

Stadt Dannenberg (Elbe)**Bebauungsplan Querdeich – 6. Änderung und Erweiterung**
mit örtlicher Bauvorschrift und Teilaufhebung**Prüfung der Anregungen aus der zweiten Beteiligung**
der Behörden und Nachbargemeinden

- 1

gemäß § 4 (2) BauGB

Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr	29.07.2019	ABWÄGUNGSVORSCHLAG	Veranl.
<p>Bezug nehme ich auf die im Schreiben (Mail) vom 09.07.2019 verwiesenen Entwurfsunterlagen. Diesen Entwurf der 6. Änderung und Erweiterung des o. g. Bebauungsplanes der Stadt Dannenberg habe ich aus straßenbau- und verkehrlicher Sicht geprüft. Zum Inhalt der Änderung bestehen soweit keine Bedenken. Nachfolgende Anmerkungen bzw. Hinweise sind jedoch entsprechend zu berücksichtigen.</p> <p>Das Plangebiet liegt</p> <ul style="list-style-type: none"> - an der Ostseite der Bundesstraße ‚B 216‘ zwischen ca. ‚Abs. 175 / Stat. 2408‘ (Str-km 50,571) und ‚Abs. 175 / Stat. 2630‘ (Str-km 50, 792) innerhalb von festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen. Die GD-Grenze im Zuge der ‚B 216‘ befindet sich in ‚Abs. 175 I Stat. 2613‘ (Str-km 50, 775). Lediglich die eigentliche Einmündung der ‚B 216‘ in die ‚B 191‘ ist an der freien Strecke befindlich. - an der Nordseite der Bundesstraße ‚B 191‘ zwischen ca. ‚Abs. 242 I Stat. 20‘ (Str-km 40,526) und ‚Abs. 242 / Stat. 70‘ (Str-km 40,576) außerhalb von festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen. Die Bauverbots-/Baubeschränkungszone von 20 m / 40 m vom durchgehenden Fahrbahnrand der ‚B 191‘ ist somit entsprechend zu berücksichtigen. <p>Die derzeitige Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine vorhandene Zufahrtmöglichkeit von der ‚B 216‘ in ‚Abs. 175 / Stat. 2480‘ (Str-km 50,643) der Bundesstraße. Es ist geplant, diese Erschließungsmöglichkeit auch weiterhin zu nutzen. Hinsichtlich der weiter zu erwartenden Verkehre ist für den Knotenpunktbereich eine entsprechende Verkehrsuntersuchung (Stand 06/2018) erfolgt. Aufgrund dieser Untersuchung ist keine Umgestaltung des Knotenpunktes erforderlich.</p> <p>Die Entwässerung der Bundesstraße ist wie bisher sicherzustellen. Anfallendes Oberflächenwasser des Zufahrtbereiches darf nicht auf die Bundesstraße gelangen.</p> <p>Die Stadt hat gern. § 9 (1), Abs. 24 Baugesetzbuch zu prüfen, ob Festsetzungen oder Maßnahmen gegen schädliche Umwelteinwirkungen (u. a. Straßenlärm der ‚B 216 / B 191‘) erforderlich werden.</p>	<p>Die Plangebiets-Zufahrt und die Ostseite der B 216 weisen bereits einen planmäßigen Ausbauzustand auf. Es sind dort leistungsfähige Entwässerungsanlagen vorhanden.</p> <p>Im Plangebiet sind Vorkehrungen zum Immissionsschutz festgesetzt (siehe textliche Festsetzung Nr. 6). Schutzwürdige Nutzungen müssen sich bauseits gegen Verkehrslärm und Gewerbelärm schützen. Von Verkehrslärm betroffen ist vor allem das Kerngebiet (MK) an der Lüneburger Straße (B126). Das Sondergebiet Einkauf weist keine besondere Empfindlichkeit gegenüber Verkehrslärm auf, weil darin keine besonders schutzwürdigen Nutzungen zulässig sind.</p>	<p>keine</p> <p>keine</p>	

Stadt Dannenberg (Elbe)

Bebauungsplan Querdeich – 6. Änderung und Erweiterung
mit örtlicher Bauvorschrift und Teilaufhebung

**Prüfung der Anregungen aus der zweiten Beteiligung
der Behörden und Nachbargemeinden**
gemäß § 4 (2) BauGB

- 2

Der Straßenbauverwaltung dürfen durch die Ausweisungen und Festsetzungen der Änderung im Bebauungsplan keine Kosten entstehen.

