Rd.-Nr.	Stellungnahme von: **E.ON AVACON AG**	**zu Rd.-Nr.**	**Abwägung / Beschlussvorschlag**
1	Zu oben genannter Maßnahme geben wir grundsätzlich unsere Zustimmung. Die Belange der E.ON Avacon AG werden im benannten Bereich nicht berührt. Zurzeit sind keine Vorhaben unsererseits geplant. Bitte berücksichtigen Sie bei Ihrer weiteren Planung folgende Punkte: • Umverlegungen unserer Anlagen sollten möglichst vermieden werden, • Mindest-/Sicherheitsabstände zu unseren Anlagen müssen eingehalten werden, • einer Über-/Unterbauung unserer Anlagen mit Bauwerken ohne vorherige Abstimmung wird nicht zugestimmt, • bei einer Begrünung des Baubereiches mit Bäumen muss die Einhaltung des erforderlichen Abstandes zu ober- und unterirdischen Leitungen eingehalten werden, • eine Kostenübernahme muss geregelt und eine anschließende Beauftragung im Vorfeld geklärt sein, • die Versorgung mit Elektroenergie und Gas hat mit Abstimmung der E.ON Avacon AG in Salzwedel zu erfolgen. 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. Haben Sie noch weitere Fragen? Rufen Sie uns einfach an oder schreiben uns eine E-Mail.	**1**	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Vor Baubeginn muss eine Abstimmung mit der E.ON Avacon AG erfolgen.

Rd.-Nr.	Stellungnahme von: **INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER Lüneburg-Wolfsburg**	zu Rd.-Nr.	Abwägung / Beschlussvorschlag
	Vielen Dank für Ihr Schreiben vom 16.02.2012, mit dem Sie der IHK als Träger öffentlicher Belange Gelegenheit geben, zum o. g. Ansiedlungsvorhaben in der Stadt Lüchow eine Stellungnahme abzugeben. **Beschreibung des Vorhabens:** Für den Standort Leibnizstraße/Dannenberger Str. plant die Stadt Lüchow die Ausweisung eines Sondergebietes „Einkauf“, um Baurecht für die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe und Einkaufszentren zu schaffen. Der bestehende Getränkemarkt am Standort soll in einen Vollsortimenter integriert werden, der aus der mittelbaren Nachbarschaft verlagert und erweitert werden soll. Insgesamt würde die Verkaufsfläche für den Vollsortimenter/Getränke-markt dadurch von 1.700 m² auf 2.000 m² steigen. Die Fläche des entstehenden Leerstandes am alten Standort des Vollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von 1.000 m² wäre nach der vorliegenden Planung weiterhin für den Einzelhandel des periodischen Bedarfs nutzbar und ist deshalb ebenfalls hinzuzuzählen. Zudem soll in einem Einkaufszentrum mit bestehenden Betrieben (Möbelmarkt, Kiosk) und einem neuen Drogeriefachmarkt (700 m²) mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 2.000 m² entstehen. Ca. 900 m² im geplanten Einkaufszentrum sind bezüglich der geplanten Nutzung nicht weiter bestimmt und theoretisch ebenfalls für neue Flächen im periodischen Bedarfsbereich möglich. In unserer absatz-wirtschaftlichen Beurteilung legen wir deshalb zusätzliche Verkaufsflächen im periodischen Bedarf von 2.000 bis 2.900 m² zu Grunde, die durch die vorliegende Planung entstünden. 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 1990 (BauNVO 1990) und die in der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2008 (LROP Niedersachsen 2008) niedergelegten Vorschriften heran.		

