| Rd.-Nr. | Stellungnahme von:<br>**INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER** | zu Rd.-Nr. | **Abwägung / Beschlussvorschlag** |
|---|---|---|---|
| **1** | Vielen Dank für Ihr Schreiben vom 22.05.2012, mit dem Sie der IHK Lüneburg-Wolfsburg Gelegenheit geben, zur o.g. Planung Stellung zu nehmen.<br>Die IHK begrüßt die Bemühungen der Stadt Lüchow zur bauplanerischen Umsetzung der Empfehlungen aus dem kommunalen Einzelhandelskonzept. Bezogen auf den Fachmarktstandort Seerauer Straße und zum Schutz der bestehenden Versorgungsstrukturen wird darin empfohlen, keine zusätzlichen zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente anzusiedeln. Dieses stadtplanerische Ziel ist aus Sicht der IHK nachvollziehbar und begründet.<br>Zu den vorgelegten Festsetzungen der Bebauungsplanänderung möchten wir dennoch einige Bedenken äußern und Hinweise geben. Durch die Festsetzungen sollte aus Sicht der IHK klargestellt werden, dass Neuansiedlungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht zulässig sind. Gleichzeitig aber sollen Bestandsbetriebe ggf. Erweiterungspotentiale erhalten, solange hierdurch Beeinträchtigungen auf bestehende Versorgungsstrukturen in Lüchow und umliegende Kommunen auszuschließen sind. Nach den vorliegenden Festsetzungen wären allerdings Neuansiedlungen von Lebensmittelmärkten im Plangebiet möglich, was den Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes eindeutig widerspricht (S. 64).<br>Zur Konkretisierung empfehlen wir darüber hinaus in § 2 der Begriff „Lebensmittel“ durch „Nahversorgungsrelevante Sortimente“ und der Begriff „Einkaufszentren mit Fachmärkten“ durch „Einkaufszentren und Fachmarktagglomerationen“ ersetzen werden. | **1** | Da innerhalb des Plangebietes bereits Lebensmittelmärkte vorhanden sind, die auch künftig bestehen bleiben sollen, muss die Zulässigkeit entsprechend festgelegt werden. Für eine Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes wäre entsprechend den Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes im Rahmen der Baugenehmigung ein Verträglichkeitsgutachten zu erstellen, in dem nachzuweisen wäre, dass eine Verbesserung der fußläufigen Nahversorgung im Umfeld erfolgt. Diese kann aufgrund aufgrund der beiden vorhandenen Märkte nicht nachgewiesen werden. Eine Neuansiedlung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist daher nicht möglich.<br>Es sollen keine nahversorgungsrelevanten Sortimente zugelassen werden, sondern Lebensmittelmärkte. Die Begrifflichkeiten werden nicht ersetzt, da sie die geplante Zulässigkeit von Vorhaben nicht erfassen. |

| Rd.-Nr. | Stellungnahme von: **INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER** | zu Rd.-Nr. | Abwägung / Beschlussvorschlag |
|---|---|---|---|
| **2** | Weiterhin wäre es sinnvoll, bezüglich der Sortimentsliste direkt auf das Einzelhandelskonzept zu verweisen (S. 59). Dadurch wird klargestellt, dass die ortsspezifische Sortimentsliste sich aus den lokalen Gegebenheiten ergibt. Mit Blick auf die oben aufgeführten Hinweise der IHK zur Verwendung der Begrifflichkeit „Nahversorgungsrelevante Sortimente“ ist zudem eine ergänzende Liste der nahversorgungsrelevanten Sortimente sinnvoll. | **2** | Die Begründung wird entsprechend ergänzt. Das Einzelhandelskonzept wird als Anlage der Begründung beigefügt. |
| **3** | Zudem möchten wir darauf aufmerksam machen, dass nach der neuesten Rechtsprechung Verkaufsflächenobergrenzen in Sondergebieten nicht zulässig sind. Bereits am 3. April 2008 hat das Bundesverwaltungsgericht in einem Urteil die Festsetzung von absoluten Verkaufsflächenbeschränkungen in Sondergebieten für unzulässig erklärt, da es an einer Rechtsgrundlage zur Festsetzung fehlt. Eine Kontingentierung der Verkaufsflächen hätte für potentielle Investoren einen Wettbewerb nach dem „Windhundprinzip“ zur Folge. Denn nur wer rechtzeitig kommt, kann die vorhandenen Verkaufsflächenkontingente ausnutzen. Dieses Ergebnis widerspreche aber der Baugebietstypologie (§§ 2 bis 9) der BauNVO, nach der für jedes Baugrundstück im jeweiligen Baugebiet entsprechend der Festsetzungen grundsätzlich dieselben Nutzungsrechte bestehen müssen (BVerwG, Urteil vom 2. April 2008). Die Festsetzung „Lebensmittelmärkte dürfen (…) eine Verkaufsfläche von 2.500 $m^2$ nicht überschreiten“ ist deshalb aus Sicht der IHK als kritisch zu beurteilen, sofern sie sich auf die Gesamtheit der Flächen im Plangebiet und nicht um Fläche pro Betrieb beziehen. Diese Regelung ist insofern unklar und zu überarbeiten. Hier bietet sich an, einzelne Sondergebiete mit Größenfestsetzungen auszuweisen, in denen jeweils nur ein großflächiger Betrieb zulässig ist. Alternativ können über vorhabenbezogene Bebauungspläne detailliere Regelungen im Vorhaben- und Erschließungsplan geregelt werden. | **3** | Die Verkaufsobergrenzen werden gestrichen. |

