadurch stärken. Der Standort im Querdeich schmiegt sich an den Altstadtkern an und ist damit als städtebaulich integrierte Lage im Sinne der Raumordnung zu werten. Fachleute und Gerichte gehen vom Grundsatz her davon aus, dass Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Sortimenten bei einer Ansiedlung in städtebaulich integrierter Lage den zentralen Ortskern stärken. Wenn aber ein Magnetbetrieb außerhalb einer integrierten Lage angeordnet und weiterentwickelt wird, schwächt das die Einkaufs-, Kultur- und Erlebnismittelpunktfunktion im Ortskern eines Zentralen Ortes. Vor diesem Hintergrund unterstützen die für Raumordnung zuständigen Fachbehörden (IHK, Landkreis) die vorliegende Verlagerung

Ich bitte Sie, mir mitzuteilen, welche rechtlich verbindlichen Möglichkeiten ich habe, der Planung zu widersprechen.

Mit freundlichen Grüßen
Frau B.

des Edeka-Marktes in Richtung Zentrum.

Zunächst können Sie sich entsprechend der Vorgaben des Baugesetzbuches (siehe § 3 BauGB) am weiteren Bauleitplanverfahren beteiligen. Die schriftlich vorgebrachte Anregungen und Bedenken werden vom Rat der Samtgemeinde Elbtalaue abgewogen. Gegebenenfalls kommt es zu einer Änderung der Planung in Ihrem Sinne, in den meisten Fällen wird die Planung aber mit einem größeren Begründungsaufwand fortgeführt.

Wenn die Stadt den Bebauungsplan in Kraft gesetzt hat, können Sie innerhalb eines Jahres gegenüber der Stadt einen beachtlichen Planungsmangel gemäß § 214 BauGB schriftlich geltend machen. Sie können gemäß § 47 Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) gerichtlich gegen den Bebauungsplan vorgehen, wenn Sie durch diese Rechtsvorschrift oder deren Anwendung in ihren Rechten verletzt sind oder verletzt werden könnten.

FAMILA- HANDELSMARKT NEUMÜNSTER GMBH & CO 05.09.2017		
Sehr geehrte Damen und Herren, am 15.08.2017 wurden Sie über 2 Gutachten informiert, in denen die Auswirkungen des Projektes Mühlentor/ Querdeich auf den Einzelhandel in Dannenberg untersucht wurden. Zunächst hat die BBE Handelsberatung GmbH (BBE) eine Umverteilungsquote von ca. 7 % für unser familia-Haus und das Zentrum festgestellt. festzuhalten ist dabei allerdings, dass ein solches Ergebnis nur zustande kommen konnte, weil 1. die angenommenen Umsätze bei familia deutlich zu hoch und bei Edeka zu niedrig angesetzt wurden und	Famila hatte 2016 ein Einzelhandels-Gutachten der bulwiengesa AG bei der Samtgemeinde Elbtalaue und dem Landkreis Lüchow Dannenberg vorgelegt. Durch dieses Gutachten sollte die erhebliche Betroffenheit des Familia-Marktes in Dannenberg belegt werden. Die Samtgemeinde Elbtalaue hat daraufhin ein Einzelhandels-Gutachten bei der BBE Handelsberatung GmbH (BBE) in Auftrag gegeben, um diesen Sachverhalt genauer zu untersuchen. Die Samtgemeinde Elbtalaue und der Landkreis Lüchow-Dannenberg halten das aktuelle BBE-Gutachten für sachgerecht. Die IHK hat als zuständige Fachbehörde sowohl im Zielabweichungsverfahren als auch in beiden Bauleitplanverfahren umfangreich Stellung bezogen. Die in allen Verfahren gleichlautende Stellungnahme der IHK wird in die Begründung zum Bebauungsplan übernommen. (siehe Anlage). Die IHK weist in einzelnen Punkten Kritik an dem BBE-Gutachten auf – kommt aber ebenfalls zu der abschließenden Einschätzung, dass eine mittel- bis langfristige Betriebsaufgabe des Dannenberger Familia-Marktes eher unwahrscheinlich erscheint. Zu den Kritikpunkten der IHK am BBE-Gutachten hat die Stadt Anmerkungen gemacht (siehe Abwägungsvorschlag zur IHK-Stellungnahme vom 27.09.2017). Zudem wurde das BBE-Gutachten im Nov. 2017 ergänzt. Im Zielabweichungsverfahren des Landkreises sind keine relevanten Einwände von den beteiligten Gemeinden oder Städten vorgebracht worden. Es ist davon auszugehen, dass die vorliegende Planung von der unteren Landesplanungsbehörde als raumverträglich eingestuft wird. Im Zuge des Zielabweichungsverfahrens wurde u.a. auch das Beeinträchtigungsgebot geprüft, was auch auf den Schutz der Dannenberger Stadtkernes umfasst (und wo indirekt auch die Auswirkungen auf Familia betrachtet wurden). Anmerkungen des Planungsträgers zum Thema“ Flächenleistung familia“ <i>In die Berechnung des BBE-Gutachtens ist Familia nicht mit einem Einzelwert eingestellt, sondern wird als Teil des zentralen Versorgungsbereichs betrachtet. Für diesen zentralen Versorgungsbereich (mit Familia, Penny, Bäckereien, Fleischerei, Rossmann, etc.) wird eine durchschnittliche Flächenproduktivität von ca. 4.326 € angesetzt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass im Bereich des Ladenhandwerks (Bäckereien und Fleischereien) Flächenproduktivitäten er-</i>	

