

Samtgemeinde Elbtalaue

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

Bereich: Stadt Dannenberg, Querdeich / Develang

Prüfung der Anregungen aus der ersten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 (1) BauGB

Mit Schreiben vom 01.09.2017 und Beteiligungsfrist bis zum 16.10.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden über die beabsichtigte Planung unterrichtet und zur Äußerung - auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung - aufgefordert.

Folgende Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange oder Nachbargemeinden haben Stellungnahmen mit abwägungsrelevanten Anregungen oder Bedenken zur Planung vorgebracht:

1. Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Lüneburg	10.10.2017
2. Landkreis Lüchow-Dannenberg	21.09.2017
3. Landkreis Lüneburg	28.09.2017
4. Industrie- und Handelskammer Lüneburg - Wolfsburg	27.09.2017
5. Wasserverband Dannenberg-Hitzacker	25.09.2017
6. Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Lüneburg	19.09.2017
7. LGLN Lüneburg	05.09.2017
8. Denkmalpflege, Lüchow	10.10.2017
9. Deutsche Bahn Energie GmbH, Lehrte	04.09.2017
10. Altmarkkreis Salzwedel	10.10.2017
11. Avacon Netz GmbH, Salzwedel	05.09.2017

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

Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr 10.10.2017	ABWÄGUNGSVORSCHLAG	Veranl.
Sehr geehrte Damen und Herren, Bezug nehme ich auf die im Schreiben (Mail) vom 01.09.2017 verwiesenen Vorentwurfsunterlagen. Diesen Vorentwurf der 90. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Elbtalaue habe ich aus straßenbau- und verkehrlicher Sicht geprüft. Die Änderungsfläche liegt an der Ostseite der Bundesstraße, B 216' zwischen ca. Abs 175 / Stat. 2460' (Str-km 50,623) und ‚Abs. 175 / Stat. 2630' (Str-km 50, 792) nördlich der Bundesstraße ‚B 191' und südlich der Ortsdurchfahrt Dannenberg (Elbe) außerhalb von festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen in der Gemarkung Dannenberg (Elbe). Zum Inhalt der 90. Änderung bestehen soweit keine Bedenken. Es handelt sich hierbei um eine geplante Darstellung als „Sondergebiet Einkauf“ (SO-Einkauf) sowie um eine „öffentliche Parkplatzfläche“ (P). Eine weitere Behandlung hat im fortlaufenden Bauleitverfahren (Bebauungsplan) zu erfolgen, hier u.a. die weitere Erschließung. Zu beachten ist die Bauverbots-/Baubeschränkungszone (20 m / 40 m) vom durchgehenden Fahrbahnrand der jeweiligen Bundesstraße. Die Samtgemeinde hat gem. § 5 (2) Abs. 6 Baugesetzbuch zu prüfen, ob Festsetzungen oder Maßnahmen gegen schädliche Umwelteinwirkungen (u. a. Straßenlärm der ‚B 216' / ‚B 191') erforderlich werden.	Formal liegen die beiden an das Plangebiet grenzenden Bundesstraßenabschnitte noch <u>außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen</u>. Tatsächlich befinden sich die beiden betreffenden Bundesstraßenabschnitte inmitten der Stadt Dannenberg. Auch für den Nutzer der Bundesstraße ist bereits durch die Ortsschilder eine innenliegende Lage zu erwarten. Nach Vollzug des Bebauungsplanes wird ein Edeka-Markt am Schnittpunkt der beiden Bundesstraßen (B216/ B191) entstehen. Dadurch wird die bauliche Innenlage zumindest für den Bereich der Lüneburger Straße (B 216) weiter verfestigt. Vor diesem Hintergrund ist es gerechtfertigt, die formale OD-Grenze, die straßenrechtliche Folgewirkungen und höhere Ausbaustandards mit sich bringt, im Bereich der B 216 zu verlegen. Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs wird im geplanten Bebauungsplan durch Zufahrtsverbote und die Beschränkung auf eine bestehende Gebietszufahrt sichergestellt. Die Stadt Dannenberg (Elbe) hat bereits mit Schreiben vom 23.11.2015 die <u>Verlegung der OD-Grenze</u> an der Bundesstraße 216, von der Kreuzung Prochaskaplatz an die Einmündung der Bundesstraße 191 beantragt. Der Fachdienstleiter für den Bereich Verkehrsplanung des Landkreises hat eine Verlegung der OD-Grenze mindestens für den Bereich des Knotenpunktes der B 216 mit der Querdeichzufahrt <u>in Aussicht gestellt</u> (Telefongespräch Böhme / Schwarz 26.10.2017). Die genaue Verortung der zukünftigen OD-Grenze soll jedoch erst im Zuge des geplanten Ortstermins mit dem Straßenbaulastträger und den zuständigen Fachbehörden (LK, Polizei, SG) erfolgen. In der Begründung zum F-Plan wird auf die Baubeschränkungszone hingewiesen. Im nachgeordneten Bebauungsplan sind Vorkehrungen zum Immissionsschutz gegen Straßenverkehrslärm zu treffen. Das Sondergebiet Einkauf ist davon weniger betroffen, weil in diesem Gebiet keine besonders schutzwürdigen Nutzungen (Wohnungen, etc.) vorgesehen sind.	OD Verlegung

Der Straßenbauverwaltung dürfen durch die Ausweisungen und Festsetzungen bei der Flächennutzungsplanänderung keine Kosten entstehen.

Am weiteren Verfahren ist der Geschäftsbereich Lüneburg entsprechend zu beteiligen.

Die Genehmigung der 90. Flächennutzungsplanänderung ist mir unter Beifügung einer beglaubigten Ausfertigung mitzuteilen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrage
(Meins)

Die weiteren Hinweise zum Verfahren werden zur Kenntnis genommen.