| **Rd.-Nr.** | Stellungnahme von:<br>**INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER** | **zu Rd.-Nr.** | **Abwägung / Beschlussvorschlag** |
|---|---|---|---|
| **4** | Generell halten wir eine gutachterliche Verträglichkeitsuntersuchung für notwendig, wenn durch eine Änderung des Bebauungsplanes neue Flächen im Bereich der Nahversorgung ermöglicht werden sollen. Unserer Stellungnahme zum Bebauungsplan Leibnizstr./Dannenberger Str. vom 22.03.2012 können Sie entnehmen, dass die Stadt Lüchow bereits erhebliche Umsätze außerhalb des zugeordneten Verflechtungsbereiches generiert. 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 Versorgungsstrukturen nicht zu erwarten sind. Das aktuelle Einzelhandelskonzept kann ein solches projektbezogenes Verträglichkeitsgutachten nicht ersetzen. | **4** | Auf eine zusätzliche gutachterliche Verträglichkeitsuntersuchung wird verzichtet. Der Standort ist bereits durch einen Bebauungsplan abgesichert. Die Änderung betrifft lediglich die zugelassenen Sortimente. |
| **5** | Wir bitten Sie darum, unserer IHK das Abwägungsergebnis im Anschluss an die Entscheidung der Gemeinde schriftlich mitzuteilen. | **5** | Das Abwägungsergebnis wird schriftlich mitgeteilt. |

| **Rd.-Nr.** | Stellungnahme von:<br>**LANDKREIS LÜCHOW-DANNENBERG** | **zu Rd.-Nr.** | **Abwägung / Beschlussvorschlag** |
|---|---|---|---|
| | Zur o.a. Planung nehme ich Stellung wie folgt:<br>1. | | |
| **1** | Begründung, Ziff. 2 zur Raumordnung, bitte ich das Ziel 2.3.03 Satz 5 bis 8 (Konzentrationsgebot und Integrationsgebot) sowie Satz 17 (Abstimmungsgebot) und 19 (Beeinträchtigungsverbot) des LROP 2008 aufzunehmen und darzulegen, dass diese nicht beeinträchtigt werden. | **1** | Die Begründung wird entsprechend ergänzt. |
| **2** | In den Erläuterungen zu 2.3.03 (Seite 91) sind die in der Regel als zentrenrelevanten Sortimente gelten, aufgelistet. Die Auflistung ist nicht abschließend. Unter Ziff. 4 der Begründung werden als nicht zentrenrelevante Sortimente u.a. auch Antiquitäten, Babybedarf, Campingartikel, Fahrräder, Zoobedarf sowie Lampen und Leuchten festgesetzt. Die vorgenannten Sortimente sind gemäß der Auflistung in den Erläuterungen als zentrenrelevant deklariert. Eine wie hier vorliegende Abweichung kann im Einzelfall auf die örtliche Situation bezogen begründet werden. Dazu müssten Aussagen im Einzelhandelsgutachten (Situationsanalyse für den Standort Lüchow) vorliegen, die ich bitte in die Begründung aufzunehmen. Das Einzelhandelsgutachten liegt dem Landkreis nicht vor. | **2** | Die Begründung wird entsprechend ergänzt. Das Einzelhandelskonzept wird als Anlage der Begründung beigefügt. |
| | 2. | | |
| **3** | In der Satzung ist unter § 2 Nr. 1 (1) das Wort Einkaufszentren gestrichen worden. Da unter (2) die Einkaufszentren als zulässig bestehen bleiben, sollte auch in (1) weiterhin darauf verwiesen werden. | **3** | (1) wird durch den Begriff ‚Einkaufszentren' ergänzt. |