Rd.-Nr.	Stellungnahme von: **INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER Lüneburg-Wolfsburg**	zu Rd.-Nr.	Abwägung / Beschlussvorschlag
	Raumordnerische Prüfung des Ansiedlungsvorhabens: Die Kaufkraft für den periodischen Bedarf (Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheit und Körperpflege) liegt nach dem in der Erarbeitung befindlichen Einzelhandelskonzept (Gutachterbüro CIMA) in der Stadt Lüchow sowie dem zugeordneten Nahbereich (nach RROP) jährlich bei 41,9 Mio. €. Nach Berechnungen der CIMA werden in der Stadt Lüchow aktuell 46,4 Mio. € im periodischen Bedarfsbereich durch die vorhandenen Betriebe umgesetzt (exklusive Kleinanbieter im Nahbereich außerhalb der Stadt Lüchow). Daraus ergibt sich derzeit für den zugeordneten Verflechtungsbereich der Stadt Lüchow im genannten Sortimentsbereich eine Umsatz-Kaufkraft-Relation (bzw. Einzelhandelszentralität) von 111 %. Dieser Wert liegt vermutlich sogar noch höher, da die Kleinanbieter im Nahbereich von der CIMA nicht eingerechnet wurden. Durch die beschriebenen Verkaufsflächenausweisungen in Zuge der vorliegenden Planung (Erweiterung Vollsortimenter, Neubau Drogerie, Nachnutzung Leerstand, offene SO-Flächen) ist überschlägig mit einem zusätzlichen Umsatz im periodischen Bedarfsbereich von 8 bis 12 Mio. € zu rechnen. Die Umsatz-Kaufkraft-Relation würde sich nach unseren Schätzungen dadurch auf 130 bis 139 % erhöhen. **Bewertung des Vorhabens unter raumordnerischen und städtebaulichen Kriterien:** **I. Nach dem Kongruenzgebot:** Einzelhandelsgroßprojekte 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 mit dem zentralörtlichen Auftrag der planenden Gemeinde übereinstimmt (vgl. Kongruenzgebot nach NDS LROP 2008 Abschnitt 2.3).		

Rd.-Nr.	Stellungnahme von: **INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER Lüneburg-Wolfsburg**	zu Rd.-Nr.	Abwägung / Beschlussvorschlag
	Das regionale Raumordnungsprogramm 2004 des Landkreises Lüchow-Dannenberg weist der Stadt Lüchow die Funktion eines Mittelzentrums zu. Für zentrale Einrichtungen und Angebote des allgemeinen täglichen Bedarfs ist für die Stadt Lüchow ein Verflechtungsbereich aus den Gemeinden Küsten, Lemgow, Lübbow, Trebel sowie Woltersdorf definiert worden. Wir gehen in unseren Überlegungen davon aus, dass ein Mittelzentrum seinem raumordnerischen Auftrag in Bezug auf den täglichen bzw. periodischen Bedarfsbereich dann gerecht wird, wenn es nicht wesentlich mehr als 100 % der am Ort verfügbaren Kaufkraft bindet. Nach aktuellsten Berechnungen der CIMA sind in der Stadt Lüchow bereits heute erhebliche Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Verflechtungsbereiches zu verzeichnen. Die Umsatz-Kaufkraft-Relation / Einzelhandelszentralität im periodischen Bedarf liegt im jetzigen Bestand bereits bei 111 %. Nach Umsetzung der jetzt vorgelegten Planungen könnte sich der Wert auf über 130 % steigern. Eine negative Beeinträchtigung bestehender Versorgungsstrukturen in der Stadt Lüchow oder in benachbarten Grundzentren ist deshalb aus Sicht der IHK bei Umsetzung der geplanten Vorhaben nicht auszuschließen. **II. Nach dem Abstimmungsgebot:** Wir gehen davon aus, dass das Vorhaben im bauleitplanerischen Prozess interkommunal abgestimmt wird. **III. Nach dem 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 raumordnerisches Ziel, Einzelhandelsnutzungen den Zentralen Orten zuzuordnen. Das Konzentrationsgebot gilt auch für Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht innenstadtrelevantem Kernsortiment (vgl. Konzentrationsgebot nach NDS LROP 2008 Abschnitt 2.3).		

Rd.-Nr.	Stellungnahme von: **INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER Lüneburg-Wolfsburg**	zu Rd.-Nr.	Abwägung / Beschlussvorschlag
	Das Planvorhaben liegt im Siedlungsbereich der Stadt Lüchow. Der Standort ist im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung und den im Entwurf des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Lüchow aufgezeigten Handlungsempfehlungen für den Nahversorgungsstandort Leibnizstr./Dannenberger Str. grundsätzlich nicht in Frage zu stellen. **IV. Nach dem 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 (vgl. Integrationsgebot nach NDS LROP 2008 Abschnitt 2.3). Zur Sicherung der Nahversorgung in der Stadt Lüchow wird der Standort von der IHK als geeignet beurteilt. Die im Entwurf des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Lüchow aufgezeigten Handlungsempfehlungen für den Nahversorgungsstandort Leibnizstr./Dannenberger Str. sind nachvollziehbar. Der Standort des Nahversorgungszentrums ist grundsätzlich positiv zu beurteilen. Zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches sind innenstadtrelevante Hauptsortimente nach der Sortimentsliste des zukünftigen Einzelhandelskonzeptes an die-sem Standort auszuschließen. **V. Nach dem Beeinträchtigungsverbot:** Hinsichtlich des Beeinträchtigungsverbotes 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 ausge-		