LANDKREIS LÜCHOW-DANNENBERG 21.09.2017	ABWÄGUNGSVORSCHLAG	Veranl.
Sehr geehrte Damen und Herren, zur o.a. Planung habe ich keine Bedenken vorzutragen. Hinweis: Eine Abweichung vom Ziel des RROP, Lebensmitteleinzelhandel in Grundzentren auf Verkaufsflächen unter 1.500 qm zu begrenzen, ist gestellt worden. Im Verfahren werden die Stellungnahmen der IHK Lüneburg und der betroffenen Gemeinden Hitzacker, Lüchow, Clenze, Gartow, Dahlenburg und Dömitz angefordert und für Mitte Oktober erwartet. Mit freundlichem Gruß Im Auftrag	Eine mündliche Nachfrage beim Fachdienst 61 (FDL Schwarz, 26.10.2017) hat ergeben, dass im Zielabweichungsverfahren des Landkreises Lüchow-Dannenberg nur zwei relevante zwei Stellungnahmen eingegangen sind: 1. eine Stellungnahme der Stadt Hitzacker (Elbe), die keine Einwände vorgebracht hat und 2. eine Stellungnahme der IHK-Lüneburg Wolfsburg, die vom Inhalt her identisch ist mit der IHK-Stellungnahme vom 27.09.2017, die in diesem Bauleitplanverfahren vorgebracht wurde. Der Abwägungsvorschlag der Samtgemeinde Elbtalaue zum Umgang mit der IHK-Stellungnahme und den weiterhin eingegangenen Stellungnahmen wird dem Landkreis zur Kenntnis gegeben.	Info

LANDKREIS LÜNEBURG	28.09.2017	ABWÄGUNGSVORSCHLAG	Veranl.
Sehr geehrte Frau Basedow, ich bedanke mich für die Beteiligung an oben genanntem Verfahren und nehme zu dem Vorhaben wie folgt Stellung: Hinweise Regionalplanung Die vom Vorhaben betroffenen Gemeinden Tosterglope und Nahrendorf des Landkreises Lüneburg liegen außerhalb des Verflechtungsbereichs der Stadt Dannenberg (Elbe). Darüber hinaus wird von einem Kaufkraftabfluss von unter 10% aus dem Landkreis Lüneburg ausgegangen. Dadurch kommt es zu keiner Schwächung der zentralörtlichen Standorte im angrenzenden Landkreis. Deshalb bestehen bezüglich der im Rahmen des o. g. Verfahrens vorgesehenen Verlagerung und Erweiterung des Edeka-Marktes in Dannenberg (Elbe) aus raumordnerischer Sicht keine Bedenken. Sollte es nicht zu einer nachträglichen Vergrößerung der Verkaufsfläche kommen, ist eine weitere Beteiligung der Regionalplanung des Landkreises Lüneburg im Zuge dieses Verfahrens nicht notwendig. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Kaatz	Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Landkreises Lüneburg keine relevanten Bedenken zum vorliegenden Bauleitplanverfahren hat.	keine	

IHK Lüneburg - Wolfsburg	27.09.2017	ABWÄGUNGSVORSCHLAG	Veranl.
Sehr geehrte Frau Basedow, vielen Dank für Ihr Schreiben vom 01.09.2017, mit dem Sie die IHK Lüneburg-Wolfsburg als Träger öffentlicher Belange Gelegenheit geben, zur o.g. Planung Stellung zu nehmen. Die Samtgemeinde Elbtalaue und die Stadt Dannenberg (Elbe) möchten mit den o.g. Bauleitplanungen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verlagerung und Erweiterung eines Edeka-Marktes schaffen. Bislang wird der Markt mit einer Verkaufsfläche von 1.800 m² am Standort Develangring betrieben. Mit der Planung soll er an den Standort Querdeich verlagert und auf 2.400 m² Verkaufsfläche erweitert werden. Hierfür wird ein Sondergebiet Einkauf ausgewiesen werden, mit dem ein 2.400 m² großer Lebensmittelmarkt sowie 350 m² weitere Verkaufsfläche für sonstige Einzelhandelsbetriebe zulässig sein sollen. Zudem sind nördlich anschließend ein Kerngebiet und ein urbanes Gebiet vorgesehen, in denen Drogeriemärkte ausgeschlossen werden und weitere Lebensmittelmärkte nur mit Verkaufsflächen von bis zu 450 m² zulässig sind. Für die Planung liegt ein Verträglichkeitsgutachten der BBE Handelsberatung vom 18. Juli 2017 vor. Da das Vorhaben gegen das Ziel 1.6 Ziffer 08 Satz 1 des bestehenden regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Lüchow-Dannenberg verstößt (Lebensmitteleinzelhandel über 1.500 m² Verkaufsfläche nur im Mittelzentrum), wurde ein Zielabweichungsverfahren beantragt. Um eine Zielabweichung zu erlangen dürfen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und das Vorhaben muss insgesamt als raumordnerisch hinreichend vertretbar eingestuft werden. Zur Beurteilung der raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens zieht die IHK Lüneburg-Wolfsburg neben den Interessen der Mitglieder unserer Industrie- und Handelskammer insbesondere die Bestimmungen des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Regionalen Raumordnungsprogramms für den Landkreis Lüchow-Dannenberg und jene in der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LRQP) heran.	Bei Planungen zum Thema „Großflächiger Einzelhandel“ wird die Industrie- und Handelskammer (IHK) in der Regel als die maßgebliche Fachbehörde am Planverfahren beteiligt. Die Stellungnahme der IHK Lüneburg – Wolfsburg vom 27.09.2017 zeigt die raumordnerischen Planungsanforderungen für diese Bauleitplanung in ausführlicher Form auf und trifft eine fachlich fundierte und unabhängige Beurteilung bezüglich der raumordnerischen Verträglichkeit. Die grundlegende Beurteilung der IHK bezüglich der raumordnerischen Verträglichkeit wird von der Samtgemeinde Elbtalaue in gleicher Weise gesehen. Vor diesem Hintergrund übernimmt die Samtgemeinde Elbtalaue wesentliche Teile der IHK-Stellungnahme in die Begründung. Einzelne Aussagen der IHK-Stellungnahme werden vom Planungsträger nicht geteilt bzw. differenzierter gesehen. Durch Einfügung von Fußnoten werden entsprechende Anmerkungen des Planungsträgers zu einzelnen Sachverhalten ergänzt.	Begr.	