Am weiteren Verfahren ist der Geschäftsbereich Lüneburg entsprechend zu beteiligen.

Nach Inkrafttreten der 6. Änderung des Bebauungsplanes bitte ich um entsprechende Mitteilung unter Beifügung einer beglaubigten Ausfertigung.

Im Bebauungsplan ist – zur Sicherung einer qualitätvollen Ortsgestalt - die Pflanzung von Straßenbäumen im westlichen Seitenraum der B 216 entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 7.1 vorgesehen. Im Rahmen der dafür zu treffenden Verwaltungsvereinbarung ist dafür Sorge zu tragen, dass der Straßenbauverwaltung keine Kosten entstehen.

Eine erneute Beteiligung ist nicht vorgesehen.

Nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens wird eine beglaubigte Abschrift übersandt.

Stra-
ßen-
bäume
berück-
sichti-
gen

Ab-
schrift

LANDKREIS LÜCHOW-DANNENBERG	19.08.2019	ABWÄGUNGSVORSCHLAG	Veranl.
<p>zur o.a. Planung nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p>1. Zur Begründung S. 7, Kap. 1.7 Bodenschutzklausel: Es wird im dritten Spiegelstrich dargestellt, dass wesentliche Teile des Plangebiets bereits versiegelt seien. Dies ist jedoch nicht der Fall, da wesentliche Teile aus den Querdeichgärten bestehen (siehe auch sechster Spiegelstrich sowie Abb. 4 der Begründung). Die Begründung ist entsprechend zu ändern. - Außerdem wird im dritten sowie im fünften Spiegelstrich Bezug genommen auf den Edeka- Altstandort, der jedoch nicht Bestandteil des Plangebiets ist. Die Angaben sind entsprechend zu überprüfen und ggf. zu ändern.</p> <p>Dabei sollte auch berücksichtigt werden, dass in Kap. 1.7 der Schwerpunkt auf den Bodenschutz im Bereich des Plangebiets liegen sollte und ein Bezug auf Flächenpotenziale für weitere Siedlungsnutzungen am Edeka-Altstandort ggf. besser im Kap. 1.6 Planungsalternativen aufzuführen wäre.</p> <p>2. Zur Begründung S. 26, Kap. 3.1 Sondergebiet Einkauf: Es werden die textlichen Festsetzungen zum Sondergebiet Einkauf dargestellt. Als Begründung für die Beschränkung der Verkaufsfläche sowie den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit Drogeriewaren als Hauptsortiment wird lediglich aufgeführt, dass damit den Vorgaben aus dem Zielabweichungsverfahren entsprochen wird. Ich empfehle, der Vollständigkeit halber an dieser Stelle die städtebaulichen Gründe für die Verkaufsflächen- und Sortimentsbeschränkung zumindest zusammenfassend aufzuführen und darzustellen, dass damit negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich vermieden werden, ggf. mit einem Verweis auf Kap. 4.1.</p>	<p>In der Begründung wird in Kap. 1.7 der Text unter dem dritten und dem fünften Spiegelstrich neu gefasst:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Teile des Plangebietes sind bereits versiegelt oder befestigt (Parkplatz, Verkehrsflächen, Wege, Schuppen, etc.) oder weisen bereits Baurechte auf (geplante Straßenspange und geplante MI-Gebiete).</i> • <i>Durch die Verlagerung des Edeka-Marktes in das Plangebiet ergeben sich am Edeka-Altstandort Flächenpotenziale für weitere Siedlungsnutzungen im Innenbereich.</i> <p>In Kap. 1.7 geht es um Belange der Innenentwicklung. Daher ist es angebracht den Edeka-Altstandort auch an dieser Stelle zu nennen.</p> <p>In Kap. 31. Wird der letzte Absatz zur Erläuterung der textlichen Festsetzung Nr. 2.2 folgendermaßen neu gefasst:</p> <p><i>Von der festgesetzten Gesamtverkaufsfläche von 2750 m² sollen bis zu 2.400 m² Verkaufsfläche auf den großflächigen Lebensmittelmarkt entfallen. Bis zu 350 m² Verkaufsfläche sollen von ergänzenden Einzelhandelsnutzungen (z.B. Bäckerstand, Blumenladen, Zeitungsladen, Geschenkeshop, etc.) genutzt werden können. Die Verkaufsflächenbeschränkungen sind aus dem Vorhaben abgeleitet und dienen der Beschreibung des Charakters des Sondergebietes. Die Verkaufsflächenbeschränkungen waren Gegenstand des Zielabweichungsverfahrens und sind erforderlich, um die Vorgaben der Raumordnung bezüglich der Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel einzuhalten (siehe Kap. 2.4). Aus städtebaulicher Sicht sind die Verkaufsflächenbeschränkungen zudem erforderlich, um erheblich nachteilige Auswirkungen auf den städtebaulich besonders prägenden Versorgungsbereich am Marktplatz und die dort ansässigen Einzelhandelsbetriebe zu vermeiden. Diesem Ziel dient auch der Ausschluss von Drogeriewaren als Hauptsortiment. Die Stadt Dannenberg (Elbe) hat die durch Famila und Rossmann geprägte Standortgunst für Drogeriewaren im Bereich des Marktplatzes erkannt. Sie schützt diesen funktional und städtebaulich bedeutsamen Einzelhandelsschwerpunkt durch den Ausschluss von</i></p>	<p>Begr.</p> <p>Begr.</p>	