Rd.-Nr.	Stellungnahme von: **INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER Lüneburg-Wolfsburg**	zu Rd.-Nr.	Abwägung / Beschlussvorschlag
	glichener 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 (vgl. Beeinträchtigungsverbot nach NDS LROP 2008 Abschnitt 2.3). Die oben dargestellten Berechnungen zeigen, dass ein betriebswirtschaftlich ausreichendes Ergebnis des Planvorhabens allein mit der bindungsfähigen Kaufkraft der Einwohner des Nahbereichs der Stadt Lüchow nicht erzielt werden kann. Nach unserer Ansicht werden zusätzliche Umsatzanteile benötigt, die zu maßgeblichen Beeinträchtigungen der vorhandenen Versorgungsstrukturen in der Stadt Lüchow bzw. in benachbarten Gemeinden führen können. Durch die o. g. Planung sind städtebauliche Beeinträchtigungen aus Sicht der IHK Lüneburg-Wolfsburg nicht auszuschließen. **Zusammenfassende Bewertung:** Aus Sicht der IHK Lüneburg-Wolfsburg kann nicht ausgeschlossen werden, dass die vorliegende Planung ohne erhebliche Auswirkungen auf die städtebaulichen Strukturen innerhalb Lüchows oder auch über den Verflechtungsbereich hinaus bleibt. Die Stadt Lüchow erreicht bereits heute Kaufkraftbindung von 111%, die selbst für ein Mittelzentrum einen kritischen Wert darstellt. Diese würde durch die anvisierten Planungen weiter gesteigert werden. Nach Umsetzung der vorgelegten Planungen könnte sich der Wert durch die Erweiterung des Vollsortimentes, den Neubau des Drogeriemarktes sowie eine Nachnutzung des Altstandortes des Vollsortimenters auf 130 % erhöhen. Mit den offenen Flächen im geplanten Einkaufszentrum wären zusätzliche 900 m² möglich, wodurch dieser Wert auf bis zu 139 % ansteigen könnte. Eine negative Beeinträchtigung benachbarter Grundzentren kann deshalb aus Sicht der IHK nicht ausgeschlossen werden. Diese Einschätzung gilt auch für den Fall, dass eine Nach-		

Rd.-Nr.	Stellungnahme von: **INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER Lüneburg-Wolfsburg**	zu Rd.-Nr.	Abwägung / Beschlussvorschlag
	nutzung des Leerstandes vertraglich ausgeschlossen wird und die weiteren Flächen im EKZ nur für Sortimente aus dem nicht-periodischen Bedarf reglementiert werden würden. In einem solchen Fall gehen wir von einer ebenfalls kritisch zu beurteilenden Umsatz-Kaufkraft-Relation von 121 % aus.		
1	Nach unseren Analysen stehen entsprechend das Kongruenzgebot sowie das Beeinträchtigungsverbot im Widerspruch zu den beabsichtigten Planungen. Aus Sicht der IHK Lüneburg-Wolfsburg kann über die Zulässigkeit nur dann positiv entschieden werden, wenn über ein Verträglichkeitsgutachten zweifelsfrei nachgewiesen werden kann, dass erhebliche Beeinträchtigungen auf bestehende Versorgungs-strukturen nicht zu erwarten sind. Die Handlungsempfehlung des zukünftigen Einzelhandelskonzeptes, den Standort Leibnizstr./Dannenberger Str. zu einem Nahversorgungsschwerpunkt weiterzuentwickeln, wird grundsätzlich von der IHK begrüßt. Aufgrund des bestehenden hohen Versorgungsgrades in Lüchow können die konzeptionellen Analysen zur Einzelhandelsentwicklung allerdings nicht ein projektbezogenes Verträglichkeitsgutachten ersetzen.	**1**	Die Begründung wird entsprechend der Ausführungen der IHK ergänzt. Die CIMA wird gebeten, zusätzlich zum Einzelhandelsgutachten die geplanten Vorhaben zu beurteilen.
2	Unabhängig von den Ausführungen eines Verträglichkeitsgutachtens halten wir die Festsetzungen in der vorgelegten Entwurfsfassung für unklar und ggf. sogar für nicht rechtssicher. Zur Klarstellung regen wir an, die Formulierung von „großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von jeweils 2.000 m²“ in „einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von 2.000 m²“ zu ändern. Gleiches gilt für die Formulierung „Einkaufszentren mit einer Verkaufsfläche von jeweils max. 2.000 m²“, die in „ein Einkaufszen-trum mit einer Verkaufsfläche von max. 2.000 m²“ geändert werden sollte. Zudem schlagen wir vor, das Plangebiet in zwei Sondergebiete zu unterteilen, damit das baurechtlich unzulässige Windhundrennen zwischen beiden möglichen Einzelhandelsprojekten verhindert wird.	**2**	Nach Rücksprache mit der IHK wird die Definition des Sondergebietes wie folgt geändert: „Zulässig sind 1. ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb für Lebensmittel mit Konzessionären mit einer Verkaufsfläche von maximal 2.000 m², 2. ein Einkaufszentrum mit Fachmärkten mit nicht zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.100 m², 3. sonstige Gewerbebetriebe in Verbindung mit Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten, sofern der gewerbliche Betrieb dem Einzelhandelsbetrieb zugeordnet ist und ihn ergänzt. In jedem Fachmarkt sind Neben- oder Randsortimente mit zentrenrelevanten Sortimenten auf max. 10 % seiner Verkaufsfläche beschränkt. Restaurationsbetriebe als Bestandteil zu den Fachmärkten sind bis zu 100 m^2 Nutzfläche pro Fachmarkt zulässig.“

