

STADT LÜCHOW (WENDLAND)**BEBAUUNGSPLAN BERLINER STRASSE / DANNENBERGER STRASSE – TEILNEUFASSUNG ALDI MIT TEILAUFBHEBUNG DES
BEBAUUNGSPLANS BERLINER STRASSE / DANNENBERGER STRASSE – TEILNEUFASSUNG**

SEITE 1

Stellungnahmen gemäß §§ 4 (2) / 3 (2) BauGB i. V. m. § 13 a (2) BauGB

Rd.-Nr.	Stellungnahme von: INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER Lüneburg-Wolfsburg	zu Rd.-Nr.	Abwägung / Beschlussvorschlag
	<p>Vielen Dank für Ihr Schreiben vom 11.04.2017, mit dem Sie der IHK Lüneburg-Wolfsburg Gelegenheit geben, zur o.g. Planung Stellung zu nehmen.</p> <p>Beschreibung des Vorhabens: Die Stadt Lüchow möchte die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Verlagerung und Erweiterung des Aldi-Lebensmittelmarktes schaffen. Aktuell betreibt Aldi einen Markt mit einer Verkaufsfläche von 800 m² Verkaufsfläche in der Drawehner Straße 6, dieser Markt soll auf 1.200 m² Verkaufsfläche erweitert und an den Vorhabenstandort in der Dannenberger Straße verlagert werden. Da im bisher festgesetzten Mischgebiet kein großflächiger Einzelhandel zulässig wäre, soll ein Sondergebiet Einkauf ausgewiesen werden. Die vorgesehenen Festsetzungen schränken die Zulässigkeit auf einen großflächigen Lebensmittelseinzelhandelsbetrieb mit maximal 1.200 m² Verkaufsfläche ein. 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 (BauNVO) und die in der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) heran.</p> <p>Raumordnerische Prüfung des Ansiedlungsvorhabens: 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 dem zentralörtlichen Auftrag der planenden Gemeinde entspricht (Kongruenzgebot nach LROP). In der Neuaufstellung des LROP 2017 wird u. a. klargestellt, dass der Verflechtungsbereich im periodischen Bedarf immer nur das eigene Ge-</p>		

Rd.-Nr.	Stellungnahme von: INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER Lüneburg-Wolfsburg	zu Rd.-Nr.	Abwägung / Beschlussvorschlag
1	<p>meinde- bzw. Samtgemeindegebiet umfasst. Auch wenn der Stadt Lüchow im aperiodischen Bedarf nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Lüchow-Dannenberg die Funktion eines Mittelzentrums zukommt, begrenzt sich der Kongruenzraum für den periodischen Bereich somit auf das Samtgemeindegebiet.</p> <p>Mit der Verlagerung und Erweiterung des Aldi-Marktes in der Nachbarschaft zum bisherigen Standort wird sich das Marktgebiet des Betriebes voraussichtlich nicht wesentlich ändern. Es werden deshalb vermutlich nicht im gleichen Maße mehr Umsätze erzielt, wie Verkaufsfläche durch die Erweiterung hinzukommt. Das geplante Vorhaben bleibt nach der Erweiterung hinsichtlich Lage und Größe deutlich auf die Nahversorgung ausgerichtet und wird seinen Einzugsbereich nicht wesentlich ausweiten. Der Markt ist nicht vorwiegend auf den motorisierten Kundenverkehr ausgelegt, sondern ist insbesondere auch fußläufig von den umliegenden Wohnbereichen gut erreichbar. Es ist insgesamt nicht davon auszugehen, dass mehr als 30 Prozent der Umsätze von außerhalb des Gemeindegebietes generiert werden. Nach Einschätzung der IHK ist das Vorhaben mit dem Kongruenzgebot vereinbar.</p> <p>Grundsätzlich erbringt auch das vorliegende Verträglichkeitsgutachten der CIMA (aus Januar 2016) einen entsprechenden Nachweis. Hier ist allerdings auf Widersprüche zwischen den Abbildungen 13 (S. 18) und 15 (S. 24) hinzuweisen: Die geschätzten Umsätze, die in der Stadt Lüchow im periodischen Bedarf erzielt werden sollen, liegen in Abbildung 13 bei 5,08 Mio. € während sie in der Abbildung 15 auf 2,90 Mio. € beziffert werden. An dieser Stelle ist das Gutachten aus Sicht der IHK zu überarbeiten.</p>	1	<p>Laut Auskunft der CIMA wird auf Seite 18 die Umsatzumverteilung innerhalb der Stadt Lüchows mit rd. 5,08 Mio. € angegeben. Aus Seite 24 hingegen ist die Kaufkraftbindung abzulesen, also woher die Nachfrage kommt. Der Wert für Lüchow beträgt hier rd. 2,90 Mio. €. Die Differenz der beiden Zahlen ergibt sich aus den bereits bestehenden Kundenverflechtungen mit dem Umland. Ein hoher Anteil der Kaufkraft aus dem Umland (hier der übrige Grundbereich) ist bereits in den konkurrierenden Betrieben (u.a. Lidl, Edeka,...) innerhalb Lüchows gebunden und wird von diesen umverteilt. Das heißt beispielhaft, dass ein Kunde aus dem Umland (=Nachfrage aus dem übrigen Grundbereich), der jetzt bei Lidl in Lüchow einkauft, möglicherweise zukünftig im Aldi in Lüchow einkauft. Die Kauf-</p>