3. Die Baufenster müssen detaillierter vermasst werden.

4. Bei dem o.a. Plangebiet handelt es sich um ein stadtnahes Gelände, auf dem sich die historischen Gartenparzellen der Bürgerhäuser der Stadt Dannenberg (Elbe) befinden. Die Gärten sind teilweise verwildert. Obwohl die Parzellen einen Zeugniswert für die Stadt Dannenberg (Elbe) darstellen, sind diese bei der Inventarisierung durch das Nds. Landesamt für Denkmalpflege nicht in die Denkmalliste aufgenommen worden. Eine Beurteilung erfolgt somit als Umgebungsfall gem. § 10 Abs. 1 Ziffer 4 Nds. Denkmalschutzgesetz. Eine Beteiligung der unteren Denkmalschutzbehörde erfolgte erstmalig im Jahr 2017, in der Stellungnahme wurde darauf hingewiesen, dass ggf. die südlichsten Parzellen des Gartenlandes von Parkplätzen freigehalten werden sollten.

Der Entwurf des Sondergebietes Einkauf wird erst mit Vorlage des Bauantrags zu beurteilen sein. Aus denkmalrechtlicher kann aufgrund der derzeitigen Ausweisung kein Einfluss genommen werden.

Drogeriemärkten im Bereich Querdeich (siehe Kap. 4.1).

In der Planzeichnung werden die Baufenster detaillierter vermasst. Es wird darauf hingewiesen, dass die Pläne digital erstellt sind und die Übertragbarkeit in die Örtlichkeit dadurch leichter gewährleistet werden kann.

Die Bitte um Freihaltung der südlichen Gartenparzellen ist geprüft worden, eine Umsetzung ist aber nicht möglich. Es sind bereits eine Reihe von Gründen (hoher Flächenbedarf für Stellplätze und Regenrückhaltung) in der letzten Abwägung zur Stellungnahme der unteren Denkmalschutzbehörde vom 10.10.2017 vorgebracht worden.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die Stadt aufgrund der Vorgaben des Baugesetzbuches verpflichtet ist, vorrangig ungenutzte Flächen im Innenbereich zu beplanen und nachzuverdichten. Die überplanten Gartenparzellen, die bereits durch zwei Bundesstraßen zerschnitten und erheblich von Immissionen vorbelastet sind, erfüllen ihren ursprünglichen Erholungs- und Versorgungszweck heute nicht mehr und liegen daher in weiten Teilen brach. Angesichts der zentralen Lage des Standortes inmitten der Stadt stellt die derzeitige Nutzungsbrache einen städtebaulichen Missstand dar, der durch die vorliegende Planung behoben werden soll. Vor diesem Hintergrund ist es städtebaulich zweckmäßig, ein Sondergebiet Einkauf am Kreuzungspunkt der beiden Bundesstraßen auszuweisen.

Nach § 10 Abs. 1 Ziffer 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bedarf einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen, die das **Erscheinungsbild des Denkmals** beeinflussen, errichten, ändern oder beseitigen will.

Sichtbezüge zwischen den Baudenkmalen im Altstadtbereich und den geplanten Baugebieten im Querdeich bestehen real nicht. Auch im sonstigen Umfeld des Sondergebietes sind keine sichtbaren denkmalrechtlichen Schutzobjekte vorhanden. Daher können die im Sondergebiet Einkauf geplanten Nutzungen auch nicht das Erscheinungsbild eines Denkmals beeinträchtigen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die im Süden des geplanten Sondergebietes bestehenden Gärten denkmalrechtlich nicht geschützt sind und aus dem Umgebungsschutz – aufgrund der fehlenden Sichtbezüge zu Baudenkmalen – kein Erfordernis für eine denkmalrechtliche Genehmigung abgeleitet werden kann.

Bema-
ßung

keine

5. Im Abschnitt 4.4 der Begründung werden Aussagen zur Löschwasserversorgung gemacht. Diese soll in erster Linie aus dem Trinkwassernetz erfolgen. Ggf. sind im Zuge der Ausbauplanung ergänzende Unterflurhydranten vorzusehen. Dieses ist aber auch im Baugenehmigungsverfahren mit dem vorzulegenden Brandschutzkonzept bzw. dem Brandschutznachweis nachzuweisen.

6. Notwendige Zufahrten und Bewegungsflächen werden auch im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen sein.

7. In die 6.Änderung des Bebauungsplanes werden gemäß § 84 Abs.6 NBauO örtliche Bauvorschriften aufgenommen. Diese ersetzen die bisher geltenden Vorschriften. Bei Bauausführungen sind diese Bauvorschriften zu beachten.

8. Zur Einhaltung des Artenschutzrechts ist es erforderlich die Ver- und Gebote verbindlich (z.B. im Kapitel 7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als textliche Festsetzung in den B-Plan aufzunehmen. Ein Hinweis genügt in diesem Fall nicht, weil es sich nicht um reine Verweise auf andere Rechtsgebiete handelt, sondern um konkrete, nur für diesen B-Plan vorgesehene Maßnahmen. Werden diese Maßnahmen nicht als Festsetzung übernommen, besteht die Gefahr, dass diese nicht durchgeführt werden.

Der Vorhabenträger wird über diesen Hinweis informiert.

Info

Der Vorhabenträger wird über diesen Hinweis informiert.

Info

Der Vorhabenträger wird über diesen Hinweis informiert.

Info

Die Stadt Dannenberg (Elbe) hat im Bebauungsplan folgende artenschutzrechtlich Vermeidungsmaßnahmen (V1 –V3) festgesetzt:

keine

Textliche Festsetzung Nr. 7.4: Fällzeitenregelung (V1)
Textliche Festsetzung Nr. 7.5: Bauzeitenregelung (V2)
Textliche Festsetzung Nr. 7.6. Minimierung von Lichtemissionen (V3).

Die darüber hinaus notwendigen vorgezogenen, artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen (CEF) können nicht über den Bebauungsplan abgesichert werden. Denn Festsetzungen eines Bebauungsplanes entfalten ihre Rechtswirkung grundsätzlich erst nach Inkrafttreten der Satzung. Es gehört aber zu der besonderen Eigenart von vorgezogenen CEF-Maßnahmen, dass diese Maßnahmen bereits vor Inkraftsetzung des B-Planes verbindlich umgesetzt sein müssen. Daher können solche CEF-Maßnahmen zweckmäßigerweise nur über städtebauliche Verträge rechtsverbindlich abgesichert werden. Die Stadt Dannenberg (Elbe) hat entsprechende Verträge mit dem Vorhabenträger geschlossen und überwacht die Umsetzung dieser Verträge.

Dass eine Gemeinde die mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele (hier Artenschutz / Kompensation) auch über städtebauliche Verträge steuern darf, ist § 11 Abs. 2 BauGB rechtlich verankert. Daher ist die Rechtsauffassung des Landkreises, es seien zwingend textliche Festsetzungen zum Artenschutz erforderlich, sachlich und fachlich unzutreffend.