Rd.-Nr.	Stellungnahme von: **INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER Lüneburg-Wolfsburg**	**zu Rd.-Nr.**	**Abwägung / Beschlussvorschlag**
3	Insgesamt sollte aus Sicht der IHK den Empfehlungen der CIMA insoweit gefolgt werden, dass am Standort Leibnizstraße/Dannenberger Str. zentrenrelevante Sortimente im Hauptsortiment (Sortimentsliste im zukünftigen Einzelhandelskonzept) ausgeschlossen werden und im Randsortiment auf maximal 10 Prozent der Verkaufsfläche pro Betrieb begrenzt werden.	**3**	Die zentrenrelevanten Sortimente werden im Hauptsortiment ausgeschlossen und im Randsortiment auf max. 10 % begrenzt.
4	Wir bitten Sie darum, der IHK das Abwägungsergebnis im Anschluss an die Entscheidung der Stadt schriftlich mitzuteilen. Vielen Dank.	**4**	Das Abwägungsergebnis wird schriftlich mitgeteilt.

Rd.-Nr.	Stellungnahme von: **LANDKREIS LÜCHOW-DANNENBERG**	zu Rd.-Nr.	Abwägung / Beschlussvorschlag
	Zu der o.a. Planung nehme ich wie folgt Stellung:		
1	1. Unter der Ziffer 2.3 02 des LROP bitte ich Sie, das Wort „täglichen“ hinzuzufügen („... des allgemeinen **täglichen** Grundbedarfs...“).	**1**	Das Wort ‚täglichen’ wird ergänzt.
2	2. Ziff. 2, Seite 4 ist das Ziel 1.6.03 wie folgt aufzunehmen. Bisher wurde hier nur die Begründung des Ziels wiedergegeben. **Das Mittelzentrum soll ein Mindestangebot an zentralen Einrichtungen und Angeboten des gehobenen aperiodischen Bedarfes gewährleisten.** **Dieses Mindestangebot ist qualitativ zu verbessern und die Entwicklung der Infrastruktur schwerpunktmäßig auf folgende Vorhaben auszurichten:** **- Ortsumgehung zur Entlastung des Stadtverkehrs,** **- Erweiterung des innerstädtischen Einkaufsbereiches,** **- Attraktive ÖPNV-Verbindungen zu den benachbarten Mittel- und Grundzentren, Ausbau eines zentralen Omnibusbahnhofes, Verbesserung der innerstädtischen Verkehrsbedingungen,** **- Umsetzung der Vorranggebiete für Siedlungsentwicklung durch Ausweisung von Wohnbau- sowie von Industrie- und Gewerbeflächen i.V. mit Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse, der wirtschaftsnahen Infrastruktur und der beruflichen Aus- und Fortbildung.** **Die Konzentration von Behörden und anderen öffentlichen Einrichtungen im Mittelzentrum Lüchow (Wendland) ist zu erhalten und zu erhöhen.**	**2**	Das Ziel wird in die Begründung aufgenommen.
3	3. Ziff.2, Seite 4 ist das Ziel 1.6.08, letzter Absatz wie folgt aufzunehmen: **Die städtebaulich integrierte Einkaufs-, Kultur- und Erlebnismittelpunktfunktion im Ortskern eines Zentralen Ortes oder Hauptortes darf durch Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten im Randbereich eines solchen Ortes nicht beein-**	**3**	Das Ziel wird in die Begründung aufgenommen.