2. unterstellt wurde, dass die Umsätze bei Rewe am Develangring sinken würden, wenn Edeka als Wettbewerber den Standort verlässt.

reicht werden können, die über 6.000 €/m² liegen. Auch die in diesem Ansatz enthaltenen Drogerie- und Discountmärkte lassen aufgrund der hier vorliegenden kompakten Verkaufsflächenanordnung eine hohe Flächenproduktivität erwarten. Insofern ziehen diese sonstigen Einzelhandelsangebote des zentralen Versorgungsbereichs den gemeinsamen Durchschnittswert nach oben, während in Bezug auf Famila davon auszugehen ist, dass die im Bundesdurchschnitt lt. statista von Famila erreichten Flächenproduktivitäten von 4.470 €/m² in Dannenberg deutlich unterschritten werden. In Relation zu den Flächenansätzen für das Vorhaben (Worst-Case-Szenario) ist der Flächenansatz für den zentralen Versorgungsbereich (incl. Famila) durchaus als sachgerecht einzustufen.

Nach dem von der Stadt beauftragten Einzelhandelsgutachten der BBE ist davon auszugehen, dass die Erneuerung des Edeka-Marktes in Dannenberg zu deutlichen Umsatzeinbußen beim REWE-Markt führen wird, da es sich hierbei um gleiche Betriebstypen handelt (Lebensmittel-Vollversorger), die in unmittelbarer Konkurrenz zueinander stehen.

Aus Sicht des Planungsträgers handelt es sich bei Famila und Edeka hingegen um unterschiedliche Betriebstypen. Edeka tritt als Lebensmittel-Vollversorger auf und dient (wie REWE) fast ausschließlich der Grundversorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln und Artikeln des kurzfristigen Bedarfs. Das Sortiment weist entsprechend wenig Non-Food-Artikel auf. 2016 wurden bundesweit 90,6% des Umsatzes in Edeka-Märkten mit Lebensmitteln generiert.

Famila bezeichnet sich selbst als Warenhaus und bietet daher auch ein vergleichsweise großes Sortiment an Non-Food-Artikeln und Produkten für den mittel- bis langfristigen Bedarf an. Gerade weil es in dieser Region nahezu keine anderen Warenhäuser gibt, hat Famila-Dannenberg in seiner Warenhaus-Funktion ein besonders Gewicht und ein Alleinstellungsmerkmal. Unterstrichen wird diese Feststellung durch eine Kundenbefragungen bei Famila im Jahr 2016, die ergeben hat, dass mehr als 30% der Famila-Kunden von außerhalb des grundzentralen Einzugsbereichs kommen.

