Beschlussvorlage (öffentlich) (30/0424/2019)	
Datum:	Dannenberg (Elbe), 16.09.2019
Sachbearbeitung:	Frau Basedow , FD Bau und Planung

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	TOP
Umwelt- und Bauausschuss des Rates der Stadt Dannenberg (Elbe)		Vorberatung	
Verwaltungsausschuss der Stadt Dannenberg (Elbe)		Vorberatung	
Rat der Stadt Dannenberg (Elbe)		Entscheidung	

Bebauungsplan 4b Develang - Neufassung mit Teilaufhebung - 7. Änderung, Abwägungsbeschluss gem. §§ 3, 4 BauGB, Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

Beschlussvorschlag:

- a) Die eingegangenen Stellungnahmen werden gemäß den Abwägungsvorschlägen gem. §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB abgewogen und beschlossen.
- b) Der Bebauungsplan 4b Develang – Neufassung mit Teilaufhebung – 7. Änderung wird vorbehaltlich des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan Querdeich 6. Änderung und Erweiterung mit örtlichen Bauvorschriften und Teilaufhebung als Satzung beschlossen. Gleichzeitig wird die Begründung zum Bebauungsplan beschlossen.

Sachverhalt:

Das Zielabweichungsverfahren für die Erweiterung und Verlagerung des EDEKA Marktes wurde mit Bescheid vom 16.02.18 positiv beendet. Für die Ausweisung eines Sondergebietes Einkauf mit einer maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 2.750 m² wird die Abweichung von dem Ziel der Verkaufsflächenbeschränkung von 1.500 m² für Einzelhandelsbetriebe mit Lebensmitteln in Grundzentren gem. Kap 1.6 Ziff. 08 Satz 1 des RROP 2004 zugelassen.

Die Zulassung umfasst einen großflächigen Lebensmittelmarkt (einschließlich Randsortimente) mit bis zu 2.400 m² Verkaufsfläche und ist verbunden mit dem Ausschluss von weiteren Lebensmittelmärkten mit mehr als 450 m² Verkaufsfläche sowie Einzelhandelsbetrieben mit Drogeriewaren als Hauptsortiment im Bereich des Querdeiches sowie des Develangrings. Im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens wurde dargelegt, dass die Abweichung vom Ziel vertretbar ist, da insbesondere das Beeinträchtigungsverbot sowie das Kongruenzgebotes eingehalten werden.

Der Rat der Stadt Dannenberg hat daher beschlossen, den Bebauungsplan 4b Develang – Neufassung mit Teilaufhebung zu ändern. Das festgesetzte Kerngebiet wird in ein Mischgebiet geändert, in dem Einzelhandelsbetriebe mit Lebensmitteln über 450 m² Verkaufsflächen unzulässig sind. Einzelhandelsbetriebe mit Drogeriewaren als Haupt-Sortiment werden ausgeschlossen.

Die Änderung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um die Auflagen aus dem Zielabweichungsverfahren einzuhalten. Die Bebauungspläne Querdeich - 6. Änderung und Erweiterung mit örtlicher Bauvorschrift und Teilaufhebung sowie 4b Develang Neufassung mit Teilaufhebung - 7. Änderung sollen zeitgleich beschlossen werden, damit die Bebauungspläne zeitgleich rechtskräftig und der EDEKA-Markt planungsrechtlich abgesichert ist. Unabhängig davon hat die Baugenehmigung des bestehenden Marktes Bestandsschutz.

Zu a)

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB lag der Entwurf des Bebauungsplanes sowie der Entwurf der Begründung in der Zeit vom 26.11.2018 bis einschließlich 31.12.2018 aus. Abzuwägende Stellungnahmen wurden von folgenden Behörden und Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit vorgebracht:

- Avacon Netz GmbH
- Landkreis Lüchow-Dannenberg
- Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr
- EDEKA Handelsgesellschaft Nord mbH, vertreten durch einen Rechtsanwalt

Anregungen und Bedenken wurden gem. dem Abwägungsvorschlag gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB (Anlage I) abgewogen.

Aufgrund der Stellungnahme des Landkreises Lüchow-Dannenberg, in der darauf hingewiesen wurde, dass Einzelhandelsbetriebe mit Drogeriewaren als Hauptsortiment generell auszuschließen sind, und dies so nicht eindeutig formuliert sei, wurden die textlichen Festsetzungen sowie die Begründung geringfügig geändert, sodass gem. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 11.02.19 bis einschließlich 11.03.2019 erneut Stellungnahmen eingeholt worden sind. Hierbei wurden die Stellungnahmen auf die geänderten Teile beschränkt.

Abzuwägende Stellungnahmen wurden von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit vorgebracht und gem. dem Abwägungsvorschlag gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB (Anlage II) abgewogen:

- Avacon Netz GmbH
- Nds. Landesamt für Denkmalpflege
- Nds. Landesamt für Straßenbau und Verkehr
- EDEKA Handelsgesellschaft Nord mbH, vertreten durch einen Rechtsanwalt

Die Stellungnahmen enthielten lediglich Hinweise oder eine Wiederholung aus der vorangegangenen Beteiligung. Änderungen wurden aufgrund der Stellungnahmen nicht vorgenommen.

Zu b)

Mit der Abwägung der Stellungnahmen ist das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes soweit abgeschlossen, dass der Bebauungsplan 4b Develang – Neufassung mit Teilaufhebung – 7. Änderung vorbehaltlich des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan Querdeich 6. Änderung und Erweiterung mit örtlichen Bauvorschriften und Teilaufhebung als Satzung beschlossen werden kann.

Finanzielle Auswirkungen bei Beschlussfassung:

- Ca. 250 € Bekanntmachungskosten

Anlagen:

- Anlage I zur Vorlage: Abwägungsvorschlag gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB
- Anlage II zur Vorlage: Abwägungsvorschlag gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB
- Anlage III zur Vorlage: Bebauungsplan 4b Develang – Neufassung mit Teilaufhebung – 7. Änderung
- Anlage IV zur Vorlage: Begründung zum Bebauungsplan