Rd.-Nr.	Stellungnahme von: **LANDKREIS LÜCHOW-DANNENBERG**	zu Rd.-Nr.	Abwägung / Beschlussvorschlag
	trächtigt werden.		
4	1. Die Einwohnerzahl des Landkreises betrug am 30.06.2011 49.168 Einwohner. Ich bitte Sie, die Zahl unter Kapitel 2. auf Seite 7 zu korrigieren.	**4**	Die Einwohnerzahl wird korrigiert.
5	2. Begründung, Seite 10, Ziff. 6 wird darauf verwiesen, dass die Baugrenze zum südlich gelegenen Wohngebiet in einem Abstand von 5 m festgelegt wird. In der Planzeichnung ist in diesem Bereich ein Abstand von 7 m aufgeführt. Ich bitte Sie, die Unstimmigkeiten zu korrigieren.	**5**	Die Begründung wird entsprechend angepasst.
6	3. In der aktuellen Planung ist lediglich eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern als Abstufung zum südlichen gelegenen Allgemeinen Wohngebiet vorgesehen. Westlich der Leibnizstraße und südöstlich des Bebauungsplanes befinden sich jedoch auch allgemeine Wohngebiete. Warum zu Jenen keine Abgrenzung durch Anpflanzungen stattfinden soll, ist nicht nachvollziehbar.	**6**	Städtebaulich ist es nicht notwendig, zu jedem angrenzenden Wohngebiet eine Pflanzfläche innerhalb dieses innerörtlichen Bereichs vorzusehen. Die Anpflanzungsfläche im Süden ergibt sich aus den bestehenden Pflanzungen und aus der geplanten Anlieferung in diesem Bereich.
7	4. Es wird darauf hingewiesen, dass Neufassungen von Bebauungsplänen so zu gestalten sind, dass sie den vorhandenen Bestand abdecken. Hier ist insbesondere im Bezug auf die Baugrenze darauf zu achten, dass alle Gebäude bzw. Gebäudeteile die erhalten bleiben sollen innerhalb der zukünftig verlaufenden Baugrenze liegen. Das gilt auch für den Kiosk auf dem Parkplatz, sollte dieser erhalten bleiben. Evtl. wäre diese Problematik durch das Darstellen eines separaten Baufensters zu lösen.	**7**	Der Kiosk wird in die neu geplanten Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche integriert.
8	5. Es wurde lediglich 1 Vollgeschoss festgesetzt. Entgegen den Ausführungen in der Begründung des Bebauungsplanes garantiert die Festsetzung eines Vollgeschosses nicht die optische Einfügung in die bauliche Umgebung, da die bauliche Anlage trotz eines Vollgeschosses beispielsweise eine Höhe von 20 m haben könnte. Zusätzlich sollte deswegen noch eine Höhenbegrenzung stattfinden, da die geplanten Hallenbauten trotz eines Vollgeschosses immense Höhen erreichen können.	**8**	Die Höhe der baulichen Anlagen wird zusätzlich auf OK max. 12 m begrenzt.

Rd.-Nr.	Stellungnahme von: **LANDKREIS LÜCHOW-DANNENBERG**	zu Rd.-Nr.	Abwägung / Beschlussvorschlag
9	1. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass die Planung sehr stark an die vorhandene Wohnbebauung heran rückt. Die Einhaltung des Gebotes der Rücksichtnahme wäre in Bauanträgen zu prüfen und könnte dadurch gefährdet bzw. erschwert werden. Ein Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot könnte eine planungsrechtliche Unzulässigkeit mit sich ziehen.	**9**	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Baugenehmigungsverfahren ist die Einhaltung der zulässigen Emissionswerte in den Wohngebieten nachzuweisen.
10	2. In der Planzeichenerklärung ist unter dem Punkt Grundflächenzahl als Rechtsgrundlage § 16 BauNVO angegeben. § 16 BauNVO enthält jedoch lediglich allgemeine Bestimmungen über das Maß der baulichen Nutzung. Zur Konkretisierung sollte dort entweder § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, § 19 BauNVO oder Beides kombiniert angegeben werden.	**10**	Die Planzeichenerklärung wird entsprechend ergänzt.
11	3. Die Darstellung des Grundstückes 688/3 ist fehlerhaft und irritierend.	**11**	Die Kartengrundlage wird erneuert.
12	4. Der B-Plan soll die Neuordnung eines bislang schon als Einzelhandelsstandort genutzten Grundstücks absichern. Das neu festgelegte Baufenster verschiebt mögliche bauliche Anlagen deut-lich in Richtung der benachbarten Wohnbebauung. Zu den mög-lichen Kundenstellplätzen soll so ein Schutzriegel aufgebaut wer-den. Da auch die vorhandene Bebauung westlich der Leibnizstra-ße gewerblichen Charakter hat ist weder von den Stellplätzen noch von der möglichen Zufahrt unzulässiger Lärm zu erwarten.	**12**	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
13	5. Lediglich zur „Anlieferzufahrt“ wären restriktivere Vorgaben sinnvoll. Zur Dannenberger Straße existiert ein Zufahrtsverbot. In Anbetracht der zu erwartenden Abstufung der bisherigen Bundesstraße könnte dieses Zufahrtsverbot evtl gelockert werden. Zu erwarten ist allerdings eine Planung für die Anlieferung auf der Südseite des Baugrundstücks. Hier ist zur Abschirmung des südlich benachbarten WA-Gebietes lediglich ein 3 m breiter Pflanzstreifen vorgesehen. Dies bedeutet faktisch eine Anliefersperre zur Nachtzeit und eine sorgfältige Abarbeitung des Problems für die Tagzeit nach TA Lärm. Im Baugenehmigungsverfahren wird,	**13**	Der Bereich ohne Ein- und Ausfahrt entlang der Dannenberger Straße wurde bei einem Ortstermin mit allen beteiligten Behörden abgestimmt. Auch bei einer Herabstufung der bisherigen Bundesstraße bleibt die Verkehrsstärke auf der Straße in etwa erhalten, so dass Verkehrsgefährdungen durch abbiegende Fahrzeuge ausgeschlossen werden sollen. In der Begründung ist bereits beschrieben, dass die Planungsrichtwerte der DIN 18005 auch in den umliegenden Wohngebieten einzuhalten sind. Der Störungsgrad des Sondergebietes ist auf die Werte eines Mischgebietes festgelegt. Die Verträglichkeit der Nutzungen ist abschließend mit einem Gutachten im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen, wenn