Rd.-Nr.	Stellungnahme von: INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER Lüneburg-Wolfsburg	zu Rd.-Nr.	Abwägung / Beschlussvorschlag
2	<p>II. Nach dem Abstimmungsgebot: Wir gehen davon aus, dass das Vorhaben im Rahmen der Bauleitplanung interkommunal abgestimmt wird (Abstimmungsgebot nach (LROP).</p> <p>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 ein raumordnerisches Ziel, Einzelhandelsnutzungen den Zentralen Orten zuzuordnen. Das Konzentrationsgebot gilt auch für Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht innenstadtrelevantem Kernsortiment (Konzentrationsgebot nach LROP). Das Planvorhaben liegt innerhalb des zentralen Siedlungsbereichs des Mittelzentrums Lüchow. Das Konzentrationsgebot wird damit erfüllt.</p> <p>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 (Integrationsgebot nach LROP). Das Vorhaben liegt zwar nicht im zentralen Versorgungsbereich, so wie ihn das Kommunale Einzelhandelskonzept der Stadt Lüchow ausweist (EH-Konzept 2012, S. 49), sondern in ca. 150 Meter Entfernung. Der Standort ist allerdings, wie in den Planunterlagen beschrie-</p>	2	<p>kraft, die bereits heute schon aus dem Umland zufließt, wird innerhalb des Stadtgebietes umverteilt.</p> <p>Die Nachbargemeinden wurden im Rahmen der Bauleitplanung beteiligt.</p>

**BEBAUUNGSPLAN BERLINER STRASSE / DANNENBERGER STRASSE – TEILNEUFASSUNG ALDI MIT TEILAUFBEBUNG DES
BEBAUUNGSPLANS BERLINER STRASSE / DANNENBERGER STRASSE – TEILNEUFASSUNG**