Stadt Dannenberg (Elbe)

Bebauungsplan Querdeich – 6. Änderung und Erweiterung
mit örtlicher Bauvorschrift und Teilaufhebung

**Prüfung der Anregungen aus der zweiten Beteiligung
der Behörden und Nachbargemeinden**

gemäß § 4 (2) BauGB

- 6

IHK Lüneburg - Wolfsburg	26.07.2019	ABWÄGUNGSVORSCHLAG	Veranl.
<p>vielen Dank für Ihr Schreiben vom 27.06.2019, mit dem Sie der IHK Lüneburg-Wolfsburg Gelegenheit geben, zur o.g. Planung Stellung zu nehmen. Wir weisen auf unsere Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung nach §4(1) BauGB vom 27.September 2017. Darüber hinaus haben wir keine weiteren Anmerkungen oder Bedenken.</p> <p>IHK-Stellungnahme vom 27.September 2017</p> <p>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.</p> <p>Da das Vorhaben gegen das Ziel 1.6 Ziffer 08 Satz 1 des bestehenden regionalen Raumordnung-programms des Landkreises Lüchow-Dannenberg verstößt (Lebensmitteleinzelhandel über 1.500 m² Verkaufsfläche nur im Mittelzentrum), wurde ein Zielabweichungsverfahren beantragt. Um eine Zielabweichung zu erlangen</p>	<p>Es werden keine neuen abwägungsrelevanten Gesichtspunkte vorgebracht.</p> <p>Es wird auf den Abwägungsvorschlag zur Stellungnahme vom 27.09.2019 verwiesen, der anliegend noch einmal aufgeführt wird:</p> <p>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 Stadt Dannenberg (Elbe) in gleicher Weise gesehen. Vor diesem Hintergrund übernimmt die Stadt Dannenberg (Elbe) wesentliche Teile der IHK-Stellungnahme in die Begründung.</p> <p>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.</p>	<p>keine</p>	

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 (LROP) heran.

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.

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

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 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 Sortimenten), also das Hauptsortiment, beziehen und nicht auf das Vorhaben insgesamt.

zentralen Versorgungsbereich (incl. Filialen) durchaus als sachgerecht einzustufen.

Der Gutachter des BBE-Gutachtens 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.

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).

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

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.

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 Beeinträchtungsverbot 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 Einzelhandelsgroßprojektes. 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 (Beeinträchtungsverbot 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.

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

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

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.

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 familia 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.

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.

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.

Stadt Dannenberg (Elbe)

Bebauungsplan Querdeich – 6. Änderung und Erweiterung
mit örtlicher Bauvorschrift und Teilaufhebung

**Prüfung der Anregungen aus der zweiten Beteiligung
der Behörden und Nachbargemeinden**
gemäß § 4 (2) BauGB

- 12

Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Lüneburg	15.07.2019	ABWÄGUNGSVORSCHLAG	Veranl.
<p>gegen die Festsetzungen des o.g. Bebauungsplanes bestehen aufgrund der von mir zu vertretenden Belange des anlagenbezogenen Immissionsschutzes keine Bedenken.</p> <p>Zuständige Immissionsschutzbehörde für den Einzelhandel gemäß der Wirtschaftsklasse NACE Nr. 47 ist hier der Landkreis Lüchow-Dannenberg.</p> <p>Ich bitte um Übersendung einer schriftlichen Ausfertigung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes (zusätzlich gerne auch per Email).</p>		<p>Nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens wird eine beglaubigte Abschrift übersandt.</p>	<p>Ab- schrift</p>

Stadt Dannenberg (Elbe)

Bebauungsplan Querdeich – 6. Änderung und Erweiterung
mit örtlicher Bauvorschrift und Teilaufhebung

Prüfung der Anregungen aus der zweiten Beteiligung
der Behörden und Nachbargemeinden

- 13

gemäß § 4 (2) BauGB

Avacon Netz GmbH

26.07.2019

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

Veranl.

Die 6. Änderung und die Erweiterung des Bebauungsplanes Querdeich in Dannenberg (Elbe) befinden sich innerhalb des Leitungsschutzbereiches unserer Fernmeldeleitung.

Bei Einhaltung der im Anhang aufgeführten Hinweise bestehen gegen Ihre Planung unsererseits keine Bedenken.

Änderungen der vorliegenden Planung bedürfen jedoch unserer erneuten Zustimmung. Wir bitten Sie, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.

Aus den Lageplänen ist ersichtlich, dass das Fernmeldekabel am nördlichen Rand der Bundesstraße 191 verläuft. Dieser Bereich liegt außerhalb des Plangebietes und es sind keine öffentlichen und privaten Vorhaben im Bereich der Bundesstraße 191 vorgesehen.

keine

