

Stellungnahmen gemäß §§ 3 (2) / 4 (2) BauGB

Rd.-Nr.	Stellungnahme von: INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER	zu Rd.-Nr.	Abwägung / Beschlussvorschlag
1	<p>Vielen Dank für Ihr Schreiben vom 06.10.2015, mit dem Sie der IHK Lüneburg-Wolfsburg Gelegenheit geben, zur o.g. Planung Stellung zu nehmen. Mit dem vorliegenden Entwurf des o. g. Bebauungsplans möchte die Stadt Lüchow die Erweiterung des bestehenden Lidl-Lebensmitteldiscounters im Norden Lüchows an der Seerauer Straße von aktuell ca. 1.200 m² auf 1.500 m² Verkaufsfläche ermöglichen. Aus Sicht der IHK ist die vorliegende Planung aus städtebaulicher und raumordnerischer Hinsicht als bedenklich zu erachten. Folgende Gründe führen zu dieser Einschätzung:</p> <ul style="list-style-type: none"> Die IHK hat in ihren Stellungnahmen zu einzelhandelsrelevanten Bebauungsplänen der Stadt Lüchow vermehrt darauf hingewiesen, dass die Ausstattung mit Flächen im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich bereits hoch ist. Weitere Flächen führen in dem gesättigten Markt zwangsläufig zu Umsatzverschiebungen. Diese sollten aus Sicht der IHK nicht einem Standort außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche zu Gute kommen, auch wenn diese Umsatzumverteilungen möglicherweise nicht zu erheblichen städtebaulichen Auswirkungen führen. 	1	<p>Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans Lehmkuhlen möchte die Stadt lediglich zulassen, dass die bestehenden Lebensmittelmärkte sich an den heutigen Standard von anderen Märkten anpassen können. Die Märkte sind an diesem Standort etabliert und sollen auch künftig zugelassen werden.</p>
2	<ul style="list-style-type: none"> Das Einzelhandelskonzept der Stadt Lüchow stellt die Stärkung der Innenstadt in den Vordergrund. Mit der Ausweitung auf 1.500 m² ändert sich auch die Betriebsform des Lidl-Marktes, wodurch sich die Wettbewerbssituation sowohl mit den Vollsortimentern als auch mit dem Aldi-Lebensmitteldiscounter - denen eine Magnetfunktion für den Kernbereich der Stadt Lüchow zukommt - verstärkt. 	2	<p>Die Stärkung der Innenstadt soll auch weiterhin im Vordergrund stehen. Durch die Erweiterung der Lebensmittelmärkte kann sich zwar die Wettbewerbssituation verschärfen, dennoch ist nicht davon auszugehen, dass sich die bestehenden Vollsortimenter und Discounter aus dem Kernbereich deswegen zurückziehen werden. Sie werden sicherlich Verbesserungen anstreben, um am Markt bestehen zu bleiben. Das käme der Innenstadt zugute.</p>
3	<ul style="list-style-type: none"> Der Lidl-Markt verfügt im Bestand aktuell über eine marktübliche und konkurrenzfähige Größe. Er liegt flächenmäßig sogar über den bisherigen Hauptwettbewerbern Aldi und Netto. In den „Ansiedlungs- und Entwicklungsstrategien“ (Punkt 6.3, CIMA, 2012) des Einzelhandelskonzeptes werden zwar zur „Erweiterung der bestehenden Märkte im Rahmen der Marktanpassung und Stand- 	3	<p>Der Lidl-Markt möchte sich erweitern, um verbreiterte Gänge zum bequemen Begegnen von Kunden zu ermöglichen und mit niedrigeren Regalen die Erreichbarkeit von Waren und die Orientierung zu erleichtern. Aus diesen Gründen gilt die Marktanpassung und Standortsicherung auch für den Lidl-Markt.</p>