SEITE 4

Stellungnahmen gemäß §§ 4 (2) / 3 (2) BauGB i. V. m. § 13 a (2) BauGB

Rd.-Nr.	Stellungnahme von: INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER Lüneburg-Wolfsburg	zu Rd.-Nr.	Abwägung / Beschlussvorschlag
3	<p>ben, durch nahversorgungsrelevanten Einzelhandel (ehem. REWE/Penny) vorgeprägt. Zudem wird im Einzelhandelskonzept ausgeführt, dass dieser Standort in seiner Funktion als solitärer Nahversorger „im Rahmen der Anpassung an die aktuellen Marktbedingungen erweitert werden soll, um damit den Standort wirtschaftlich zu erhalten“ (EH-Konzept 2012, S. 65 bzw. 67).</p> <p>Der hinsichtlich des Integrationsgebotes im LROP geforderte „räumliche und funktionale Zusammenhang mit dem Zentralen Versorgungsbereich“ ist für das Planvorhaben nicht ohne weiteres erkennbar. Aus Sicht der IHK können aufgrund dieser Voraussetzungen zwar möglicherweise Argumente gefunden werden, um eine Vereinbarkeit mit dem raumordnerischen Integrationsgebot zu begründen. Zur Erhöhung der Rechtssicherheit in diesem Punkt wäre jedoch die Herleitung des Nahversorgungscharakters des Aldi-Marktes („wohnortbezogene Nahversorgung“ im Sinne des LROP) zu empfehlen. Diesen Charakter würde das Planvorhaben erreichen, wenn nachweislich mehr als 50 Prozent der Umsätze durch Kunden aus dem fußläufigen Bereich (bis zu 1.000 Meter Entfernung) generiert werden. Im CIMA-Gutachten ist eine solche Berechnung nicht enthalten. Alternativ wäre auch denkbar, eine Erweiterung des konzeptionell im kommunalen Einzelhandelskonzept festgelegten Zentralen Versorgungsbereiches in Richtung Vorhabenstandort zu prüfen. Dies würde allerdings voraussetzen, dass auch der Bereich der Dannenberger Straße zwischen bisheriger Grenze des Zentralen Versorgungsbereiches und dem Vorhabenstandort die städtebaulichen Voraussetzungen für eine derartige Funktionszuweisung erfüllt bzw. hierfür entsprechende Entwicklungsperspektiven vorliegen.</p> <p>V. Nach dem Beeinträchtungsverbot: Hinsichtlich des Beeinträchtungsverbot sind ebenso wie beim Kongruenzgebot die Verkaufsflächengröße und die Differenzierung des Warensortiments, u.a. nach periodischem und aperiodischem</p>	3	<p>Auf die Ergänzung des CIMA-Gutachtens wird verzichtet. Die Begründung wird wie folgt ergänzt: „Das nach Landesraumordnungsprogramm 2017 einzuhaltende Integrationsgebot und das Beeinträchtungsverbot werden mit der Planung beachtet. Das Integrationsgebot wird berücksichtigt, da sich der Standort in unmittelbarer Nähe (ca. 100 m Entfernung) zum zentralen Versorgungsbereich befindet. Der Standort ist für die Nahversorgung bereits eingeführt, da vorher ein Lebensmittelvollsortimenter ansässig war. Im Einzelhandelsentwicklungskonzept 2012 wird ausgeführt, dass dieser Standort in seiner Funktion als solitärer Nahversorger „im Rahmen der Anpassung an die aktuellen Marktbedingungen erweitert werden soll, um damit den Standort wirtschaftlich zu erhalten.“ (Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Lüchow (Wendland), CIMA 2012, S. 65 bzw. 67) Durch die geplante Verlagerung und geringfügige Erweiterung des Dis-counters werden die umliegenden Wohngebiete mit Lebensmitteln versorgt. Der Standort ist zu Fuß von den Wohngebieten aus zu erreichen. Die Nahversorgung kann somit sichergestellt werden. Das Beeinträchtungsverbot kann eingehalten werden, da es sich bei der Planung um die Umsiedlung eines bestehenden Dis-counters, der sich geringfügig erweitern möchte, handelt und nicht um eine Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes. Die Märkte an dem bisherigen Standort im City-Center werden ebenfalls erweitert, so dass der Zentrale Versorgungsbereich nicht beeinträchtigt wird. Die Verlagerung des derzeitigen Aldi-Discounters ist durch den bereits eingereichten Bauantrag verdeutlicht. Der Vollsortimenter im City-Center hat eine Absichtserklärung für die Erweiterung am 02.12.2016 abgegeben.“</p>

**BEBAUUNGSPLAN BERLINER STRASSE / DANNENBERGER STRASSE – TEILNEUFASSUNG ALDI MIT TEILAUFBHEBUNG DES
BEBAUUNGSPLANS BERLINER STRASSE / DANNENBERGER STRASSE – TEILNEUFASSUNG**

SEITE 5

Stellungnahmen gemäß §§ 4 (2) / 3 (2) BauGB i. V. m. § 13 a (2) BauGB

Rd.-Nr.	Stellungnahme von: INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER Lüneburg-Wolfsburg	zu Rd.-Nr.	Abwägung / Beschlussvorschlag
	<p>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 ausgeglichener 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 (Beeinträchtungsverbot nach LROP).</p> <p>Das Verträglichkeitsgutachten der CIMA kommt zu dem Ergebnis, dass das Beeinträchtungsverbot rechnerisch nur einzuhalten ist, wenn der Aldi-Markt im City-Center als Standort aufgegeben wird. Gleichzeitig gibt die CIMA die dringende Empfehlung, die verbleibenden Ankerbetriebe für die Innenstadt – Edeka und Rossmann – durch die neuen Flächenoptionen neu aufzustellen.</p> <p>Hinsichtlich der Verträglichkeitsprüfung der CIMA verweisen wir ebenfalls auf die oben skizzierten Widersprüche innerhalb des Verträglichkeitsgutachtens. Dies ist aus Sicht der IHK zu prüfen und zu korrigieren. Darüber hinaus teilt die IHK die Einschätzungen des Gutachters, dass eine Verlagerung und Erweiterung des Aldi-Marktes ohne erhebliche städtebauliche Beeinträchtigungen auf den Zentralen Versorgungsbe- reich sowie die bestehenden Nahversorgungsstrukturen realisiert werden kann. In Bezug auf den bisherigen Standort im City-Center fehlen allerdings Aussagen dazu, wie die Aufgabe des bestehenden Aldi-Marktes formell gesichert werden soll. Die Aufgabe des bestehenden Marktes ist nach Angaben der CIMA Grundvoraussetzung dafür, dass das Beeinträchtungsverbot eingehalten werden kann. Zudem wären Ausführungen zu den Entwicklungsvorstellungen der Stadt Lüchow bezüglich des City-Centers wünschenswert, auch wenn diese nicht unmittelbar Teil der vorliegenden Planung sind.</p>		

**BEBAUUNGSPLAN BERLINER STRASSE / DANNENBERGER STRASSE – TEILNEUFASSUNG ALDI MIT TEILAUFBHEBUNG DES
BEBAUUNGSPLANS BERLINER STRASSE / DANNENBERGER STRASSE – TEILNEUFASSUNG**

SEITE 6

Stellungnahmen gemäß §§ 4 (2) / 3 (2) BauGB i. V. m. § 13 a (2) BauGB

Rd.-Nr.	Stellungnahme von: INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER Lüneburg-Wolfsburg	zu Rd.-Nr.	Abwägung / Beschlussvorschlag
4	<p>Das raumordnerische Beeinträchtigungsverbot kann voraussichtlich eingehalten werden.</p> <p>Zusammenfassende Bewertung: Aus Sicht der IHK ist eine Verlagerung und Erweiterung des Aldi-Marktes grundsätzlich zu unterstützen. Die Vereinbarkeit mit den Zielen des LROP zur Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben erscheint möglich. Zur Erhöhung der Rechtssicherheit empfehlen wir diesbezüglich, die Möglichkeiten zur rechtssicheren Anwendung des Integrationsgebotes zu prüfen (Nachweis wohnortbezogene Nahversorgung oder Ausweitung des zentralen Versorgungsbereichs) sowie das Verträglichkeitsgutachten hinsichtlich der genannten Widersprüche in den Umsatzschätzungen zu überarbeiten. Zudem sollte die Stadt Lüchow Aussagen dazu treffen, wie die Aufgabe des bisherigen Standortes im City-Center rechtlich/vertraglich geregelt werden soll, damit das Beeinträchtigungsverbot eingehalten werden kann. Darüber hinaus wäre wünschenswert, die daraus resultierenden Entwicklungsvorstellungen/-optionen für die verbleibenden Betriebe im City-Center darzulegen.</p>	4	Siehe Beschlussvorschläge zu Punkt 1 und 3.
5	Bitte informieren Sie uns schriftlich über die Abwägung dieser Stellungnahme.	5	Die Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg wird schriftlich über die Abwägung zu ihrer Stellungnahme informiert.

