

Rd.-Nr.	Stellungnahme von: INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER	zu Rd.-Nr.	Abwägung / Beschlussvorschlag
1	Vielen Dank für Ihr Schreiben vom 09.07.2012, mit dem Sie der IHK Lüneburg-Wolfsburg Gelegenheit geben, zur o.g. Planung Stellung zu nehmen. 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. Zu den vorgelegten Festsetzungen der Bebauungsplanänderung möchten wir dennoch einige Bedenken äußern und Hinweise geben. Durch die Festsetzungen sollten aus Sicht der IHK Neuansiedlungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Sinne des Einzelhandelskonzeptes nicht zulässig sind. Entgegen Ihrer Ausführungen in der Abwägung bewerten wir die vorliegenden Festsetzungen weiterhin als kritisch, da nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes u.E. nach der niedersächsischen Bauvorlagenverordnung und der Baunutzungsverordnung keine Eingriffsmöglichkeiten, wie beispielsweise ein Verträglichkeitsgutachten im Rahmen der Baugenehmigung, mehr gegeben sind. Zudem kann der bauliche Bestand nicht als Rechtfertigung gelten, da sich Eigentumsrechte ändern können, während das Baurecht bestehen bleibt. Aus diesem Grund regen wir dringend an, Lebensmitteleinzelhandel bzw. Sortimente des periodischen Bedarfs im nördlichen Teil des Geltungsbereiches auszuschließen. Auch die Erweiterung von Bestandsbetrieben kann aus Sicht der IHK raumordnerisch nicht zweifelsfrei als unkritisch erachtet werden. Zwar sollte generell die Möglichkeit zu notwendigen Anpassungen an gegenwärtige Markterfordernisse gegeben werden. Hierfür wären allerdings gutachterliche Untersuchungen notwendig, um die Beeinträchtigungen auf bestehende Versorgungsstrukturen in Lüchow und umliegende Kommunen nachweisbar ausschließen zu können. Das aktuel-	1	Das Sondergebiet Einzelhandel und Einkauf wird in drei Sondergebiete aufgeteilt. Im Bereich der bestehenden Lebensmittelmärkte wird jeweils ein Lebensmittelmarkt pro Grundstück zugelassen. Auf den übrigen Flurstücken werden Lebensmittelmärkte ausgeschlossen.

Rd.-Nr.	Stellungnahme von: INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER	zu Rd.-Nr.	Abwägung / Beschlussvorschlag
2	le Einzelhandelskonzept kann ein solches projektbezogenes Verträglichkeitsgutachten nicht ersetzen. Wie Sie unserer Stellungnahme zum Bebauungsplan Leibnizstr./Dannenberger Str. vom 22.03.2012 entnehmen können, ist diese Forderung darin begründet, dass die Stadt Lüchow bereits heute erhebliche Umsätze außerhalb des zugeordneten Verflechtungsbereiches generiert. Für eine Steuerung möglicher Erweiterungsflächen sind zwar generelle Verkaufsflächenobergrenzen in Sondergebieten nicht zulässig. Wir bewerten einen Verzicht jeglicher Flächenfestsetzungen allerdings als raumordnerisch kritisch. Auch hier gilt, dass der gegenwärtige bauliche Bestand in Gegensatz zu den baurechtlichen Grundlagen dauerhaft keine Regelungsfunktion gewährleisten kann. Die vorliegenden Planungen sind aus Sicht der IHK deshalb zu unkonkret. Um die vorgegebene Rechtslage zu berücksichtigen gibt es u.E. mehrere Möglichkeiten. Zum einen kann das Sondergebiet in mehrere SO-Gebiete unterteilt werden, in denen dann Festsetzungen hinsichtlich der Verkaufsfläche für den einzelnen dort ansässigen Betrieb getroffen werden können. Zum anderen können in den textlichen Festsetzungen Vorgaben für die Verkaufsflächen direkt an die GRZ geknüpft und somit zu einem relativen Faktor werden (Beispiel: „pro x m² Grundfläche sind maximal y m² Verkaufsfläche zulässig“). Zusätzlich besteht weiterhin die Möglichkeit die maximale Verkaufsfläche pro Betrieb zu definieren. Wir möchten an dieser Stelle nochmals wiederholen, dass u.E. für jegliche Erweiterung der Verkaufsflächen im periodischen Bedarfsbereich eine gutachterliche Überprüfung hinsichtlich der raumordnerischen Verträglichkeit notwendig ist.	2	Die Größen der Verkaufsflächen werden mit Mindest- und Maximalgrößen pro Betrieb in den drei Sondergebieten festgesetzt. Zugrunde gelegt werden bei den Lebensmittelmärkten die bestehenden Verkaufsflächen mit minimalen Erweiterungsmöglichkeiten. Auf eine gutachterliche Überprüfung kann somit verzichtet werden.
3	Wir bitten Sie darum, unserer IHK das Abwägungsergebnis im Anschluss an die Entscheidung der Gemeinde schriftlich mitzuteilen.	3	Das Abwägungsergebnis wird schriftlich mitgeteilt