Grundsätzliche Annahmen zu Markt- und Projektdaten des BBE-Gutachtens:

Auch wenn die von der BBE angenommenen Streuumsätze von außerhalb des Einzugsgebietes in Höhe von 12 Prozent etwas überhöht erscheinen, ist die Umsatzschätzung von ca. 11,5 Mio. Euro Umsatz im periodischen Bedarf aus Sicht der IHK realistisch. Gleiches gilt für den von der BBE geschätzten Bestandumsatz der Angebotsflächen im Bereich der periodischen Sortimente in Dannenberg insgesamt. Die BBE schätzt die Flächenleistung des bestehenden familia-Marktes aufgrund seiner Alleinstellungsmerkmale hinsichtlich der Betriebsform auf „oberhalb 4.000 €/m²“. Aufgrund der unterdurchschnittlichen Kaufkraft, der vergleichsweise umfangreichen Verkaufsflächenausstattung im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente sowie der bisher ungünstigen Verkehrsanbindung erscheint die Umsatzannahme der BBE für den bestehenden familia-Markt u.E. jedoch etwas überschätzt.

Die BBE setzt sich zudem auch mit den zusätzlichen Flächen auseinander, die neben dem Edeka-Markt in den geplanten MI- bzw. MK-Gebieten am Querdeich/Mühlentor zusätzlich geschaffen werden sollen. Da nicht alle theoretisch denkbaren Umsetzungsszenarien auf diesen Flächen auch tatsächlich realistisch sind, hat sich die BBE auf einige Optionen fokussiert, deren Umsetzung realistisch wäre. In der Gesamtheit sind die BBE-Annahmen entsprechen darüber hinaus aus Sicht der IHK auch der geforderten Worst-Case-Betrachtung.

Grundsätzlich bewertet die IHK die Annahmen der BBE, die für den Nachweis über die Einhaltung der Ziele der Raumordnung zu Grunde gelegt werden, als plausibel.

Beurteilung der raumordnerischen Ziele im Sinne des Landes-Raumordnungsprogramm des Landes Niedersachsen (LROP) bzw. des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) für den Landkreis Lüchow-Dannenberg:

Zur Beurteilung der raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens zieht die IHK Lüneburg-Wolfsburg neben den Interessen der Mitglieder unserer Industrie- und Handelskammer insbesondere die Bestimmungen des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und jene in der Verordnung über

Anmerkungen des Planungsträgers zum Thema „Streuumsätze von außerhalb des Einzugsgebietes“

Die Stadt Dannenberg (Elbe) hat aufgrund seiner guten infrastrukturellen Ausstattung, der hohen Arbeitsplatzdichte, der verkehrsgünstigen Lage und der geringen räumlichen Präsenz von anderen Mittelzentren in dieser dünnbesiedelten Grenzregion eine funktionale Bedeutung, die über die eines normalen Grundzentrums hinausreicht. Aus diesem Grund ist der tatsächliche Einzugsbereich von Dannenberg (Elbe) größer als das Gebiet der ehemaligen Samtgemeinde Dannenberg (Elbe). Da Dannenberg auch Versorgungsfunktionen z.B. für ländliche Regionen nördlich der Elbe übernimmt, wird die Einschätzung des BBE-Gutachtens, dass 12% des Umsatzes von außerhalb des Einzugsgebietes kommen könnten, als sachgerecht eingeschätzt.

Anmerkungen des Planungsträgers zum Thema „Flächenleistung familia“

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 erreicht 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 Familia davon auszugehen ist, dass die im Bundesdurchschnitt lt. statista von Familia 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. Familia) durchaus als sachgerecht einzustufen.

das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) bzw. des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) für den Landkreis Lüchow-Dannenberg heran.

Kongruenzgebot:

Großflächige Einzelhandelsprojekte müssen hinsichtlich des Umfangs ihrer Verkaufsfläche und in ihrem Warensortiment so konzipiert sein, dass sie der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich entsprechen. Nach dem Kongruenzgebot ist zu prüfen, ob ein geplantes Einzelhandelsgroßprojekt dem zentralörtlichen Auftrag der planenden Gemeinde entspricht (Kongruenzgebot nach LROP). Für Vorhaben mit periodischem Hauptsortiment umfasst der zugeordnete Verflechtungsbereich immer nur das eigene Gemeinde- bzw. Samtgemeindegebiet.

Die IHK teilt die Annahme der BBE, dass mindestens 70 Prozent Umsatzanteil aus dem Verflechtungsbereich zu erwarten sind. Diese Einschätzung stützt die BBE durch eine Kundenwohnorterhebung am Bestandsmarkt aus März 2017 mit über 4.300 Kunden. Demnach liegt der Anteil der Kunden aus dem Verflechtungsbereich im Bestand bei über 80 Prozent. Die BBE prognostiziert, dass sich dieser Anteil nach Verlagerung und Erweiterung in einer Höhe von 70 Prozent bewegen wird. Die Marktanteile für den periodischen Bedarf in Zone 1 steigen nach Einschätzung der BBE zwar nur von 21,6 % auf 22,9 %, allerdings wird sich durch die Vergrößerung insbesondere das Marktgebiet in Zone 2 stärker in Richtung des Edeka verschieben, der seine Anteile dort von 11,0 % auf 20,1 % ausweitet. Diese Annahmen der BBE erscheinen aus Sicht der IHK realistisch und können nachweisen, dass das Vorhaben dem Kongruenzgebot entspricht.

Zu Tabelle 9 auf Seite 48 des Gutachtens sollte klarstellend ergänzt werden, dass sich die Zahlen auf den periodischen Bedarf (nahversorgungsrelevante Sortimente), also das Hauptsortiment, beziehen und nicht auf das Vorhaben insgesamt. Hinsichtlich des aperiodischen Bedarfs sollten in Tabelle 11 auf Seite 52 nicht nur die Marktanteile differenziert nach einzelnen Sortimenten aufgeführt werden, sondern auch deren Umsatzherkunft. Es bleibt offen, ob die Angabe „70-74 %“ eine summierte Betrachtung aller aperiodischen Sortimente oder lediglich die Spanne der Umsatzherkunft der einzelnen Sortimente darstellt.

Abstimmungsgebot:

Wir gehen davon aus, dass das Vorhaben im Rahmen der noch durchzuführenden Bauleitplanung interkommunal abgestimmt wird (Abstimmungsgebot nach LROP).

Der Gutachter des BBE-Gutachters wurde aufgefordert diese Empfehlungen der IHK zur Klarstellung des Gutachtens zu überprüfen und ggf. das Gutachten entsprechend zu ergänzen. Das BBE-Gutachten wurde im Nov. 2017 ergänzt.

BBE

Anmerkungen des Planungsträgers zum Thema“ interkommunale Abstimmung“

Die Planung ist im Zuge des Beteiligungsverfahrens nach dem Baugesetzbuch und im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens nach dem Raumordnungsgesetz mit den betroffenen Nachbarkommunen abgestimmt.

Konzentrationsgebot:

Die standörtliche Konzentration von Einrichtungen der Daseinsvorsorge in den zentralen Orten sichert die Aufrechterhaltung und Erreichbarkeit einer leistungsfähigen Versorgungsinfrastruktur. Der Einzelhandel trägt als Frequenzbringer ganz wesentlich zu ihrer Stabilisierung bei. Es ist daher ein raumordnerisches Ziel, Einzelhandelsnutzungen den zentralen Orten zuzuordnen. Das Konzentrationsgebot gilt auch für Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht innenstadtrelevantem Kernsortiment (Konzentrationsgebot nach LROP).

Das Planvorhaben liegt im zentralen Siedlungsbereich des Grundzentrums Dannenberg. Das Konzentrationsgebot wird damit erfüllt.

Integrationsgebot:

Leitvorstellung der Raumordnung ist ein attraktiver und funktionsfähiger Handelsplatz „Innenstadt“ und damit einhergehend eine nachhaltige Nutzung der vorhandenen Siedlungs- und Versorgungsstrukturen. Ziel des Integrationsgebotes ist es, bei der Ansiedlung oder Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten die Funktionsfähigkeit zu wahren und zu stärken. Im Wesentlichen beschränkt sich das Integrationsgebot auf Einzelhandelsgroßprojekte mit innenstadtrelevantem Kernsortiment. Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe müssen nach dem Integrationsgebot im engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem zentralen Versorgungsbereich stehen (Integrationsgebot nach LROP).

Es liegt kein kommunales Einzelhandelskonzept vor, in dem der zentrale Versorgungsbereich abgegrenzt wird. Nach Einschätzung der IHK schmiegt sich der Vorhabenstandort allerdings unmittelbar südwestlich an den faktisch bestehenden zentralen Versorgungsbereich an, der u.E. im Bereich Mühlentor / Lange Straße / Adolfsplatz / Am Markt / Münzstraße zu verorten ist. Auch die BBE leitet den faktischen zentralen Versorgungsbereich im Verträglichkeitsgutachten in dieser Form ab. Der Projektstandort erweitert den zentralen Versorgungsbereich räumlich und stärt ihn funktional (weitere Magnetbetriebe und zusätzliche Stellplätze). Damit entspricht die Planung der Anforderung des Integrationsgebotes an einen „engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen im Sinne des § 2 Abs. 2 und § 9 Abs. 2a BauGB“ (vgl. Begründung zu Kapitel 2.3 Ziffer 05 LROP 2017). Das Vorhaben erfüllt die Vorgaben des Integrationsgebotes.

Beeinträchtungsverbot:

Hinsichtlich des Beeinträchtungsverbotes sind ebenso wie beim Kongruenzgebot die Verkaufsflächengröße und die Differenzierung des Warensortiments, u.a. nach periodischem und aperiodischem Bedarf, wesentliche Kenngrößen für die Analyse und Bewertung der Auswirkungen eines geplanten Einzelhandelsgroß-

Anmerkungen des Planungsträgers zum Thema “Familia als direkter Wettbewerber von Edeka“

Aus Sicht des Planungsträgers handelt es sich bei Familia und Edeka durchaus

90. Änderung des Flächennutzungsplanes

projektes. Danach ist zu prüfen, ob von dem geplanten Einzelhandelsgroßprojekt wesentliche Beeinträchtigungen auf die einzelnen Komponenten ausgeglichener Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung ausgehen. Hierbei steht aus raumordnerischer Sicht nicht allein die durch das Einzelvorhaben bzw. durch Einzelhandelsagglomerationen bewirkte Umsatzumverteilung im Vordergrund, sondern auch Kennziffern zur Zentralitätsentwicklung und zur Nachfrageentwicklung im Einzugsbereich des Vorhabens (Beeinträchtigungsverbot nach LROP).

Nach Einschätzungen der BBE werden die größten Umverteilungen (15-20 %) für den REWE-Markt am Develangring erwartet. Für familia werden Effekte von über 10 % von der BBE als „durchaus möglich“ bewertet. Die Umsatzumverteilungen mit „durchaus über 10 %“ angegeben. Effekte von bis zu 20 % hält die BBE allerdings für nicht plausibel. Der familia-Markt wird von der BBE aufgrund des Betriebskonzeptes nicht als direkter Wettbewerber angesehen.

Nach Einschätzung der IHK werden die wettbewerblichen Beziehungen zwischen Edeka und familia von der BBE unterschätzt. Nur weil familia in deutlich höherem Maße aperiodische Sortimente anbietet, werden damit aus Sicht der IHK nicht wesentlich andere Kundengruppen angesprochen als vom Edeka-Markt. Familia hat den Sortimentsschwerpunkt grundsätzlich und auch in Dannenberg im periodischen Bereich und bietet dort ebenso wie Edeka ein Vollsortiment an, was für den Großteil der Kunden der Hauptgrund bei Wahl des Marktes sein dürfte. Zudem ist der Standort Querdeich verkehrsgünstiger gelegen als der Standort des familia-Marktes, auch wenn die Anbindung zukünftig durch eine beidseitige Öffnung der Riemannstraße deutlich verbessert wird. Aus Sicht der IHK werden demnach die Auswirkungen auf den familia-Markt höher anzunehmen sein als von der BBE prognostiziert. Eine mittel- bis langfristige Betriebsaufgabe ist auch Sicht der IHK zwar nicht ausgeschlossen, scheint allerdings eher unwahrscheinlich.

Mit dem Planvorhaben werden sich vermutlich die Schwerpunkte innerhalb der Innenstadt verschieben. Selbst bei einer Schließung des familia-Marktes blieben die Nahversorgung der Bevölkerung sowie die Funktionsfähigkeit des Zentralen Versorgungsbereichs aber erhalten, da der neue Edeka-Markt dann die Funktion als Frequenzbringer und Nahversorger für den zentralen Versorgungsbereich übernehmen würde. Das LROP zielt mit seinen Regelungen darauf, zentrale Versorgungsstrukturen und eine flächendeckende Nahversorgung zu gewährleisten und zu schützen, es soll aber in diesem Sinne keinen verträglichen Wettbewerb verhindern. Insofern ist aus raumordnerischer Sicht nach Einschätzung der IHK eine Verletzung des Beeinträchtigungsverbotes nicht zu erkennen.

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.

Familia 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 Familia-Dannenberg in seiner Warenhaus-Funktion ein besonders Gewicht und ein Alleinstellungsmerkmal. Unterstrichen wird diese Feststellung durch eine Kundenbefragung bei Familia im Jahr 2016, die ergeben hat, dass mehr als 30% der Familia-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 Familia-Markt im Non-Food-Bereich zuzusprechen ist.

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.

Anmerkungen des Planungsträgers zum Thema "Betriebsaufgabe von Familia eher unwahrscheinlich"

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.

Städtebauliche Aspekte

Grundsätzlich kann Projekt Querdeich aus Sicht der IHK dazu beitragen, die Attraktivität der Innenstadt in Dannenberg zu erhöhen. Mit der Verlagerung des Edeka-Marktes wird ein weiterer Frequenzbringer geschaffen, der mit dem großen Parkplatzangebot auch funktionale Vorteile für den zentralen Versorgungsbereich bietet. Die zusätzlichen Flächen für Einzelhandel, Gastronomie oder Dienstleistungsbetriebe, die sich in Richtung Mühlentor anschließen sollen, gewährleisten eine attraktive Anbindung an die Lange Straße und ermöglichen darüber hinaus die Ansiedlung von Betrieben und Betriebsformaten die bisher in der kleinteiligen Innenstadt nicht oder nur begrenzt realisierbar waren.

Um eine übermäßige Schwächung des Marktplatzes zu vermeiden ist der vorgesehene Ausschluss von Drogeriemärkten im Plangebiet zu begrüßen. Denn neben famila kommt insbesondere Rossmann als einziger Drogeriefachmarkt in Dannenberg eine wichtige Magnetfunktion zu. Die Möglichkeit von Koppelkäufen stärkt den gesamten Bereich des Marktplatzes.

Abschließende Bewertung

Nach Einschätzung der IHK ist die Planung vereinbar mit den Zielen des Landes-Raumordnungsprogrammes zur Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben. Erhebliche Beeinträchtigungen der Versorgungsstrukturen in benachbarten zentralen Orten sind nicht zu erwarten. In Bezug auf das Grundzentrum Dannenberg trägt die Planung u.E. zu einer Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt bei und ist deshalb zu begrüßen.

Aus diesen Gründen erachten wir auch eine Abweichung des o.g. Ziel im RROP des Landkreises Lüchow-Dannenberg für vertretbar.

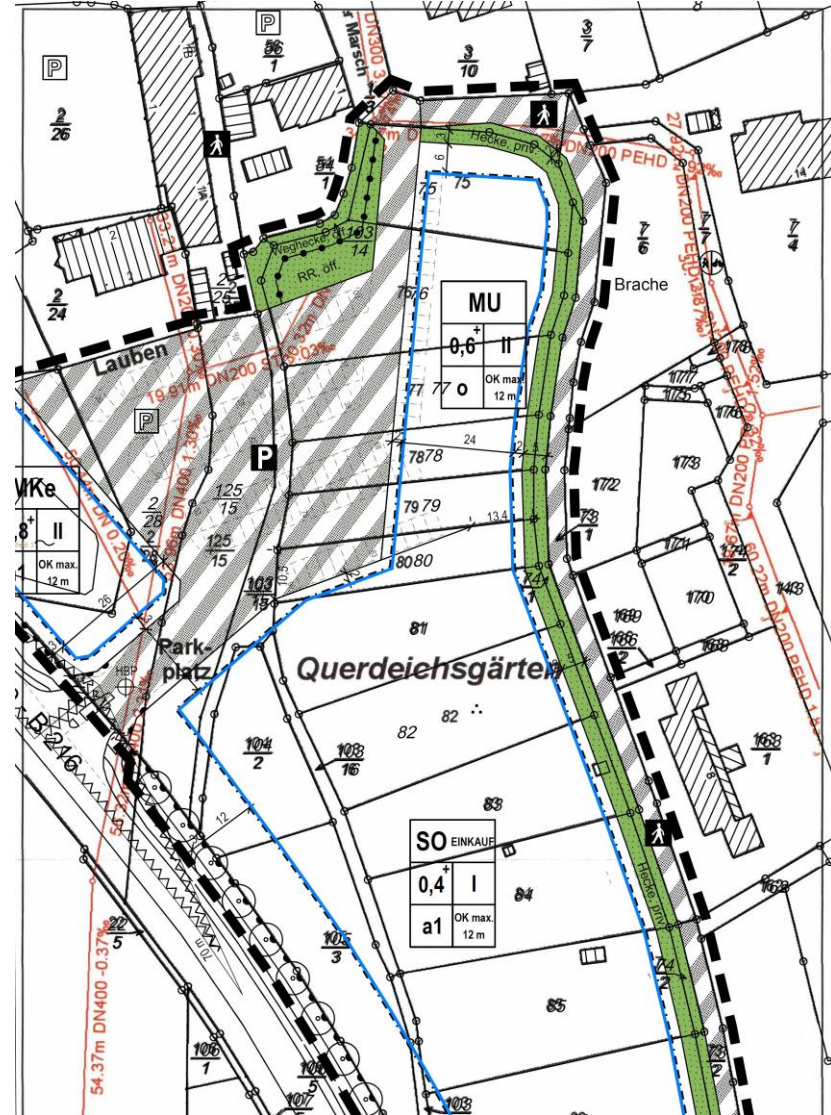
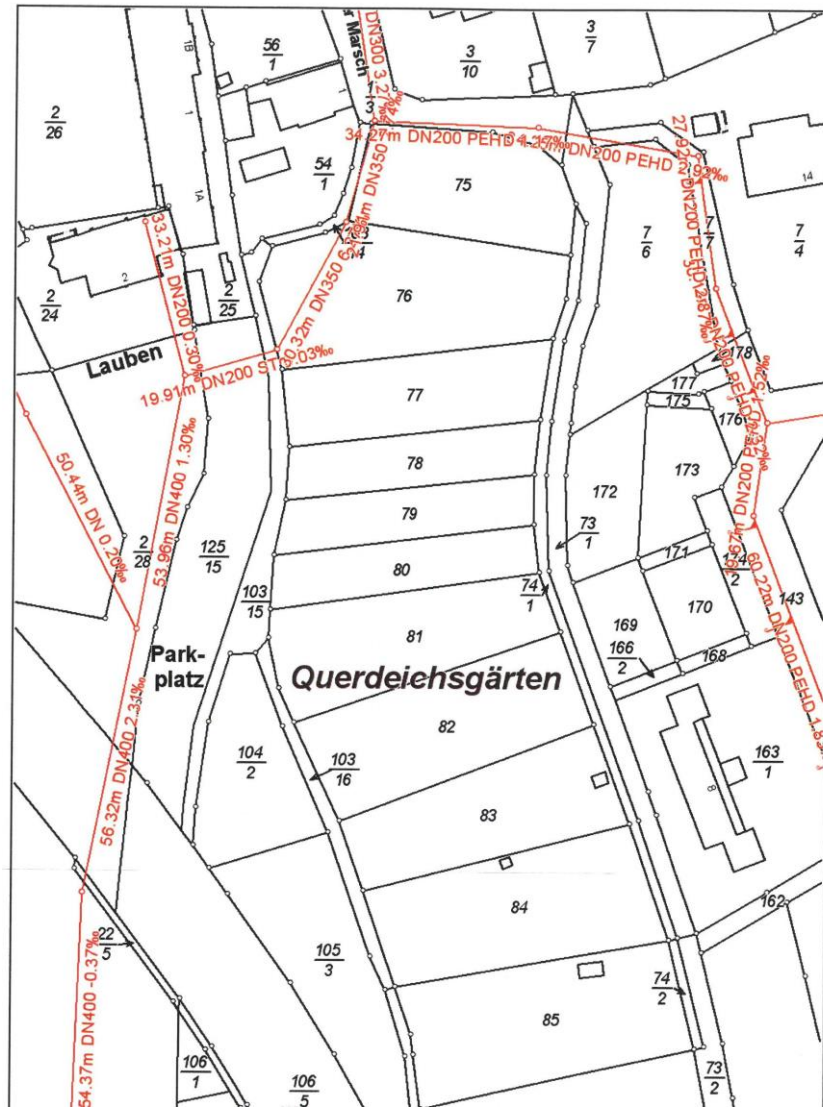
Mit freundlichen Grüßen
Harald Kätker

Trotz der partiellen Kritik an dem BBE-Gutachten kommt die IHK zu einem abschließenden Urteil, das sich mit der Bewertung des Planungsträgers deckt:

Die vorliegende Bauleitplanung ist mit den Belangen der Raumordnung vereinbar und trägt in Bezug auf das Grundzentrum Dannenberg zu einer Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt bei.

Wasserverband Dannenberg-Hitzacker	25.09.2017	ABWÄGUNGSVORSCHLAG	Veranl.
Sehr geehrte Frau Basedow, im Bereich des künftigen B-Plans Gebietes Querdeich verlaufen die Hauptschmutzwasserleitungen der Stadt Dannenberg. Diese dürfen nicht überbaut werden. Für angrenzende Bebauung ist ein erheblicher Sicherheitsabstand erforderlich. Die Lage der Leitungen ist im anliegenden Lageplan dargestellt. Bau-Planungen die den näheren Trassenbereich betreffen sind unbedingt vorher abzustimmen. Sollte der Planungsbereich ausgedehnt werden ist zu berücksichtigen dass sich in diesen Bereichen weitere Leitungstrassen befinden können. Für eine abschließende Stellungnahme ist also konkretes Planwerk mit den Planungsabsichten erforderlich. Mit freundlichen Grüßen, R. Trapp	Nach Rücksprache mit Herrn Trapp ist eine Verlegung der Abwasserleitungen grundsätzlich möglich, aber sehr kostenaufwendig (durch Grundwasserhaltung etc.). Die Kosten wären vom Vorhabenträger zu tragen. 1. Nach derzeitigem Planungsstand wäre eine Verlegung der Zuleitung vom Bereich Mühlentor (DN 200) im letzten Abschnitt zwingend erforderlich, wenn man das MKe-Gebiet an der Lüneburger Straße noch sinnvoll nutzen will (siehe Plan). 2. Bei der DN 400er Hauptwasserleitung, die über den Parkplatz verläuft und das MK-Gebiet anschneidet, könnte man a) die Leitung verlegen oder b) die Baugrenzen im Bereich der Hauptwasserleitung zurücknehmen, so dass ca. <u>3 m Abstand zur Leitung</u> eingehalten ist. Die Unterlagen sind dem Vorhabenträger und dem beauftragten Tiefbau-Ingenieurbüro zur Verfügung zu stellen. In der Begründung zum Bebauungsplan wird auf diesen Leitungsbestand hingewiesen.	Lei- tung Begr.	