**BEBAUUNGSPLAN BERLINER STRASSE / DANNENBERGER STRASSE – TEILNEUFASSUNG ALDI MIT TEILAUFBHEBUNG DES
BEBAUUNGSPLANS BERLINER STRASSE / DANNENBERGER STRASSE – TEILNEUFASSUNG**

SEITE 7

Stellungnahmen gemäß §§ 4 (2) / 3 (2) BauGB i. V. m. § 13 a (2) BauGB

Rd.-Nr.	Stellungnahme von: LANDKREIS LÜCHOW-DANNENBERG	zu Rd.-Nr.	Abwägung / Beschlussvorschlag
<p>1</p> <p>2</p> <p>3</p> <p>4</p> <p>5</p> <p>6</p>	<p>Zum Entwurf Bebauungsplan „Berliner Straße/Dannenberger Straße – Teilneufassung Aldi“ mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Berliner Straße/Dannenberger Straße-Teilneufassung“ nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p>1. Nach der Begründung, Seite 3, Ziff. 2, Abs. 2 wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst. Diese Berichtigung ist numerisch als Änderungsplanung festzulegen und als Planzeichnung beizufügen.</p> <p>2. Die Ziele zum LROP Niedersachsen sind gem. Ziff. 2.3.02 und 2.3.03 nicht in der aktualisierten Fassung 2017 angegeben.</p> <p>3. Das Ziel 1.6.08 des RROP 2004 ist auch als Ziel (auf Seite 4 und 5) zu deklarieren.</p> <p>4. Die Begründung zu Ziel 1.6.08 letzter Satz auf Seite 5 u. Seite 6 oben ist nicht richtig wiedergegeben (siehe Seite 57/58 des RROP).</p> <p>5. Begründung, Seite 10): Hinsichtlich des Beeinträchtigungsverbots ist deutlich zu machen, dass keine Neuansiedlung, sondern eine Verlagerung des Aldi-Marktes geplant ist und die verbleibenden Märkte am bisherigen Standort City-Center eine Erweiterung planen, da andernfalls das Beeinträchtigungsverbot nicht eingehalten wäre und ggf. negative städtebauliche Konsequenzen zu befürchten wären (s. CIMA-Gutachten S. 27). Entsprechende teilweise widersprüchliche Aussagen in den Unterlagen sind klarzustellen, zumindest in der Begründung.</p> <p>6. Der Vorhabensstandort liegt außerhalb des im Einzelhandelskonzepts der Stadt Lüchow (2012) definierten Zentralen Versorgungsbereichs. Einzelne Argumente für eine Einhaltung des Integrationsgebots sind an verschiedenen Stellen in den Unterlagen</p>	<p>1</p> <p>2</p> <p>3</p> <p>4</p> <p>5</p> <p>6</p>	<p>Die Berichtigung wird mit der fortlaufenden Nummer der Änderungsplanungen versehen und mit einer Planzeichnung erstellt.</p> <p>Die entsprechenden Ziffern werden in der aktualisierten Fassung des LROP 2017 in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Das Ziel 1.6.08 des RROP 2004 wird als Ziel in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Die Begründung zum Ziel 1.6.08 wird in der Begründung korrigiert. Die relevanten Seiten des RROP sind Seite 67/68.</p> <p>Die Begründung wird wie folgt ergänzt: „Das Beeinträchtigungsverbot kann eingehalten werden, da es sich bei der Planung um die Umsiedlung eines bestehenden Discounters, der sich geringfügig erweitern möchte, handelt und nicht um eine Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes. Die Märkte an dem bisherigen Standort im City-Center werden ebenfalls erweitert, so dass der Zentrale Versorgungsbereich nicht beeinträchtigt wird. Die Verlagerung des derzeitigen Aldi-Discounters ist durch den bereits eingereichten Bauantrag verdeutlicht. Der Vollsortimenter im City-Center hat eine Absichtserklärung für die Erweiterung am 02.12.2016 abgegeben.“</p> <p>Die Begründung wird wie folgt ergänzt: „Das Integrationsgebot wird berücksichtigt, da sich der Standort in unmittelbarer Nähe (ca. 100 m Entfernung) zum zentralen Versorgungsbereich befindet. Der Standort ist für die Nahversorgung bereits eingeführt, da vorher ein Lebensmittelvollsorti-</p>

**BEBAUUNGSPLAN BERLINER STRASSE / DANNENBERGER STRASSE – TEILNEUFASSUNG ALDI MIT TEILAUFBHEBUNG DES
BEBAUUNGSPLANS BERLINER STRASSE / DANNENBERGER STRASSE – TEILNEUFASSUNG**