Stellungnahmen gemäß §§ 3 (2) / 4 (2) BauGB

Rd.-Nr.	Stellungnahme von: INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER	zu Rd.-Nr.	Abwägung / Beschlussvorschlag
4	<p>ortsicherung“ Ausnahmen für den Fachmarktstandort Seerauer Straße ermöglicht. Diese können sich u. E. jedoch nur auf den Netto-Markt beziehen.</p> <ul style="list-style-type: none"> Hinsichtlich der planungsrechtlichen Vorgaben des Landes-Raumordnungs-programms (LROP) des Landes Niedersachsen weisen wir zudem darauf hin, dass die Erweiterung des Lidl-Marktes u. E. das Integrationsgebot verletzt. Zwar bietet das LROP für „wohnotbezogene Nahversorger“ die Möglichkeit, aus dem Anwendungsbereich des LROP ausgenommen zu werden (LROP 2008, Nr. 2.2 Abs. 3 Satz 3). Aus Sicht der IHK kann das Planvorhaben jedoch nicht den Charakter eines wohnortnahen Nahversorgers erfüllen, da der angesprochene Kundenkreis nicht überwiegend aus dem fußläufigen Bereich stammt und der Standort laut dem Einzelhandelskonzept (CIMA, 2012, S. 25 u. 53) stark auf den Autokunden ausgerichtet ist. Wir verweisen diesbezüglich auch auf die aktuelle Rechtsprechung des OVG Lüneburg, insbesondere auf die Entscheidung 1 MN 144/15 vom 28.09.2015. 	4	In der Verträglichkeitsuntersuchung der CIMA ist bereits beschrieben, dass das raumordnerische Integrationsgebot strenggenommen nicht eingehalten wird. Die Tatsache, dass der Standort bereits existiert, mildert diesen Fakt ab.
5	Zusammenfassend ist aus Sicht der IHK festzustellen, dass die Erweiterung des bestehenden Lidl-Marktes zu einem verstärkten Wettbewerb mit der Innenstadt führen würde, was mit Blick auf die Stadtentwicklung vermieden werden sollte. Zudem bestehen erhebliche Bedenken, ob die Änderung des Bebauungsplans mit den Zielen der Raumordnung hinsichtlich des Integrationsgebotes vereinbar ist. Die vorliegende Planung ist u. E. aus städtebaulicher Sicht bedenklich, zudem ist die Rechtssicherheit fraglich.	5	Die Stärkung der Innenstadt soll auch weiterhin im Vordergrund stehen. Durch die Erweiterung der Lebensmittelmärkte kann sich zwar die Wettbewerbssituation verschärfen, dennoch ist nicht davon auszugehen, dass sich die bestehenden Vollsortimenter und Discounter aus dem Kernbereich deswegen zurückziehen werden. Sie werden sicherlich Verbesserungen anstreben, um am Markt bestehen zu bleiben. Das käme der Innenstadt zugute. In der Verträglichkeitsuntersuchung der CIMA ist bereits beschrieben, dass das raumordnerische Integrationsgebot strenggenommen nicht eingehalten wird. Die Tatsache, dass der Standort bereits existiert, mildert diesen Fakt ab.
6	Bitte teilen Sie uns das Ergebnis der Abwägung unserer Stellungnahme schriftlich mit.	6	Das Abwägungsergebnis wird schriftlich mitgeteilt.

Rd.-Nr.	Stellungnahme von: LANDKREIS LÜCHOW-DANNENBERG	zu Rd.-Nr.	Abwägung / Beschlussvorschlag
1	<p>Hinsichtlich der o.a. Änderung des Bebauungsplanes wird wie folgt Stellung genommen:</p> <p>1. Gemäß der textlichen Festsetzung 1 Absatz 2 ist in dem Sondergebiet „Einzelhandel und Verwaltung 1“ unter anderem ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von mind. 500 m² und max. 1500 m² zulässig. Geplant ist die Neuerrichtung des Lidl-Marktes in diesem Bereich. Dazu gab es bereits Vorgespräche mit dem Planer, der Stadt Lüchow und dem Landkreis. Den ersten Entwürfen und Berechnungen war eine geplante Verkaufsfläche von ca. 1453 m² zu entnehmen. Bereits in den Vorgesprächen wurde diskutiert, was bei der Berechnung der VF alles angerechnet werden muss. Es wird unsererseits empfohlen noch mal mit dem Planer abzustimmen, ob die geplante Erhöhung von bis zu 1500 m² erlaubter VF tatsächlich für den Neubau ausreichend ist. Eine Befreiung von der Festsetzung wird nicht in Aussicht gestellt.</p>	1	Die Abstimmung mit dem Architekten wurde vorgenommen. Die Verkaufsfläche bleibt mit max. 1.500 m ² festgesetzt.
2	<p>2. In den Sondergebieten sind lediglich Restaurationsbetriebe als Bestandteil zu den Fachmärkten mit bis zu 100 m² Nutzfläche pro Fachmarkt zulässig. Demgemäß sind keine Restaurationsbetriebe als Bestandteil von Lebensmittelmärkten zulässig. Sofern geplant ist, beispielsweise eine Bäckerei als Bestandteil zu den Lebensmittelmärkten zu errichten, wo die Waren zum sofortigen Verzehr mittels Sitzgelegenheit oder Stehtischen angeboten werden sollen, wäre dies unzulässig.</p> <p>3. Ferner ist aufgefallen, dass sich die Einschränkung mit den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten nur auf Einzelhandelsbetriebe und großflächige Einzelhandelsbetriebe als Fachmärkte bezieht, nicht jedoch auf Lebensmittelmarkt. Das bedeutet im Umkehrschluss, dass Lebensmittelmärkte ohne Beschränkung auch zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente anbieten können.</p> <p>Für die <u>Fachmärkte</u> wurde explizit aufgenommen wurde, dass dort Neben- und Randsortimente mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten begrenzt auf max. 10 % der Verkaufsfläche zulässig</p>	2	Ein Restaurationsbetrieb ist im Lidl-Markt nicht geplant.