Rd.-Nr.	Stellungnahme von: **LANDKREIS LÜCHOW-DANNENBERG**	zu Rd.-Nr.	Abwägung / Beschlussvorschlag
	sofern die Planung nicht verändert wird, in jedem Falle ein Schallgutachten mit Handlungsempfehlungen vorzulegen sein. Es wird empfohlen, die Anlieferproblematik in diesem B-Planverfahren abzuarbeiten.		z. B. die Anzahl der Stellplätze und die Lage der Anlieferrampe endgültig feststehen. In der Begründung sind Möglichkeiten der Lärmverringerung, z. B. Einhausung der Anlieferrampe, bereits benannt.
14	1. Der südöstliche Grundstücksbereich ist aufgrund der derzeit geltenden Abstandsvorschriften der NBauO höhenmäßig eingeschränkt bebaubar. Die im Abstand von 3 m parallel zur südöstlichen Flurstücksgrenze verlaufende Baugrenze entspricht nur dem Mindestgrenzabstand der NBauO. Gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 3 NBauO ist in dem Baugebiet ein Grenzabstand von 1/2 H, mindestens jedoch 3 m, einzuhalten. Dies gilt nicht für den Abstand von den Grenzen solcher Nachbargrundstücke, die ganz oder überwiegend außerhalb des Gebietes liegen. Das im südöstlichen Grundstücksbereich anschließende Flurstück 688/2 befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Spötzingstraße“, der als Art der Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt.	**14**	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
15	2. Unter Punkt 9. der Begründung ist die Löschwasserversorgung nicht abgehandelt worden. Dieses ist zu ergänzen.	**15**	Die Begründung wird entsprechend ergänzt.
16	3. Textliche Festsetzung Nr. 2: Es wird begrüßt, dass vorhandene Laubgehölze an der Südgrenze des Plangebietes erhalten werden und unterpflanzt werden sollen. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass, unter fachlichen Gesichtspunkten, eine vollständige Erhaltung der Laubgehölze in diesem Bereich nicht sinnvoll ist. Zum Teil stehen diese Gehölze untereinander zu dicht, wachsen in völliger Schräglage über die Baugrenzen hinaus. Weiterhin soll-ten aktiv dort vorhandene Nadelgehölze beseitigt werden. Hin-sichtlich der in den vorhandenen Bestand zu integrierenden Laub-gehölze ist anzumerken, dass diese vom Bodenstandort her grundsätzlich alle geeignet sind. Jedoch wird die Südgrenze und hiermit der Pflanzbereich durch Fichtenanpflanzungen des süd-lich angrenzenden Wohnblockbereiches sehr stark verschattet.	**16**	Die textliche Festsetzung Nr. 2 wird wie folgt geändert: „Vorhandene Laubgehölze können erhalten und in die Strauch- und Baumhecke integriert werden.“

