STADT DANNENBERG (ELBE)

BEBAUUNGSPLAN DEVELANG – 7. ÄNDERUNG

Stellungnahmen gem. § 4a (3) BauGB i. V. m. § 13 a (2) BauGB

Rd.-Nr.	Stellungnahme von: **Avacon Netz GmbH**	**zu Rd.-Nr.**	**Abwägung / Beschlussvorschlag**
1	Zu obengenannter Maßnahme geben wir grundsätzlich unsere Zustimmung. Die Avacon Netz GmbH betreibt im benannten Bereich Gasverteilungsanlagen. Details zu unserem Anlagenbestand entnehmen Sie bitte den beigefügten 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 Erkundigungspflicht vor Beginn der Tiefbauarbeiten. Hierbei ist eine Bearbeitungszeit von zirka 10 Tagen zu berücksichtigen.	**1**	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Vor baulichen Veränderungen muss eine Abstimmung mit der Avacon Netz GmbH erfolgen.

Rd.-Nr.	Stellungnahme von: **Nds. Landesamt für Denkmalpflege**	**zu Rd.-Nr.**	**Abwägung / Beschlussvorschlag**
	im Wirkungsbereich des oben genannten Vorhabens sind zurzeit keine Bodenfunde bekannt. Gegen das Vorhaben bestehen aus denkmalfachlicher Sicht daher keine Bedenken. Veränderungen oder nicht vorliegende Informationen zum o.g. Verfahren können eine abweichende Einschätzung bedeuten und bedürfen daher einer neuen Stellungnahme.		
1	Die Anzeigepflicht von Kulturdenkmalen (§ 14 NDSchG) bleibt unberührt. Sachen oder Spuren, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), sind unverzüglich der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege (gem. § 22 NDSchG) anzuzeigen.	**1**	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Rd.-Nr.	Stellungnahme von: **Nds. Landesamt für Straßenbau und Verkehr, 28.02.2019**	**zu Rd.-Nr.**	**Abwägung / Beschlussvorschlag**
1	Bezug nehme ich auf meine Stellungnahme vom 05.12.2018, die weiterhin ihre Gültigkeit behält.	**1**	Die Stellungnahme vom 05.12.2018 ist bereits abgewogen worden (siehe anliegender Abwägungsvorschlag).
2	Der Straßenbauverwaltung dürfen durch die Ausweisungen und Festsetzungen der Änderung im Bebauungsplan keine Kosten entstehen.	**2**	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Kosten für die Straßenbauverwaltung entstehen nicht.
3	Nach Inkrafttreten der 7. Änderung bitte ich um entsprechende Mitteilung unter Beifügung einer beglaubigten Ausfertigung.	**3**	Dem Nds. Landesamt für Straßenbau und Verkehr wird das Inkrafttreten der 7. Änderung mitgeteilt und eine beglaubigte Ausfertigung der 7. Änderung zugesandt.