Edeka Dannenberg hat hingegen in seiner ausschließlichen Funktion als Lebensmittel-Grundversorger sehr viele Mitbewerber. In jedem größeren Ort gibt es bereits einen Edeka-Markt und REWE hat seine Märkte in Dannenberg und Lüchow gerade erst modernisiert. Dementsprechend wird der Edeka Dannenberg nicht die überregionale Versorgungsfunktion entfalten, die dem Dannenberger Famila-Markt im Non-Food-Bereich zuzusprechen ist.

Dagegen hat das Gutachten der bulwiengesa AG bei den Umsätzen tatsächliche Ist-Zahlen von famila verwendet und kommt somit auf eine mehr als doppelt so ho-

Das Gutachten der bulwiengesa AG hat zum Teil fragliche Grundannahmen bezüglich der Standortgunst, der Flächenproduktivitäten und der unsachgemäßen

90. Änderung des Flächennutzungsplanes

Prüfung der Anregungen aus dem ersten Beteiligungsverfahren

gemäß § 3(1) BauGB

he Umsatzumverteilung von ca. 15 %. Dieser Wert wird dann sogar noch höher, wenn die Edeka-Verkaufsfläche bei 2.700 m² bleibt und auf den geplanten Fachmarktflächen Sortimente verkauft werden, die auch familia handelt (z. B. Getränke, Drogerie, Textil etc.). Gerne sind wir jederzeit bereit, die Richtigkeit dieser Zahlen testen bzw. anderweitig von offizieller Seite (z.B. Steuerprüfer, IHK etc.) bestätigen zu lassen. Nur mit den richtigen Zahlen können doch auch richtige Schlussfolgerungen getroffen werden!

Insgesamt würden unsere Befürchtungen, die wir in verschiedenen Briefen an Politik und Verwaltung bereits früher geäußert haben, sogar noch übertroffen. Mit den von der BBE suggerierten „moderaten Konsequenzen für familia und die Innenstadt“ bzw. einem „normalem Wettbewerb“ hat das nach unserer Meinung nichts mehr zu tun.

Voller Besorgnis möchten wir also nochmals auf die in diesem Zusammenhang gemachten Zusagen aus früheren Gesprächen hinweisen:

- die Verkaufsfläche von Edeka wird im Vergleich zu heute nicht vergrößert und es entstehen dort keine weiteren Fachmärkte bzw. ein Fachmarkt-Zentrum

- die Investitionen Mühlentor und Querdeich erfolgen gleichzeitig

Gleichsetzung unterschiedlicher Betriebstypen getroffen.

Die aus der Innenstadtlage resultierende Standortgunst des Familia-Standortes wurde als zu negativ eingestuft. Die Maßnahmen der Stadt bezüglich der Öffnung der Riemannstraße wurden nicht berücksichtigt.

Für den zukünftigen Edeka-Markt wurden Flächenproduktivitäten angesetzt, die deutlich über dem Bundesdurchschnitt für Edeka-Märkte liegen, obwohl in Lüchow-Dannenberg ein unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau vorliegt und im Bereich der Lebensmittelgrundversorgung eher ein Überbesatz an Märkten in Dannenberg besteht.

Die überregionale Ausstrahlung des Familia-Marktes (*mehr als 30% der Familia-Kunden kommen von außerhalb*) lässt sich nicht auf den Edeka-Markt übertragen (Nachweis durch Edeka-Kundebefragung).

Wie bereits oben aufgeführt ist Edeka vom Betriebstyp eher mit einem Rewe-Markt vergleichbar als mit einem Familia-Warenhaus.

Insofern ist das Gutachten der bulwiengesa AG so angesetzt, dass es zum gewünschten Ergebnis führt.