Rd.-Nr.	Stellungnahme von: **LANDKREIS LÜCHOW-DANNENBERG**	zu Rd.-Nr.	Abwägung / Beschlussvorschlag
17	Insofern dürfte es für einige der aufgeführten, lichtbedürftigen Gehölzarten, schwer werden, ein befriedigendes Anwuchsergebnis zu erzielen. Angesichts der vorhandenen Situation sollte verstärkt auf schattenverträgliche Gehölzarten für die Unterpflanzung ge-setzt werden. Vor diesem Hintergrund wird angeregt, von den angegebenen Arten die Sandbirke, die Stieleiche, den Holunder und die Hundsrose zu streichen. Ergänzt werden könnte stattdessen die Rotbuche, die mit einem beachtlichen Exemplar in dem Pflanzbereich vorhanden ist. Vorstehende Ausführungen sind dann hinfällig, wenn es gelingen sollte, den Eigentümer der süd-lich angrenzenden Wohnblocks dazu zu bewegen seine städte-baulich und auch gärtnerisch vollständig verunglückten An-pflanzungen – hier Fichten- ersatzlos zu beseitigen.	17	Da die Festsetzung eine Wahl zwischen den einzelnen Pflanzen zulässt, bleiben die Arten in der textlichen Festsetzung bestehen. Zusätzlich wird die Rotbuche in die Auflistung aufgenommen.
18	1. Textliche Festsetzung Nr. 3: Es sollte präzisiert werden, dass diese Laubbäume im Wesentlichen im Bereich der Stellplatzflächen anzupflanzen sind. Aufgrund der geringen Grenzabstände im Norden, Osten, teilweise Westen können sich Bäume dort nicht erfolgreich entwickeln. Weiterhin ist es insbesondere dieser Bereich, der durch Bepflanzung einer städtebaulichen Aufwertung dringend zugeführt werden sollte. Es handelt sich hier immerhin um die Ortseingangssituation der Stadt Lüchow, die hier derzeit in keiner Weise städtebaulich und gärtnerisch ansprechend gestaltet ist. Vor diesem Hintergrund halte ich die Anzahl von 10 kleinkronigen Laubbäumen auf einer Fläche von 0,4 ha für viel zu gering, um irgendeinen der gewünschten Effekte zu zeitigen. Pflanzt man die kleinkronigen Laubbäume entlang der Außengrenzen als Baumreihe auf, mit artspezifisch möglichen Abständen, so käme man bereits auf 15 Stück. Von einer inneren Durchgrünung der Stellplatzflächen ist dann noch gar nicht die Rede. Es wird angeregt, die Anzahl deutlich zu erhöhen, um hier eine städtebaulich und gärtnerisch ansprechende Ortseingangssituation zu schaffen und auch das Kleinklima zu verbessern. Hier könnten planerisch	18	Die Festsetzung ist bewusst nicht auf eine bestimmte Fläche innerhalb des Plangebietes bezogen, da die baulichen Möglichkeiten nicht zu stark eingeschränkt werden sollen.

Rd.-Nr.	Stellungnahme von: **LANDKREIS LÜCHOW-DANNENBERG**	zu Rd.-Nr.	Abwägung / Beschlussvorschlag
	Regelungen oder Festsetzungen getroffen werden, dass z.B. pro zehn Parkplätze ein Baum zusätzlich anzupflanzen wäre.		
19	1. Im Bereich einer vollversiegelten Betonfläche Anpflanzungen erfolgreich zum Anwachsen zu bringen ist aufgrund verschiedener Standortparameter ohnehin sehr schwer. Im eingeschränkten Wurzelbereich ist in der Regel die Wasser- und Nährstoffversorgung sowie der Gasaustausch stark behindert. Es kommt zu Tausalzbelastung im Winter sowie zu erhöhten Strahlungshitzereflektion durch die vollversiegelten Flächen im Sommer. Nicht alle Gehölze vertragen derartige Extremstandorte. Von den hier ausgewählten sind aus hiesiger Sicht lediglich die Kugelakazien und der fälschlicherweise als Weißdorn bezeichnete Apfeldorn geeignet. Eberesche, Feldahorn, Hainbuche, Rotdorn sind erfahrungsgemäß diesen Standortbedingungen nicht gut gewachsen. Es wird angeregt, ggf. weitere stadtklimavertragende Gehölze festzusetzen. Entsprechende Hinweise finden sich in der Regel in jedem Baumschulkatalog des BDB.	**19**	Geplant ist, die Laubgehölze an den Rand des Plangebietes innerhalb einer Grünfläche zu pflanzen. Die Standortbedingungen sind daher nicht als extrem zu bezeichnen.
20	2. Es wird angeregt, an der Westseite (= Baugrenze des Sondergebietes Einkauf) das direkt an die Leibnizstraße angrenzt, eine Fassadenbegrünung vorzuschreiben.	**20**	Auf die Festsetzung einer Fassadenbegründung wird verzichtet, um den Baukörper nicht zu schädigen. Ein Teil der Laubsträucher kann aber zu dieser Seite hin gepflanzt werden.