Rd.-Nr.	*Stellungnahme von:* ***Nds. Landesamt für Straßenbau und Verkehr 05.12.2018***	***zu Rd.-Nr.***	***Abwägungsbeschluss zur Stellungnahme vom 05.12.2018***
	Bezug nehme ich auf die im Schreiben (Mail) vom 16.11.2018 verwiesenen Entwurfsunterlagen. *Diesen Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Dannenberg (Elbe) habe ich aus Straßenbau- und verkehrlicher Sicht geprüft.* *Zum Inhalt der 7. Änderung des Bebauungsplanes bestehen soweit keine Bedenken. Es handelt sich hierbei im Zuge der baulichen Nutzung um die Festsetzung eines Mischgebietes (MI), bedingt durch die Verlagerung des derzeit vorhandenen Lebensmittel-SB-Marktes.* *Das Plangebiet der Änderungsfläche liegt an der Südostseite der Bundesstraße ‚B 191' zwischen ca. ‚Abs 232 / Stat. 665' (Str-km 40,099) und ‚Abs. 232 / Stat. 715' (Str-km 40,149) außerhalb von festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen in der Gemarkung Dannenberg (Elbe).* *Die Erschließung erfolgt über das rückwärtig liegende Stadtstraßennetz .Develangring / Am Dömitzer Damm'. Zufahrten zur angrenzenden ‚B191 ' werden nicht zugelassen.*	***1***	*Die Bauverbots- bzw. Baubeschränkungszone entlang der B 191 wurde bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Develang berücksichtigt. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.*
1	*Die Bauverbots- bzw. Baubeschränkungszone (20 m / 40 m) vom durchgehenden Fahrbahnrand der ‚B 191' ist im Zuge der freien Strecke zu berücksichtigen.*	***2***	*Die Begründung wird wie folgt ergänzt: „Das gesamte Plangebiet gilt als stark vorbelastet durch die Verkehrsemissionen von der B 191. Nach Angaben der Verkehrsmengenkarte Niedersachsen 2015 beträgt der durchschnittliche Tagesverkehr (DTV) auf der B 191 5.300 Kfz bei einem Lkw-Anteil von ca. 5,7 % Nach der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, errechnet sich ein Schallpegel in einer Entfernung von ca. 25 m zur Fahrbahnmitte von tags: 60,9 dB(A), nachts: 53,5 dB(A). Die Planungsrichtwerte für Mischgebiete liegen bei tags: 60 dB(A) und nachts: 50 dB(A). Der Tagwert wird leicht um 0,9 dB(A) überschritten, der Nachtwert um 3,5 dB(A). Die Überschreitung des Tagwertes ist von untergeordneter Bedeutung, da sie mit dem menschlichen Ohr nicht wahrgenommen werden kann. Die Überschreitung des Nachtwertes ist als wesentlich einzustufen. Das Plangebiet ist allerdings stark vorbelastet. Die Wohnnutzung innerhalb des Mischgebietes liegt von der B 191 entfernt östlich des Plangebietes. Innerhalb des Plangebietes steht eine große Markthalle, die künftig umgenutzt werden wird. Die verkehrliche Situation wird sich gegenüber der bisherigen Nutzung als großflächiger Lebensmittelmarkt mit entsprechenden Verkehrsströmen verbessern. Gesundheitsgefährdungen sind nicht zu erwarten. Auf entsprechende Festsetzungen von Flächen für Maßnahmen gegen Verkehrsemissionen wird daher verzichtet."*
2	*Die Stadt hat gem. § 9(1), Abs. 24 Baugesetzbuch zu prüfen, ob Festsetzungen oder Maßnahmen gegen schädliche Umwelteinwirkungen (u. a. Straßenlärm der ‚B 191') erforderlich werden.*		
3	*Der Straßenbauverwaltung dürfen durch die Ausweisungen und Festsetzungen der Änderung im Bebauungsplan keine Kosten entstehen.*	***3***	*Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Kosten für die Straßenbauverwaltung entstehen nicht.*
4	*Nach Inkrafttreten der 7. Änderung bitte ich um entsprechende Mitteilung unter Beifügung einer beglaubigten Ausfertigung.*	***4***	*Dem Nds. Landesamt für Straßenbau und Verkehr wird das Inkrafttreten der 7. Änderung mitgeteilt und eine beglaubigte Ausfertigung der 7. Änderung zugesandt.*

Rd.-Nr.	Stellungnahme von: **Rechtsanwalt aus Hamburg (Edeka) 26.02.2019**	zu Rd.-Nr.	Abwägung / Beschlussvorschlag
1	Namens und im Auftrag der EDEKA Handelsgesellschaft Nord mbH (nachfolgend EDEKA) nehmen wir zur erneuten Auslegung und Beteiligung im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplans 4b Develang - Teilneufassung mit Teilaufhebung wie folgt Stellung. Die Abwägung des Bebauungsplans ist weiterhin fehlerhaft. Mit der erneuten Auslegung wird die Art der baulichen Nutzung geändert. Als Art der baulichen Nutzung wird ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt. Ausgeschlossen werden Einzelhandelsbetriebe mit Lebensmitteln mit über 450 m² Verkaufsfläche. Einzelhandelsbetriebe mit Drogeriewaren als Hauptsortiment werden ausgeschlossen. Wie bereits in unserer Stellungnahme vom 21. Dezember 2018 im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung dargestellt, ist EDEKA Eigentümerin des Grundstücks Develangring 1, welches im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4b "Develang" der Stadt Dannenberg/Elbe und der 7. Änderung des vorgenannten Bebauungsplans liegt. Das Grundstück ist mit einem SB-Verbrauchermarkt bebaut, der eine Grundfläche von ca. 3.150 m² und eine Verkaufsfläche von ca. 1.932 m² aufweist. Es handelt sich somit um einen großflächigen Einzelhandelsmarkt, der nur in dem als Kerngebiet festgesetzten Baugebiet zulässig ist. Durch die Änderung des Bebauungsplans wäre nur noch ein Betrieb auf der Grundlage der bisher erteilten Baugenehmigungen (einfacher Bestandsschutz) möglich. Die zulässige Verkaufsfläche würde sogar auf 450 m² reduziert, was einer Reduzierung der vorhandenen Verkaufsfläche um dreiviertel entspricht. Dies widerspricht der Vereinbarung mit der Stadt Dannenberg, die lediglich eine Herabstufung auf ein Mischgebiet oder den Ausschluss von großflächigem Einzelhandel vorsieht (vgl. § 1 Abs. 3 des städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Dannenberg (Elbe), EDEKA, der Projektgesellschaft Mühlentor Dannenberg GmbH & CO KG sowie der terraplan GmbH). Hiervon weicht die geplante Art der Nutzungsart deutlich ab, da nicht lediglich großflächiger Einzelhandel ausgeschlossen, sondern die Verkaufsfläche massiv beschränkt wird.	1	Die Inhalte des Städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Dannenberg (Elbe), EDEKA, der Projektgesellschaft Mühlentor Dannenberg GmbH & CO KG sowie der terraplan GmbH) werden nicht korrekt widergegeben. Im § 1 (3) des städtebaulichen Vertrages wird vereinbart, dass EDEKA auf jegliche Schadensersatz- oder Entschädigungsansprüche verzichtet, sollte die Stadt den Bebauungsplan so ändern, dass kein großflächiger Einzelhandel mehr zulässig ist. Lediglich beispielsweise wird hier die Festsetzung eines MI oder der Ausschluss von großflächigem Einzelhandel genannt. In dem städtebaulichen Vertrag ist festgehalten, dass zum Zeitpunkt des Vertragsabschluss 2016 nur der Aufstellungsbeschluss gefasst war. Den Vertragsparteien war bewusst, dass sich sowohl aus dem Bauleitplanverfahren als auch aus dem notwendigen Zielabweichungsverfahren noch Auflagen ergeben könnten, die Rückwirkungen auf die Bebauungsplanänderung für den Develangring 1 (EDEKA) haben könnten. Im Übrigen steht im §§ 3 und 4 des Städtebaulichen Vertrages, dass die Stadt weder aus dem Vertrag, noch sonst gegenüber EDEKA zur Aufstellung des Bebauungsplanes verpflichtet ist und die Stadt den Bebauungsplan in eigener Verantwortung aufstellt. Edeka hat keinen Anspruch auf bestimmte Planinhalte.