SEITE 8

Stellungnahmen gemäß §§ 4 (2) / 3 (2) BauGB i. V. m. § 13 a (2) BauGB

Rd.-Nr.	Stellungnahme von: LANDKREIS LÜCHOW-DANNENBERG	zu Rd.-Nr.	Abwägung / Beschlussvorschlag
7	<p>aufgeführt. Eine die Einzelargumente zusammenführende und vertiefende Darstellung, weshalb das Integrationsgebot als eingehalten angesehen wird, sollte, insbesondere in der Begründung des B-Plans, erfolgen.</p> <p>7. Das Baufenster ist extrem auf einen bestimmten (Vor-) Entwurf zugeschnitten. Hierfür erschließt sich mir nicht die Notwendigkeit und es ist voraussichtlich zukünftig mit Befreiungsanträgen zu rechnen.</p>	7	<p>menter ansässig war. Im Einzelhandelsentwicklungskonzept 2012 wird ausgeführt, dass dieser Standort in seiner Funktion als solitärer Nahversorger „im Rahmen der Anpassung an die aktuellen Marktbedingungen erweitert werden soll, um damit den Standort wirtschaftlich zu erhalten.“ (Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Lüchow (Wendland), CIMA 2012, S. 65 bzw. 67) Durch die geplante Verlagerung und geringfügige Erweiterung des Dis-counters werden die umliegenden Wohngebiete mit Lebensmitteln versorgt. Der Standort ist zu Fuß von den Wohngebieten aus zu erreichen. Die Nahversorgung kann somit sichergestellt werden.“</p> <p>Städtebaulich ist die Festsetzung der Stellplatzflächen in Richtung der Landesstraße notwendig, da der Lärm möglichst weit von den nördlich angrenzenden Wohngebieten ferngehalten werden soll. Daraus ergibt sich die Festsetzung der angrenzenden Baugrenze, die nach dem Entwurf des Bauvorhabens festgelegt wurde.</p>
8	<p>8. Die Festsetzung einer GRZ von 0,8 eröffnet theoretisch die Möglichkeit einen 2-geschossigen Bau mit Tiefgarage zu errichten. Das wird nicht Ziel der Planung sein. Die Festsetzung einer niedrigeren GRZ + Überschreitungsmöglichkeit für Nebenanlagen sollte ausreichen.</p>	8	<p>In dieser innerörtlichen Lage der Stadt Lüchow (Wendland) soll städtebaulich gesehen eine größtmögliche Verdichtung zulässig sein. Die GRZ bleibt daher mit 0,8 festgesetzt.</p>
9	<p>9. Der Entwurf des Bebauungsplanes für die Teilneufassung Aldi befindet sich in unmittelbarer Umgebung von Baudenkmalen gem. § 8 NDSchG. Denkmalpflegerisch ist gegen eine Neubebauung des überplanten Grundstückes grundsätzlich nichts einzuwenden. In diesem Zusammenhang sollte aber darauf hingewiesen werden, dass die Lage der angedachten Baugrenzen aus städtebaulichen Gründen denkmalpflegerisch ungünstig erscheint. Gerade städtebaulich sollte eine Bebauung parallel zur Dannenberger Straße angedacht werden. Eine Orientierung an der direkten Nachbarbebauung wäre denkmalpflegerisch wünschenswert, zu-</p>	9	<p>Städtebaulich ist die Festsetzung der Stellplatzflächen in Richtung der Landesstraße notwendig, da der Lärm möglichst weit von den nördlich angrenzenden Wohngebieten ferngehalten werden soll. Daraus ergibt sich die Festsetzung der angrenzenden Baugrenze, die nach dem Entwurf des Bauvorhabens festgelegt wurde. Da der Discounter eine größere Verkaufsfläche und ausreichend Stellplätze anbieten muss, um angenommen zu werden, ist eine Bebauung wie die Nachbarbebauung nicht möglich.</p>

**BEBAUUNGSPLAN BERLINER STRASSE / DANNENBERGER STRASSE – TEILNEUFASSUNG ALDI MIT TEILAUFBHEBUNG DES
BEBAUUNGSPLANS BERLINER STRASSE / DANNENBERGER STRASSE – TEILNEUFASSUNG**