Rd.-Nr.	Stellungnahme von: **NDS. LANDESBEHÖRDE FÜR STRASSENBAU UND VERKEHR**	zu Rd.-Nr.	Abwägung / Beschlussvorschlag
	Den mit Schreiben vom 16.02.2012 übersandten Entwurf des o. g. Bebauungsplanes der Stadt Lüchow (Wendland) habe ich aus straßenbau- und verkehrlicher Sicht geprüft. Das Plangebiet liegt außerhalb von festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen auf der Südseite der Landesstraße ‚L 261' zwischen Str-km 15,160 (Abs. 90/Stat.562) und Str-km 15,240 (Abs. 90/Stat.482) am Knotenpunkt ‚Dannenberger Straße / Leibnizstraße' innerhalb von festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen. Zum Inhalt des Bebauungsplanes habe ich grundsätzlich keine Bedenken.		
1	Die Erschließung des Plangebietes hat über das rückwärtige Stadtstraßennetz (‚Leibnizstraße') zu erfolgen. Die Zufahrt muss in ausreichender Entfernung zum Einmündungsbereich der ‚Leibnizstraße' in die ‚L 261' liegen, um die verkehrlichen Belange (Verkehrssicher-heit und Leichtigkeit) nicht zu beeinträchtigen.	**1**	In der Begründung ist bereits beschrieben, dass die Erschließung über die Leibnizstraße geplant ist. Im Bebauungsplan ist entlang der L 261 und des Einmündungsbereiches der Leibnizstraße ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.
2	Die maßgebenden Sichtdreiecke im Zuge der ‚L 261' sind entsprechend einzuhalten. Hierbei ist die Schenkellänge von 70 m auf der ‚L 261' zu berücksichtigen.	**2**	Die Schenkellänge der Sichtfelder auf der L 261 wird auf 70 m vergrößert.
3	Die Stadt hat gem. § 9 (1) Abs. 24 Baugesetzbuch zu prüfen, ob Festsetzungen oder Maßnahmen gegen schädliche Umwelteinwirkungen (u. a. Straßenlärm der ‚L 261') erforderlich werden.	**3**	In der Begründung sind bereits Aussagen zu Verkehrslärmemissionen enthalten.
4	Der Straßenbauverwaltung dürfen durch die Ausweisungen und Festsetzungen im Bebauungsplan keine Kosten entstehen.	**4**	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.
5	Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes bitte ich um entsprechende Mitteilung unter Beifügung einer beglaubigten Ausfertigung.	**5**	Das Inkrafttreten des Bebauungsplanes wird unter Beifügung einer beglaubigten Ausfertigung mitgeteilt.

Rd.-Nr.	Stellungnahme von: **EIN ANLIEGER**	**zu Rd.-Nr.**	**Abwägung / Beschlussvorschlag**
1	Auf die oben genannte amtliche Bekanntmachung in der Elbe-Jeetzel-Zeitung vom 23.02.2012 wird Bezug genommen. Als Eigentümer und Anlieger der Liegenschaften 24 WE Lüchow, Leibnizstraße 20/21 Flurstück 691/3 18 WE Lüchow, Hegelstraße 15/16/17 Flurstück 691/4 18 WE Lüchow, Leibnizstraße 17/18/19 Flurstück 691/1 24 WE Lüchow, Humboldstraße 60/61 Flurstück 691/5 teile ich hiermit mit, dass Lärmimmissionen für die vorgenannten Liegenschaften zu befürchten sind, da der Abstand zu den Grundstücksgrenzen der vorgenannten Liegenschaften zu gering ist. Der Pflanzstreifen würde von derzeit 26 m auf 3 m erheblich verringert werden.	**1**	In der Begründung ist bereits beschrieben, dass die Planungsrichtwerte der DIN 18005 auch in den umliegenden Wohngebieten einzuhalten sind. Der Störungsgrad des Sondergebietes ist auf die Werte eines Mischgebietes festgelegt. Die Verträglichkeit der Nutzungen ist abschließend mit einem Gutachten im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Ein Pflanzstreifen hat erst bei 50 m dichter Bepflanzung einen Einfluss auf die Immissionswerte.