Stellungnahmen gemäß §§ 3 (2) / 4 (2) BauGB

Rd.-Nr.	Stellungnahme von: LANDKREIS LÜCHOW-DANNENBERG	zu Rd.-Nr.	Abwägung / Beschlussvorschlag
3	<p>sind. Hierzu ist einerseits anzumerken, dass diese Festsetzung für die Praxis nicht kontrollierbar ist. Aus den Bauantragsunterlagen geht nicht hervor in welchen Regalen zu welchem Anteil die Sortimente untergebracht sind.</p> <p>Andererseits wurde diese Einschränkung explizit <u>nicht für Lebensmittelmärkte</u> aufgenommen. Gerade Lidl hat jede Woche durch ein neues wöchentlich wechselndes Angebot zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente im Programm. Wobei Drogerieartikel im ständigen Angebot enthalten sind.</p>	3	Die bereits bestehenden Lebensmittelmärkte sollen in ihren Ausrichtungen in dem Gebiet erhalten bleiben. Eine Beschränkung der Sortimente ist nicht vorgesehen, da das Verkaufskonzept für einzelne Märkte von den Konzernen nicht umgestellt werden wird. Diese Ausrichtung ist im Gebiet gewollt und soll durch die 3. Änderung nicht beschränkt werden.
4	<p>4. Auch die festgesetzte GRZ für das gesamte Gebiet von 0,6 wird kritisch gesehen. Dem aktuellen Luftbild ist augenscheinlich zu entnehmen, dass die tatsächliche Versiegelung der Flächen höher ist. Fraglich ist, ob die festgesetzte GRZ für den Lidl- Neubau ausreichend ist.</p>	4	Die GRZ von 0,6 kann gem. § 19 (4) BauNVO u. a. für Stellplätze und ihre Zufahrten bis 0,8 mit geringfügigen Überschreitungen überschritten werden. Es besteht die Möglichkeit, die Flurstücke verschmelzen zu lassen, so dass sich die Berechnung auf die gesamte Grundstücksfläche bezieht.
5	<p>5. Der vorhandene KiK-Markt ist durch die Festsetzung, dass nur Fachmärkte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zulässig sind auf den Bestand eingefroren. Dort werden hauptsächlich zentrenrelevante Sortimente angeboten. So wie er genehmigt ist, genießt er Bestandsschutz. Jede Erweiterung müsste demnach abgelehnt werden.</p>	5	Der vorhandene KiK-Markt soll auf den Bestand beschränkt werden. Eine Erweiterung an dieser Stelle ist städtebaulich nicht gewünscht.
6	<p>6. Statt auf das im Cima Gutachten 2015 erwähnte LROP 2008 sollte auf das LROP 2012 Bezug genommen werden.</p>	6	Das LROP 2008 wurde 2012 geändert, aber nicht neu gefasst. In Bezug auf die raumordnerische Beurteilung der Märkte sind keine Änderungen erfolgt.