SEITE 9

Stellungnahmen gemäß §§ 4 (2) / 3 (2) BauGB i. V. m. § 13 a (2) BauGB

Rd.-Nr.	Stellungnahme von: LANDKREIS LÜCHOW-DANNENBERG	zu Rd.-Nr.	Abwägung / Beschlussvorschlag
10	mal an der östlichen Grundstücksgrenze die neue Baugrenze nicht an die bereits vorhandene Baugrenze anschließt. 10. Das beigefügte Schallgutachten berücksichtigt die relevanten Immissionspunkte und alle relevanten Emissionsquellen. Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass ein Betrieb zur "Nachtzeit" (zwischen 22.00 und 6.00) im Genehmigungsverfahren auszuschließen ist. Dies kann durch Festlegung der Betriebszeiten geschehen.	10	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ist geplant, die Vorgaben des Schallgutachtens im Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen.
11	11. Im Nordwesten des Plangebietes stellt der alte Bebauungsplan eine etwa 600 m ² große Fläche als Freifläche mit zwingender Begrünung dar. Die Teilneufassung Aldi sieht in diesem Bereich nur noch einen 3 m schmalen Streifen an der nördlichen Grundstücksgrenze von ca. 100 m ² Größe zur Erhaltung von Laubbäumen und -sträuchern vor. Von einer „Aufnahme der Konzeption des derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplans“, wie auf Seite 18 in der Begründung erläutert kann daher keine Rede sein. Auf einem 3 m schmalen Streifen entlang einer Grundstücksgrenze im Innenbereich kann sich schon aufgrund des Niedersächsischen Nachbarrechtsgesetzes (erforderliche Grenzabstände) kein Baumbestand entwickeln (bzw. maximal bis zu einer Höhe von 5 m). Für bestehende Bäume hätte mindestens der Kronentraufbereich zuzüglich 1,5 m als Fläche zur Erhaltung von Laubbäumen und -sträuchern festgesetzt werden müssen, wenn die Gehölze eine Überlebenschance haben sollten. An mehreren Stellen in der Begründung wird auf eine vorhandene Fläche mit Altbaumbestand / Gehölzen eingegangen: Auf Seite 16 heißt es: „Die mit Gehölzen überstellte Fläche im Norden des Plangebietes...“; Auf Seite 17 heißt es, dass der „vorhandene Baumbestand“ als zu erhalten festgesetzt wird und dass die „Altbäume insbesondere für Käfer ein bedeutender Lebensraum“ sind. Tatsächlich befinden sich auf dem ganzen Grundstück keine Bäume mehr. Lediglich Brombee-	11	Der Geltungsbereich der Teilneufassung Aldi umfasst lediglich einen kleinen Teilbereich der im derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan festsetzen zwingenden Begrünung. An dieser Stelle setzt die Teilneufassung die Erhaltung der Laubgehölze fest. Die Konzeption des rechtsverbindlichen Bebauungsplans wird daher aufgenommen, die Festsetzung der Erhaltung der Laubgehölze beibehalten. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan macht keine weiteren Festlegungen zur zwingenden Begrünung in diesem Bereich.
12	auf eine vorhandene Fläche mit Altbaumbestand / Gehölzen eingegangen: Auf Seite 16 heißt es: „Die mit Gehölzen überstellte Fläche im Norden des Plangebietes...“; Auf Seite 17 heißt es, dass der „vorhandene Baumbestand“ als zu erhalten festgesetzt wird und dass die „Altbäume insbesondere für Käfer ein bedeutender Lebensraum“ sind. Tatsächlich befinden sich auf dem ganzen Grundstück keine Bäume mehr. Lediglich Brombee-	12	Die Begründung wird dahingehend angepasst, dass die Aussagen über artenschutzrechtlich relevante Arten im Bereich der Altbäume gestrichen werden.