90. Änderung des Flächennutzungsplanes



Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Lüneburg	19.09.2017	ABWÄGUNGSVORSCHLAG	Veranl.
Sehr geehrte Damen und Herren, von gegen die Darstellungen und Festsetzungen der o.g. Bauleitpläne bestehen aufgrund der von mir zu vertretenden Belange des anlagenbezogenen Immissionsschutzes keine Bedenken. Auf folgendes weise ich aber hin: 1. Zust. TÖB Immissionsschutz für den Einzelhandel ist der Landkreis Lüchow-Dannenberg, 2. Es wird ein Immissionskonflikt zwischen dem geplanten EDEKA Markt und der vorhandenen schutzbedürftigen Wohnbebauung identifiziert. Der Konflikt soll nicht im Rahmen des Bauleitplanverfahrens gelöst werden und wird auf das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren transferiert. Zu gegebener Zeit bitte ich um Vorlage von Ausfertigungen der rechtsgültigen Bauleitpläne. Diese Nachricht erhalten Sie ausschließlich auf elektronischem Wege. Mit freundlichem Gruß Im Auftrage Michael Stoeckel	Zu 1.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zu 2.) Der Vorhabenträger hat mit einem Schallgutachten in der Genehmigungsplanung nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten sind. In der Begründung zum Bebauungsplan werden weitergehende Empfehlungen zum Immissionsschutz gegeben. Innerhalb des Sondergebiets Einkauf ist der Hauptbaukörper so anzuordnen, dass das benachbarte WA-Gebiet von Parkplatzlärm abgeschirmt ist. Die Hauptanlieferungszone ist einzuhausen. Lüftungsanlagen sind nach Möglichkeit nicht auf der wohngebiets-zugewandten Gebäudeseite anzuordnen bzw. in schallgedämmter Weise auszuführen. Auch im MU-Gebiet und im MK-Gebiet ist bezüglich der Anordnung der Hauptlärmquellen auf hinreichend Abstand oder eine Abschirmung der Lärmquellen zu nächstliegenden Immissionsorten zu achten. Sollte es Probleme beim nächtlichen Immissionsschutz geben, müssen gegebenenfalls die Ladenöffnungszeiten im Genehmigungsverfahren auf 21.30 Uhr oder 21.45 Uhr begrenzt werden, so dass der abfließende Kunden- und Mitarbeiterverkehr noch in der Tageszeit erfolgt. Eine solche Begrenzung der Ladenöffnungszeiten oder der Anlieferverkehre ist im Baugenehmigungsverfahren möglich, nicht aber im Bauleitplanverfahren. Insofern ist es sachgerecht, diese Thematik auf das verbindliche Genehmigungsverfahren zu verschieben. Da das gesamte Gebiet von einem Bauträger entwickelt wird, ist von einem abgestimmten Vorgehen auszugehen. Der Bauträger wird über diese Stellungnahme informiert und dazu aufgefordert, rechtzeitig eine Schalltechnische Untersuchung zum geplanten Vorhaben in Auftrag zu geben.		

LGLN, Katasteramt Lüchow	05.09.2017	ABWÄGUNGSVORSCHLAG	Veranl.
Sehr geehrte Damen und Herren, zu der mir von Ihnen übermittelten Fachplanung gebe es aus katasterrechtlicher und katastertechnischer Sicht folgende Anregungen, Hinweise und Bedenken: Die Planung ist aufgrund fehlender Maße nicht in die Örtlichkeit übertragbar. Dies betrifft die nördliche Abgrenzung des MKe-Gebietes sowie die nördliche Grenze des SO-Gebietes. Mit freundlichen Grüßen Brigitte Gerlach	Diese Stellungnahme betrifft ausschließlich den Bebauungsplan. Die Bebauungs-Planzeichnung wird detaillierter vermaßt.		

Denkmalpflege, Lüchow	10.10.2017	ABWÄGUNGSVORSCHLAG	Veranl.
Sehr geehrte Damen und Herren, Hallo Tanja hier wie angekündigt im Nachgang noch eine Anregung der Denkmalpflege: Anregung: Um den nördlich der Bundesstraße gelegene Teil der historischen Gärten nicht vollständig zu überplanen, empfiehlt es sich hinsichtlich der stadtnahen Lage des Edeka-Marktes, die Anzahl der Stellplätze auf das notwendige Maß zu beschränken. Ggf. können so die südlich Gartenparzellen in diesem Bereich erhalten bleiben. Mit freundlichem Gruß i.A. M. Jaap		Im denkmalrechtlich interessanten Bereich Mühlentor ist die geplante Nutzungsbelegung nur möglich, wenn die zusätzlichen Einstellplätze an anderer Stelle im Stadtgebiet nachgewiesen werden können. Vor diesem Hintergrund wird der Bereich Querdeich beim Parkraumangebot Ersatzfunktionen für den Bereich Mühlentor übernehmen. Aus diesem Grund möchte die Samtgemeinde, dass der bestehende öffentliche Parkplatz im Querdeich bei dieser Planung eher vergrößert als verkleinert wird. Zudem werden die geplanten Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen im Querdeich selbst einen hohen Stellplatzbedarf generieren. Weiterhin sind bei der Dimensionierung von Stellplätzen die Größenstandards gestiegen (Fahrgassenbreiten, Stellplatzbreiten und Stellplatztiefen sind um ca. 0,5 m größer anzusetzen als der früher üblichen Minimalstandards). Insgesamt ist daher festzuhalten, dass im Plangebiet ein hoher Freiflächenbedarf für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs benötigt wird. Zudem zeichnet sich ab, dass die Flächen für die Regenwasserrückhaltung im Plangebiet größer werden müssen als zunächst angenommen, denn der Vorfluter (Mühlenjeetzel) hat nur eine begrenzte Aufnahmekapazität. Aufgrund der Lage des Vorfluters südlich der B 191 ist davon auszugehen, dass die Flächen für die Regenrückhaltung im südlichen Plangebiet angeordnet werden müssen. Der Anregung der unteren Denkmalbehörde, ein Teil der südlichen Kleingartenparzellen im Plangebiet zu erhalten, kann aus den oben genannten Gründen nicht gefolgt werden. Im südlichen Teil des Plangebietes sollen im Bebauungsplan die Grünflächen für die Regenrückhaltung erweitert werden. Möglicherweise können dort einzelne markante Bäume aus den Kleingärten innerhalb dieser privaten Grünfläche erhalten werden. Außerdem werden im Norden und Osten des Plangebietes einzelne Randeingrünungen und Wege als Relikte der früheren Kleingartenstruktur im Plangebiet erhalten.	