Rd.-Nr.	Stellungnahme von: LANDKREIS LÜCHOW-DANNENBERG	zu Rd.-Nr.	Abwägung / Beschlussvorschlag
1	Zur o. a. Planung nehme ich wie folgt Stellung: 1. In der Stellungnahme des Landkreises vom 15.06.2012 wurde unter Ziffer 1. darauf verwiesen, dass in der Begründung des B-Planes auf das Konzentrations-, Integrations- und Abstimmungsgebot sowie auf das Beeinträchtigungsverbot des LROP 2008 einzugehen ist. Eine Aussage bzgl. des Kongruenzgebotes wurde aufgrund der folgenden zwei Gründe bewusst nicht gefordert. a) Das Niedersächsische Oberverwaltungsgericht hat mit Urteil vom 15.03.2012 (1 KN 152/10) das Kongruenzgebot Ziffer 2.3 03 Sätze 1 und 2 LROP 2008 für unbestimmt und damit für unwirksam erklärt. b) Das Kongruenzgebot spielt in dem vorliegenden Fall keine Rolle, da Lüchow Mittelzentrum ist und mit dem Bebauungsplan / Vorhaben nicht der Fall vorliegt, dass dem zentralörtlichen Auftrag des Mittelzentrums widersprochen wird. Das Kongruenzgebot des LROP sollte gewährleisten, dass die Versorgungsstrukturen in den zentralen Orten nicht durch Vorhaben an Standorten außerhalb zentraler Orte gefährdet / beeinträchtigt werden bzw. Vorhaben in zentralen Orten nicht Versorgungsstrukturen in benachbarten zentralen Orten gefährden / beeinträchtigen.	1	Die Aussagen zum Kongruenzgebot werden in der Begründung angepasst.
2	2. Satzung § 2, Absätze 1 und 2: Die maximale Verkaufsfläche wurde gestrichen. Die Mindestverkaufsfläche soll weiterhin Bestand haben. Es ist nicht eindeutig, ob sich die Mindestangabe für Verkaufsflächen auf nicht zentrenrelevante Sortimente und/oder nur auf Lebensmittel bezieht. - Nach den Festsetzungen sind Lebensmittel grundsätzlich zulässig und es könnte sich ein weiterer Lebensmittelmarkt im nördlichen Bereich ansiedeln. Dies widerspricht jedoch Ihrem Einzelhandelsgutachten (Ansiedlungskonzept). Es ist deshalb erforderlich, dass die Festsetzungen präzisiert werden. Beispielsweise könnte für die Zulässigkeit der Lebensmittelmärkte eine gesonderte Festsetzung getroffen werden. Es ist auch zu prüfen, ob für jedes Baugrundstück eine spezielle Nutzungsregelung getroffen werden sollte (SO 1, SO 2, SO 3).	2	Das Sondergebiet Einzelhandel und Einkauf wird in drei Sondergebiete aufgeteilt. Im Bereich der bestehenden Lebensmittelmärkte wird jeweils ein Lebensmittelmarkt pro Grundstück zugelassen. Auf den übrigen Flurstücken werden Lebensmittelmärkte ausgeschlossen. Die Größen der Verkaufsflächen werden mit Mindest- und Maximalgrößen pro Betrieb in den drei Sondergebieten festgesetzt.

Rd.-Nr.	Stellungnahme von: LANDKREIS LÜCHOW-DANNENBERG	zu Rd.-Nr.	Abwägung / Beschlussvorschlag
3	Begründung Ziff. 4: Ich bitte den Ratsbeschluss zum Einzelhandelsgutachten aufzunehmen und die Anwendung der darin enthaltenden Liste für zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente in Abweichung vom LROP und RROP für örtlich verbindlich zu erklären.	3	Die Begründung wird entsprechend ergänzt. Die Anwendung der Liste aus dem Einzelhandelsgutachten wird für örtlich verbindlich erklärt.