Rd.-Nr.	Stellungnahme von: **Rechtsanwalt aus Hamburg (Edeka) 26.02.2019**	zu Rd.-Nr.	Abwägung / Beschlussvorschlag
2	Wie bereits in unserer Stellungnahme vom 21. Dezember 2018 ausgeführt, wäre aus Gründen des Bestandsschutzes die Festsetzung eines Mischgebietes ausreichend, da auch durch diese Festsetzung das planerische Ziel erreicht werden kann, dass in dem Plangebiet der 7. Änderung des Bebauungsplans 4b kein großflächiger Einzelhandel mehr errichtet werden kann.	**2**	Die Einschätzung, dass die Festsetzung eines Mischgebietes ausreichend wäre, ist unzutreffend. Der Landkreis Lüchow-Dannenberg hat in seiner Funktion als untere Landesplanungsbehörde eigens für die Umsiedlung und Erweiterung des EDEKA-Marktes in Dannenberg und die dafür notwendigen Bauleitplanverfahren ein raumordnerisches Zielabweichungsverfahren durchgeführt. Der Zielabweichungsbescheid (siehe Begründung zur 90. Flächennutzungsplanänderung) enthält raumordnerische Auflagen, die die Stadt Dannenberg (Elbe) bei den betreffenden Bauleitplanungen zu beachten hat. Andernfalls würden die Bauleitpläne gegen Ziele der Raumordnung verstoßen und wären gemäß § 1 Abs. 4 BauGB unzulässig. Dass die Auflagen aus dem Zielabweichungsverfahren (Ausschluss von Einzelhandelsbetriebe mit Lebensmitteln mit über 450 m² Verkaufsfläche / Ausschluss von Einzelhandelsbetriebe mit Drogeriewaren als Hauptsortiment) – in exaktem Wortlaut - umgesetzt werden müssen, hatte der Landkreis Lüchow-Dannenberg im Rahmen der vorherigen Behördenbeteiligung eingefordert. Vor diesem Hintergrund musste die Stadt Dannenberg (Elbe) den Bebauungsplan Develang – 7. Änderung noch einmal erneut auslegen. Das belegt, dass die Stadt Dannenberg in diesem speziellen Fall keinen Ermessensspielraum hat. Die getroffenen Festsetzungen sind für die gemeinsam beabsichtigte Verlagerung des EDEKA-Marktes in den Querdeich unverzichtbar.
3	Unsere Stellungnahme vom 21. Dezember 2019 halten wir daher vollumfänglich aufrecht. Auf die Ausführung dort wird verwiesen.	**3**	Die Stellungnahme vom 21. Dezember 2019 ist bereits abgewogen worden (siehe anliegender Abwägungsvorschlag).
4	Wir begrüßen den Beschlussvorschlag zu unserer Stellungnahme vom 21. Dezember 2018, dass der Bebauungsplan Develang – 7. Änderung erst als Satzung beschlossen wird, wenn die Änderung des Bebauungsplanes Querdeich ebenfalls als Satzung beschlossen wird, so dass beide Bebauungspläne zur gleichen Zeit rechtsverbindlich werden.	**4**	Die Stadt Dannenberg (Elbe) bekräftigt noch einmal ihren Willen, den Bebauungsplan Develang – 7. Änderung erst als Satzung zu beschließen, wenn der Bebauungsplan Querdeich – 6. Änderung und Erweiterung ebenfalls als Satzung beschlossen wird. Beide Bebauungspläne werden dann zur gleichen Zeit rechtsverbindlich.
5	Wir möchten Sie bitten, uns über das Ergebnis der Abwägung und den weiteren Verlauf des Verfahrens unterrichtet zu halten.	**5**	Das Ergebnis der Abwägung und der weitere Verlauf des Verfahrens werden mitgeteilt.