Eine gleich große Verkaufsfläche würde eine Verkleinerung des Sortimentes bedeuten, denn die heutigen Anforderungen an Kundenkomfort machen niedrigere Regale zur Warenpräsentation und breitere Gänge erforderlich (siehe moderner REWE-Markt). Die Stadt möchte eine maßvolle Betriebsentwicklung und Erneuerung des Edeka-Marktes unter heute üblichen Flächen- und Betriebsstandards zulassen. Angesichts der größer werdenden Discount-Märkte kann sich ein Lebensmittel-Vollsortimenter ansonsten nicht hinreichend gegenüber diesen konkurrierenden Betriebstypen aufstellen. Vor diesem Hintergrund wird eine Verkaufsfläche von 2.400 qm nur für den Edeka-Markt für angemessen betrachtet.

Weitere Lebensmittelmärkte- oder Discountmärkte werden am Standort Querdeich durch den geplanten Bebauungsplan ausgeschlossen. Es werden aber noch ergänzende Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzung im Plangebiet zugelassen.

Hinweis: Zu dem im frühzeitigen Beteiligungsverfahren vorgebrachten Bebauungsplanentwurf hat Familia keine Stellungnahme abgegeben. Die vorliegende Stellungnahme ging bereits vorher ein.

Die Stadt hat entsprechende Städtebauliche Verträge mit dem Vorhabenträger abgeschlossen, um eine abgestimmte Bebauung zwischen den Bereichen Mühl-

- es gibt keinen Einzelhandel am alten Edeka Standort.

Sehr geehrte Damen und Herren, Sie als Mitglieder des Rates der Stadt Dannenberg werden in Kürze über Einzelheiten des Projektes Mühlentor / Querdeich entscheiden. Bitte berücksichtigen Sie hierbei unbedingt auch die Zukunft von familia und der Innenstadt, die wir jetzt seit 22 Jahren mit unserem vielfältigen Angebot beleben.

Für Rückfragen oder ein Gespräch stehen die Unterzeichner sowie unser Warenhausleiter in Dannenberg, Herr Gedrath, gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
familia Handelsmarkt Neumünster GmbH & Co. KG

Christian Lahrtz
- Geschäftsführung -

Ulrich Kompio
- Unternehmensentwicklung -

lentor und Querdeich zu regeln. Sie zielen darauf, dass nicht nur das „lukrative“ Vorhaben im Querdeich realisiert wird, sondern auch das Mühlentor neue Impulse durch zusätzliche Nutzungen erhält.

Durch einen Städtebaulichen Vertrag sowie durch die Durchführung einer Bebauungsplanänderung wird großflächiger Einzelhandel am Altstandort Edeka ausgeschlossen.

Ein Vorteil des Dannenberger Familia-Marktes liegt in der hochwertigen Architektur und sehr guten städtebaulichen Anbindung an den zentralen Marktplatzbereich und die dort vorhandenen attraktiven Dienstleistungs- und Gastronomieangebote. Die besonderen Stärken von Familia Dannenberg (Kernstadtlage und Warenhausfunktion) sind bei der weiteren Betriebsausrichtung zu beachten und durch entsprechende Anpassungen im Sortiment weiter zu entwickeln.

Um erheblich nachteilige Auswirkungen auf städtebaulich besonders wertvolle Einzelhandelsbetriebe (insb. Familia) vermeiden, wird die Stadt Dannenberg durch einen Ausschluss von Drogeriemärkten im Bereich Querdeich, die durch Familia und Rossmann geprägte Standortgunst für Drogeriewaren im Bereich des Marktplatzes planerisch berücksichtigen. Desweiteren wird die Stadt die Nachteile, die der Familia-Markt bezüglich seiner verkehrlichen Anbindung aufweist, durch die Öffnung der Riemannstraße zur Umgehungsstraße und ggf. die Zulassung einer Werbeanlage an der B 191 teilweise aufheben können. Diese Maßnahmen der Stadt sollen dafür Sorge tragen, die Kernstadt als Ganzes zu stärken und die Auswirkungen auf den Familia-Markt so zu minimieren, dass nicht von einer Betriebsgefährdung auszugehen ist.