**BEBAUUNGSPLAN BERLINER STRASSE / DANNENBERGER STRASSE – TEILNEUFASSUNG ALDI MIT TEILAUFBHEBUNG DES
BEBAUUNGSPLANS BERLINER STRASSE / DANNENBERGER STRASSE – TEILNEUFASSUNG**

SEITE 10

Stellungnahmen gemäß §§ 4 (2) / 3 (2) BauGB i. V. m. § 13 a (2) BauGB

Rd.-Nr.	Stellungnahme von: LANDKREIS LÜCHOW-DANNENBERG	zu Rd.-Nr.	Abwägung / Beschlussvorschlag
<p align="center">13</p> <p align="center">14</p>	<p>ren sind noch in einer nennenswerten Anzahl im nordwestlichen Bereich vorhanden. Vermutlich wurden die in der Begründung erwähnten und auf dem Luftbild 2015 (und älter) zu erkennenden Bäume vorsorglich gerodet. Ob es sich hierbei um einen Verstoß gegen die Festsetzungen des noch rechtsverbindlichen B-Plans handelt, ist noch zu klären. Die Darstellung im B-Plan sollten der Realität angepasst werden. Das Erhaltungsgebot für einen 3 m breiten Brombeerstreifen wird vermutlich nicht städteplanerische Absicht sein.</p>	<p align="center">13</p> <p align="center">14</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Geltungsbereich der Teilneufassung Aldi umfasst lediglich einen kleinen Teilbereich der im derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan festsetzen zwingenden Begründung. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan macht keine weiteren Festlegungen zur zwingenden Begründung in diesem Bereich. Um die Konzeption des rechtsverbindlichen Bebauungsplans aufrecht zu erhalten, setzt die Teilneufassung die Erhaltung der Laubgehölze an dieser Stelle fest.</p>
	<p align="center">LGLN, Katasteramt Lüchow</p>		
<p align="center">1</p>	<p>Zu der mir von Ihnen übermittelten Fachplanung gebe ich aus katasterrechtlicher und katastertechnischer folgenden Hinweise: Die in der Planzeichnung angegebene Baugrenze ist aufgrund fehlender Maße nicht in die Örtlichkeit übertragbar. Ich bitte daher um ergänzende Angaben.</p>	<p align="center">1</p>	<p>Die Baugrenze wird mit Maßen versehen.</p>

**BEBAUUNGSPLAN BERLINER STRASSE / DANNENBERGER STRASSE – TEILNEUFASSUNG ALDI MIT TEILAUFBHEBUNG DES
BEBAUUNGSPLANS BERLINER STRASSE / DANNENBERGER STRASSE – TEILNEUFASSUNG**

SEITE 11

Stellungnahmen gemäß §§ 4 (2) / 3 (2) BauGB i. V. m. § 13 a (2) BauGB

Rd.-Nr.	Stellungnahme von: NDS. LANDESBEHÖRDE FÜR STRASSENBAU UND VERKEHR	zu Rd.-Nr.	Abwägung / Beschlussvorschlag
<p>1</p> <p>2</p> <p>3</p>	<p>Den mit Schreiben vom 11.04.2017 übersandten Entwurf des o. g. Bebauungsplanes der Stadt Lüchow (Wendland) habe ich aus straßenbau- und verkehrlicher Sicht geprüft. Das Plangebiet liegt an der Nordseite der Landesstraße ‚L 261‘ zwischen ‚Abs. 90/ Stat. 110‘ (Strkm 15,614) und ‚Abs. 90/ Stat. 200‘ (Strkm 15,524) innerhalb von festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen der OD Lüchow. Zum Inhalt des Bebauungsplanes bestehen soweit keine Bedenken. Bei der ‚Teilneufassung Aldi‘ handelt es sich um eine mögliche Nachverdichtung eines überwiegend bereits bebauten Bereiches mit einer Festsetzung als ‚Sondergebiet Einkauf‘. Die Erschließung soll weiterhin von der Landesstraße ‚L 261‘ aus erfolgen und ist im Zuge des weiteren Baugenehmigungsverfahrens entsprechend zu behandeln.</p> <p>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.</p> <p>Der Straßenbauverwaltung dürfen durch die Ausweisungen und Festsetzungen im Bebauungsplan keine Kosten entstehen.</p> <p>Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes bitte ich um entsprechende Mitteilung unter Beifügung einer beglaubigten Ausfertigung.</p>	<p>1</p> <p>2</p> <p>3</p>	<p>In der Begründung sind bereits Aussagen zu Verkehrslärmemissionen enthalten.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p> <p>Das Inkrafttreten des Bebauungsplanes wird unter Beifügung einer beglaubigten Ausfertigung mitgeteilt.</p>