Rd.-Nr.	*Stellungnahme von:* ***Rechtsanwalt aus Hamburg (Edeka) 21.12.2018***	***zu Rd.-Nr.***	***Abwägungsbeschluss zur Stellungnahme vom 21.12.2018***
	Hiermit zeigen wir an, dass wir die rechtlichen Interessen der EDEKA Handelsgesellschaft Nord mbH, Gadelander Straße 120, 24539 Neumünster vertreten. Ordnungsgemäße Bevollmächtigung wird anwaltlich versichert. *Namens und im Auftrag der EDEKA Handelsgesellschaft Nord mbH (nachfolgend EDEKA) nehmen wir zu der 7. Änderung des Bebauungsplans 4b Develang - Teilneufassung mit Teilaufhebung wie folgt Stellung. Die Abwägung des Bebauungsplans ist fehlerhaft. Der Bebauungsplan erweist sich folglich als fehlerhaft.* *Die EDEKA ist Eigentümerin des Grundstücks Develangring 1, welches im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4b "Develang" der Stadt Dannenberg/Elbe und der 7. Änderung des vorgenannten Bebauungsplans liegt. Das Grundstück ist mit einem SB-Verbrauchermarkt bebaut, der eine Grundfläche von ca. 3.150 m² und eine Verkaufsfläche von ca. 1.932 m² aufweist. Es handelt sich somit um einen großflächigen Einzelhandelsmarkt, der nur in dem als Kerngebiet festgesetzten Baugebiet zulässig ist. Das Gebäude wurde auf der Grundlage einer Baugenehmigung des Landkreises Lüchow-Dannenberg in den 70er Jahren errichtet. Durch die Änderung des Bebauungsplans würde die Bebauung auf einfachen Bestandsschutz gesetzt. Das heißt, dass ein Betrieb nur noch auf der Grundlage der bisher erteilten Baugenehmigungen möglich wäre. Die zulässige Verkaufsfläche würde sogar auf 450 m² reduziert, was einer Reduzierung der vorhandenen Verkaufsfläche um dreiviertel entspricht.* *Richtig ist, wie in der Begründung ausgeführt wird, dass eine Verlagerung des EDEKA Lebensmittel-SB-Marktes in Richtung Zentrum der Stadt Dannenberg (Elbe) geplant ist. Die EDEKA und der Projektentwickler haben auch vertraglich vereinbart, dass eine entsprechende Fläche der EDEKA exklusiv zur Vermietung für einen SB-Verbrauchermarkt angeboten wird. Die EDEKA verfügt weder über entsprechende Flächen im Zentrum der Stadt Dannenberg (Eibe), noch ist sie selber Projektentwickler und auch im übrigen nicht an dem Planungsprozess beteiligt. Die EDEKA hat somit keine Möglichkeit, auf die Planung in irgendeiner Art und Weise einzuwirken. Gegenwärtig ist noch*		

Rd.-Nr.	*Stellungnahme von:* ***Rechtsanwalt aus Hamburg***	***zu Rd.-Nr.***	***Abwägungsbeschluss zur Stellungnahme vom 21.12.2018***
	völlig offen, ob die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine entsprechende Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes in der zentralen Lage im Zentrum der Stadt Dannenberg (Elbe) tatsächlich geschaffen werden können. Die erstmalige Auslegung für eine Änderung des Bebauungsplans "Querdeich" soll nach unserer Kenntnis erst Anfang des kommenden Jahres erfolgen. Sollte die Änderung des Bebauungsplans "Querdeich" aus welchen Gründen auch immer scheitern, wäre die Änderung des Bebauungsplans 4b Develang beschlossen, ohne dass sich die geplante Verlagerung realisieren lässt. Die baulichen und wirtschaftlichen Auswirkungen für den SB-Markt am Develangring wären vernichtend: Die Änderung der gegenwärtigen Baugebietsfestsetzung Kerngebiet in ein Mischgebiet hätte zur Folge, dass Änderungen des bestehenden SB-Marktes künftig nicht mehr genehmigungsfähig wären. Können die planerischen Voraussetzungen für eine Verlagerung des SB-Marktes jedoch nicht geschaffen werden, bedeutet dies, dass der bestehende Markt mangels der Zulässigkeit baulicher Änderungen auf lange Sicht deutlich an Attraktivität verlieren wird und das Stadtbild hierunter erheblich leiden wird. *Wäre die Planung für die Änderung des Bebauungsplans "Querdeich" entsprechend weit fortgeschritten, wie die 7. Änderung des Bebauungsplans 4b Develang, würde EDEKA die geplante Änderung durchaus begrüßen. Aufgrund der geschilderten Unsicherheit, ob eine entsprechende Änderung der planungsrechtlichen Situation für die Zulässigkeit eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Zentrum der Stadt Dannenberg (Eibe) beschlossen werden kann, erweist sich die Änderung des Bebauungsplans 4b Develang aber als nicht ausgewogen und abwägungsfehlerhaft.* *Die Planung wäre zudem nur dann erforderlich, wenn hinreichend sicher wäre, dass die geplante Ansiedlung von Handelsbetrieben im zentralen Bereich der Stadt Dannenberg (Eibe) überwiegend wahrscheinlich wäre. Dies ist aufgrund des Verfahrensstands für die Bauleitplanung für das Zentrum von Dannenberg nicht gegeben. Kann eine Festsetzung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im*		

Rd.-Nr.	*Stellungnahme von:* ***Rechtsanwalt aus Hamburg***	***zu Rd.-Nr.***	***Abwägungsbeschluss zur Stellungnahme vom 21.12.2018***
	Zentrum nicht erfolgen, besteht auch keine Gefahr, dass zentrale Versorgungsbereiche durch den bestehenden SB-Markt beeinträchtigt würden. Auch insofern wäre eine Änderung des Bebauungsplans nicht erforderlich.		
1	*Aus Gründen des Bestandsschutzes wäre schließlich die Festsetzung eines Mischgebietes ausreichend, da auch durch diese Festsetzung das planerische Ziel erreicht werden kann, dass in dem Plangebiet der 7. Änderung des Bebauungsplans 4b kein großflächiger Einzelhandel mehr errichtet werden kann.*	***1***	*Die Samtgemeinde Elbtalaue und die Stadt Dannenberg (Elbe) haben ein Zielabweichungsverfahren von dem Ziel der Raumordnung, die Verkaufsfläche auf 1.500 m² für Einzelhandelsbetriebe mit Lebensmitteln in Grundzentren zu beschränken, beim Landkreis Lüchow-Dannenberg beantragt. Die Abweichung von diesem Ziel wurde zugelassen. Die Zulassung der Zielabweichung umfasst einen großflächigen Lebensmittelmarkt (einschl. Randsortimente) mit bis zu 2.400 m² Verkaufsfläche und ist verbunden mit dem in der Bauleitplanung beabsichtigten Ausschluss von weiteren Lebensmittelmärkten mit mehr als 450 m² Verkaufsfläche sowie Einzelhandelsbetriebe mit Drogeriewaren als Haupt-Sortiment im Bereich des Querdeichs sowie des Develangrings. Die 7. Änderung des Bebauungsplans Develang nimmt diese Vorgaben auf und setzt sie entsprechend fest. Eine Festsetzung ausschließlich eines Mischgebietes ist daher nicht möglich.*
2	*Aus den vorgenannten Gründen regen wir an, die Planungsabsichten zu überdenken, das Verfahren aber zumindest solange zurück zu stellen, bis die planerischen Voraussetzungen dafür geschaffen sind, dass auch die Änderung des Bebauungsplans "Querdeich" mit der Festsetzung eines Sondergebiets "großflächiger Einzelhandel" nach § 11 BauNVO als Satzung beschlossen werden kann.*	***2***	*Die 90. Änderung des Flächennutzungsplans wurde vom Landkreis Lüchow-Dannenberg genehmigt. Der Bebauungsplan Develang – 7. Änderung wird erst als Satzung beschlossen werden, wenn die Änderung des Bebauungsplans Querdeich ebenfalls als Satzung beschlossen wird. Beide Bebauungspläne werden dann zur gleichen Zeit rechtsverbindlich.*
3	*Wir möchten Sie bitten, uns über das Ergebnis der Abwägung und den weiteren Verlauf des Verfahrens unterrichtet zu halten.*	***3***	*Das Ergebnis der Abwägung und der weitere Verlauf des Verfahrens werden mitgeteilt.*