Deutsche Bahn AG, Hamburg	04.09.2017	ABWÄGUNGSVORSCHLAG	Veranl.
Sehr geehrte Damen und Herren, die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o. a. Verfahren. Durch die o.g. Bauleitplanung der Stadt Dannenberg (Elbe) werden die Belange der DB AG und ihrer Konzernunternehmen nicht berührt. Wir haben daher weder Bedenken noch Anregungen vorzubringen. Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.) wird vorsorglich hingewiesen. Die Plangebiete liegen abseits unserer Eisenbahnstrecken und 110-kV-Bahnstromleitungen. Die Eisenbahnstrecke 6905 Salzwedel - Dannenberg Ost ist in dem betroffenen Bereich nicht mehr im Betrieb und Eigentum der DB AG. Mit freundlichen Grüßen Deutsche Bahn AG	Die Planung hat keine Auswirkungen auf die Belange des Eisenbahnbetriebes. Das Plangebiet weist mehr als 1 km Abstand zur Eisenbahnstrecke Lüneburg - Dannenberg auf.	keine	

Altmarkkreis Salzwedel	10.10.2017	ABWÄGUNGSVORSCHLAG	Veranl.
Sehr geehrte Frau Basedow, zur vorliegenden Planung hat der Altmarkkreis Salzwedel seine Belange geprüft und gibt nachfolgende gebündelte Stellungnahme ab. Untere Wasserbehörde (UWB) Bemerkungen Die UWB bittet um Aussagen zu Auswirkungen des Vorhabens, auch ggf. geplanter Ausgleichsmaßnahmen, auf den Hochwasserschutz. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Minimierung von Retentionsräumen der Jeetzel nachteilige Auswirkungen auch auf den Oberlauf der Jeetzel bzw. die Jeetze im Raum Salzwedel haben kann. Im Hochwasserfall könnten fehlende Rückhaltekapazitäten bei Dannenberg dazu führen, dass stattdessen zusätzliche Retentionsräume, die auch einen Rückstau bis in den Altmarkkreis Salzwedel haben, aktiviert werden. Nach eigener Recherche unter www.umweltkarten-niedersachsen.de befindet sich das Vorhaben nicht im Überschwemmungsgebiet (ÜSG). Hochwasserschutz und Überschwemmungsgebiete  Festgesetztes ÜSG der Jeetzel (Quelle: www.umweltkarten-niedersachsen.de) Fundstellenverzeichnis WHG - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz) vom 31. Juli 2009, BGBl. I S. 2585, i.d.g.F. WG LSA - Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt vom 16. März 2011, GVBl. LSA Nr. 8/2011 S. 492, i.d.g.F.		Das Plangebiet liegt inmitten der Stadt Dannenberg (Elbe). Es handelt sich dabei nicht um ein Überschwemmungsgebiet oder um einen Retentionsraum der Jeetzel. Insofern hat diese Planung in der Innenstadt von Dannenberg keine Auswirkungen auf Belange des Hochwasserschutzes im Raum Salzwedel.	keine

Hinweis:

Das Ergebnis der Abwägung der Stellungnahme ist dem Bauordnungsamt zum gegebenen Zeitpunkt mitzuteilen.

Ein ausgefertigtes Exemplar in Papier- und elektronischer Form der o.g. Planung ist uns dann zu übergeben.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Lingstädt
Amtsleiterin

Das Ergebnis der Abwägung wird zu gegebener Zeit mitgeteilt.

Dannenberg (Elbe) liegt nicht im Zuständigkeitsbereich des Altmarkkreises Salzwedel. Daher ist die Übersendung einer Endausfertigung nicht üblich.

(Es wird davon ausgegangen, dass hier irrtümlicherweise ein Textbaustein aus sonstigen Beteiligungsverfahren im Raum Salzwedel verwandt wurde. Falls der Altmarkkreis dennoch eine digitale Endausfertigung erhalten möchte, sollte diese im zweiten Beteiligungsverfahren noch einmal angefordert werden.)

Verfahren

Avacon Netz GmbH	05.09.2017	ABWÄGUNGSVORSCHLAG	Veranl.
Sehr geehrte Damen und Herren, zu obengenannter Maßnahme geben wir grundsätzlich unsere Zustimmung. Die Avacon Netz GmbH betreibt im benannten Bereich Gas- und Stromverteilungsanlagen. Details zu unserem Anlagenbestand entnehmen Sie bitte aus den beigegeführten Plänen. Zurzeit sind keine Vorhaben unsererseits geplant. Bitte berücksichtigen Sie bei Ihrer weiteren Planung folgende Punkte: 1. Umverlegungen unserer Anlagen sollten möglichst vermieden werden 2. Mindest- / Sicherheitsabstände zu unseren Anlagen müssen eingehalten werden 3. Einer Über-/ Unterbauung unserer Anlagen mit Bauwerken ohne vorheriger Abstimmung wird nicht zugestimmt 4. bei einer Begrünung des Baubereiches mit Bäumen muss die Einhaltung des erforderlichen Abstandes zu ober- und unterirdischen Leitungen eingehalten werden 5. eine Kostenübernahme muss geregelt und eine anschließende Beauftragung im Vorfeld geklärt sein. Die Zustimmung zum Bauprojekt entbindet die bauausführende Firma nicht von ihrer Erkundungspflicht vor Beginn der Tiefbauarbeiten. Hierbei ist eine Bearbeitungszeit von zirka 10 Tagen zu berücksichtigen. Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Dieses Schriftstück wurde maschinell erstellt und trägt keine Unterschrift. Mit freundlichen Grüßen Avacon Netz GmbH Anlage: Planwerk	Die Hinweise zum Schutz der Leitungen der Avacon Netz AG sowie die Hinweise zur weiteren Erschließung werden im Rahmen der Ausbauplanung beachtet.	Info Vorhaben- beträger	