

Sitzungsvorlage Nr. 049/1

**39. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der ehemaligen Samtgemeinde Clenze im Flecken Clenze (großflächiger Einzelhandel im Ortskern)**

- a) Beschluss über die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange**
- b) Auslegungsbeschluss**

---

**An den**

**beraten am:**

**Ausschuss für Bau, Verkehr, Wirtschaft und Tourismus**

---

**Samtgemeindeausschuss**

---

**Rat der Samtgemeinde Lüchow (Wendland)**

---

---

Sachverhalt mit Begründung:

Der Rat der Gemeinde Clenze hat im November 2005 den Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan zur Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel und zur Erweiterung eines bestehenden Einzelhandelsbetriebes im Ortskern Clenze gefasst und die Samtgemeinde Clenze gebeten, den Flächennutzungsplan zu ändern. Die Samtgemeinde Clenze hat am 1. Dezember 2005 den Aufstellungsbeschluss für die 39. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst.

Der Flecken Clenze hat als Grundzentrum die Grundversorgung des Bereiches der ehemaligen Samtgemeinde Clenze sicherzustellen. Dieses ist zurzeit nicht ausreichend gewährleistet.

Zusätzlich ist Handlungsbedarf gegeben um

1. die Nutzungsbrachen im Ortskern einzudämmen,
2. den innerörtlichen Handel neu zu beleben,
3. dem zunehmenden Kaufkraftabfluss entgegenzuwirken und
4. Clenze wieder stärker als Einkaufsstandort zu festigen, damit die Nahversorgung

der Bevölkerung im Einzugsbereich mit Gütern des täglichen Bedarfs auch in Zukunft zu gewährleisten ist.

Derzeit sind zwei großflächige Einzelhandelsvorhaben in Clenze beabsichtigt, die dazu beitragen können, dass sich das Kundenaufkommen im Zentrum wieder erhöht und sich dieses positiv für den innerörtlichen Einzelhandel in Clenze auswirkt.

- a) Der vorhandene Edeka-Markt am Radeweg beabsichtigt, den Betrieb um 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu erweitern.
- b) An der Langen Straße 10 und 11 sollen
  - ein Lebensmitteldiscounter mit ca. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche,
  - ein Getränkemarkt mit ca. 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche,
  - ergänzender Einzelhandel mit ca. 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und
  - Flächen für Dienstleistungen entstehen.

Die Planung zielt darauf ab, einen nachhaltigen Nahversorgungsschwerpunkt im Ortskern von Clenze zu schaffen.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes ersetzt die bisher dargestellte Mischgebietsfläche (MI) durch die Darstellung einer gemischten Baufläche (M). Mit dieser Darstellung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, im Bebauungsplan außer Mischgebieten auch Kerngebiete (MK) festzusetzen, in denen großflächiger Einzelhandel zulässig ist.

Zum Projekt ist Folgendes auszuführen:

Durch das Vorhaben wird eine Lücke in einer Länge von 70 m in der Langen Straße im Bereich der Hausnummern 10 und 11 entstehen, die aber durch Vorgaben der Denkmalpflege und Festsetzungen des Bebauungsplanes für Bebauung an der Straße auf ca. 37 m reduziert und durch zusätzliche Baumanpflanzungen kaschiert werden muss. Für den Erhalt der historischen Fachwerkgebäude war bzw. ist auf Grund fehlender Nutzungsperspektiven und Mangel an Finanzmitteln keine Alternative vorhanden.

Die Vorabbeteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) ist vom 16. November 2006 bis 15. Dezember 2006 erfolgt.

Es liegen Stellungnahmen des Landkreises Lüchow- Dannenberg, der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr sowie der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg (IHK) vor.

Auf Grund der Anregungen des Landkreises sind Ergänzungen in der Darstellung und in der Begründung erforderlich (siehe Beschlussvorschlag). Bezüglich der Stellungnahme der Niedersächsischen Landesbehörde hat am 18. Januar 2007 ein Ortstermin unter Beteiligung von Gemeinde, Samtgemeinde, Landesbehörde, Polizei und Verkehrsbehörde stattgefunden.

Auf die Flächennutzungsplanänderung hat das Ergebnis keine Auswirkungen. Ohne

Auswirkungen ist auch die Stellungnahme der IHK.

Am 22. Januar 2007 hat die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB in Clenze stattgefunden. Kritikpunkte waren der Verlust der historischen Bausubstanz, aber ohne konkrete Alternativ- und Finanzierungsvorschläge, sowie der fehlende Bedarf für einen weiteren Markt.

Der folgende Verfahrensschritt ist die öffentliche Auslegung des Planentwurfs gemäß § 3 Absatz 2 BauGB mit einer erneuten Information der Träger öffentlicher Belange.

#### Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten der Planung werden von dem Investor getragen.

#### Beschlussvorschlag:

Der Rat der Samtgemeinde Lüchow (Wendland) beschließt:

- a) Über die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wird, wie in der Anlage, die der Sitzungsvorlage beigelegt ist, ausgeführt, entschieden.
- b) Der Entwurf der 39. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der ehemaligen Samtgemeinde Clenze wird in der vorliegenden Fassung mit dem Entwurf der Begründung und dem Umweltbericht für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.

D.SBM.

#### Anlagen

Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange