

STADT LÜCHOW (WENDLAND)

Der Stadtdirektor

- Az.: 612605ST:Jeetzeler Straße

Neufassung -

Lüchow (Wendland), 15.07.2008

Sachbearbeiter/in: Herr Zöllner

Sitzungsvorlage Nr. 367/1

Bebauungsplan "Jeetzeler Straße - Neufassung und Erweiterung"

a) Beschluss über die Stellungnahmen

b) Satzungsbeschluss

An den

beraten am:

Ausschuss für Umwelt, Bebauung und Grundstücksangelegenheiten

Verwaltungsausschuss

Rat der Stadt Lüchow (Wendland)

Sachverhalt mit Begründung:

Die Stadt Lüchow (Wendland) hat das Grundstück der ehemaligen Teppich-Domäne im Zwangsversteigerungsverfahren erworben und einen Teil an das DRK sowie einen weiteren Teil an ein örtliches Tiefbauunternehmen weiter veräußert. Um die vorgesehenen Nutzungen zu ermöglichen, war eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes erforderlich, wozu am 18. Dezember 2007 der Aufstellungsbeschluss vom Rat der Stadt Lüchow (Wendland) gefasst wurde. Danach sollten die Fläche für das DRK als Sondergebiet - Rettungsstation - und die übrige Fläche als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Um die benachbarte Wohnbebauung ausreichend berücksichtigen zu können, wurde ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben, aufgrund dessen einschränkende Festsetzungen getroffen wurden.

Im 1. Beteiligungsverfahren wurde vom Landkreis angemerkt, dass bei den derzeit vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes eine Genehmigung der beabsichtigten Nutzungen nicht in Aussicht gestellt werden könne. Um diesen Sachverhalt abzuklären, wurde am 27. März 2008 ein Gespräch mit dem Landkreis unter Beteiligung des Gutachters und des Bürgermeisters geführt. Nach Ansicht des Landkreises sollten mehrere erheblich einschränkende Festsetzungen getroffen werden. Alternativ wurde vorgeschlagen, den gesamten Änderungsbereich unter Einbeziehung der benachbarten Wohnbebauung als Mischgebiet festzusetzen. Durch eine derartige Festsetzung sind

die zulässigen Schallpegel für Tag- und Nachtzeit festgelegt und es sind im Bebauungsplan keine weiteren diesbezüglichen Festsetzungen zu treffen. Die in den Geltungsbereich einbezogene Wohnbebauung ist im Bebauungsplan „Bleichwiese/An den Gärten - Deckblatt 2“ - als reines Wohngebiet festgesetzt, aber schon immer der Schallbelastung eines Mischgebietes durch benachbarte Gewerbebetriebe ausgesetzt gewesen, sodass durch die Festsetzung als Mischgebiet keine Verschlechterung der Situation entstehen kann.

Aus Gründen der Rechtssicherheit und der Übersichtlichkeit erfolgte anstelle der Änderung des Bebauungsplanes unter Einbeziehung der Flurstücke 117 und 118 eine Neufassung und Erweiterung.

Während des 1. Verfahrens zur Beteiligung der Öffentlichkeit im März 2008 ist eine Anregung von Privatpersonen eingegangen, die im Wesentlichen die Verkehrsproblematik in der Spötzingstraße zum Inhalt hat. Dieses ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes und wäre gegebenenfalls gesondert zu beraten.

Das 2. Beteiligungsverfahren wurde mit der Neufassung und Erweiterung des Bebauungsplanes im Mai 2008 durchgeführt. Während dieser Beteiligung ist eine Stellungnahme des Eigentümers der Flurstücke 117 und 118, Herrn Peter Triebe, eingegangen. Er befürchtet eine Wertminderung seiner Grundstücke durch die beabsichtigten Nutzungen auf dem Grundstück der ehemaligen Teppich-Domäne. Außerdem beantragt er, die Verkaufsfläche für Einzelhandel auf seinen Grundstücken zu erhöhen und die Einschränkungen für zentrenrelevante Sortimente aufzuheben. Dazu ist auszuführen, dass die Flurstücke 117 und 118 im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als Mischgebiet festgesetzt sind und durch die Festsetzung eines Mischgebietes auf dem Nachbargrundstück zumindest keine Verschlechterung der Situation eintreten wird. Die Beschränkungen bezüglich der Verkaufsflächen und der Sortimente werden an diesem Standort beibehalten, um negative Auswirkungen auf die Innenstadt zu vermeiden.

Eine Stellungnahme des Landkreises betrifft die Veränderungen der Flächen für Anpflanzungen.

Aufgrund eines Gespräches mit der Eigentümerin und dem Mieter des Hauses „An den Gärten 45 (Flurstück 125)“ während des 2. Beteiligungsverfahrens wurde die Planung dahingehend verändert, dass der Bereich des ehemaligen Gartens auf dem Flurstück 37/5 als Fläche für Anpflanzungen festgesetzt wird, um unmittelbar vor der Terrasse und der Grundstücksgrenze des Wohngrundstückes keine baulichen und sonstigen Nutzungen zuzulassen.

Mit der veränderten Planung wurden die betroffenen und benachbarten Grundstückseigentümer sowie die betroffenen Träger öffentlicher Belange beteiligt. Der Landkreis hat eine erneute Stellungnahme abgegeben und sich wiederholt zu den Flächen für Anpflanzungen geäußert.

Da sich keine weiteren Änderungen der Planung ergeben, kann das Verfahren abgeschlossen werden.

Das Verfahren wurde in Anwendung von § 13 a Bau GB durchgeführt, da keine Umweltbelange berührt werden und es sich um einen bereits überplanten Bereich handelt.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Käufer der Teilgrundstücke des Flurstücks 37/5 beteiligen sich mit 3.750,00 € an den Planungskosten.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Umwelt, Bebauung und Grundstücksangelegenheiten beschließt, dem Verwaltungsausschuss zu empfehlen, dem Rat vorzuschlagen, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Rat der Stadt Lüchow (Wendland) beschließt,

- a) über die Stellungnahmen wird, wie in der Anlage, die der Sitzungsvorlage Nr. 367/1 vom 15. Juli 2008 beigelegt ist, aufgeführt, entschieden.
- b) Der Bebauungsplan „Jeetzeler Straße - Neufassung und Erweiterung“ wird als Satzung beschlossen mit der Begründung.

D.STD.

Anlage(n):

Stellungnahmen