

Sitzungsvorlage Nr. 706/13

**Beratung und Empfehlung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Loger Winkel"**

**- Aufstellungsbeschluss -**

---

**An den**

**beraten am:**

**Ausschuss für Umwelt, Bebauung und Grundstücksangelegenheiten**

**12.01.2006**

---

**Verwaltungsausschuss**

---

**Rat der Stadt Lüchow (Wendland)**

---

---

Sachverhalt mit Begründung:

Der Bebauungsplan „Loger Winkel“ ist im Jahre 1998 rechtsverbindlich geworden. Die zulässigen Nutzungen im Sondergebiet – Einkauf wurden durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes im Jahre 2000 erweitert. Trotz dieser erweiterten Nutzungsmöglichkeiten ist eine Folgenutzung des in Konkurs gegangenen Möbelhauses auf dem Flurstück 1/1, Flur 11, Gemarkung Loge, nicht in dem bisher vorgegebenen Rahmen möglich. Um eine Investitionsruine zu vermeiden, ist es erforderlich die Möglichkeiten für die Nutzungen in diesem Objekt zu erweitern. Darüber hinaus ist ein deutlicher Kaufkraftabfluss in das benachbarte Mittelzentrum Salzwedel zu verzeichnen, dem durch erweiterte Nutzungsmöglichkeiten in diesem Sondergebiet entgegengewirkt werden soll.

Im Sondergebiet – Einkauf sind aufgrund der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes sowie der 1. Änderung großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe nur als Fachmärkte mit Möbeln, Kraftwagenzubehör, Sanitärartikeln, Heimtextilien und Elektroartikeln zulässig. Die zulässigen Sortimente sind in den textlichen Festsetzungen detailliert aufgeführt. Dabei ist für den Bereich der Elektroartikel die Unterhaltungselektronik nicht als zulässiges Sortiment aufgeführt. Weiterhin sind die maximal zulässigen Verkaufsflächen für die einzelnen Fachmärkte festgesetzt.

Das Gebäude des ehemaligen Möbelmarktes besitzt eine nutzbare Fläche von ca. 7.000 m<sup>2</sup> zuzüglich Werkstatt und Personalräume.

Um die Nutzung des zurzeit leerstehenden, ehemaligen Möbelmarktes an der Rue de Céret zu ermöglichen, werden die Festsetzungen für das Sondergebiet – Einkauf nur das Flurstück 1/1, Flur 11, Gemarkung Loge betreffend geändert. Da der Bedarf für ein großflächiges Möbelhaus nicht mehr vorhanden ist, ist eine Nutzung des Gebäudes voraussichtlich nur durch mehrere Geschäfte möglich. Dieses bedingt die Zulassung eines Einkaufszentrums, wobei die Verkaufsfläche auf die Größe des ehemaligen Möbelmarktgebäudes von 7.000 m<sup>2</sup> beschränkt wird.

Einkaufszentren sind eine Zusammenfassung verschiedener Branchen und Größenordnungen des Einzelhandels, die in der Regel innerhalb eines einheitlich geplanten, gebauten und verwalteten Gebäudekomplexes untergebracht sind. Dieses soll in dem bestehenden Gebäude ermöglicht werden, ohne bauliche Erweiterungen zuzulassen.

Die Einschränkungen für den Bereich Elektroartikel werden ersatzlos aufgehoben, da bereits im Marktstrukturgutachten der BBE von 1998 für die Stadt Lüchow (Wendland) eine Ansiedlungsempfehlung bei elektrotechnischen Erzeugnissen von 1.500 m<sup>2</sup> und bei Unterhaltungselektronik von 600 m<sup>2</sup> ausgesprochen wurde.

In der Innenstadt stehen entsprechende Flächen nicht zur Verfügung. Der Bedarf besteht und führt zu einem erheblichen Kaufkraftabfluss nach Salzwedel.

Zusätzlich zu den bisher zulässigen Sortimenten werden Sonderposten einschließlich Textilien, jedoch ohne Lebensmittel zugelassen.

Sonderposten sind alle Waren die in wechselndem Sortiment und in einer bestimmten Gesamtmenge im Niedrigpreissektor angeboten werden. Auch bei den Sonderposten, insbesondere bei preisgünstigen Textilien und Schuhen, besteht im Bereich Lüchow ein erheblicher Bedarf u. a. aufgrund des relativ niedrigen Einkommensniveaus und der hohen Arbeitslosigkeit. Die maximal zulässige Verkaufsfläche wird für Sonderposten auf 2.200 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Zurzeit besteht die Absicht eines Unternehmens das bestehende Objekt zu nutzen, jedoch nicht in vollem Umfang als SB – Möbelhaus. Vorgesehen ist neben SB - Möbelmarkt und Baby – Fachmarkt ein Rest- oder Sonderpostenmarkt mit 2.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

Zusätzlich zu der Änderung, die Festsetzungen des Sondergebietes für das Flurstück 1/1 betreffend, wird vorgeschlagen eine Änderung der externen Ausgleichsflächen vorzunehmen.

Die Teile des Flurstückes 63, Flur 25, Gemarkung Lüchow, auf dem Ausgleichsflächen für das Gebiet „Loger Winkel“ festgesetzt sind, können nicht freihändig erworben werden.

Um ein Enteignungsverfahren zu vermeiden, wurde eine Ersatzfläche im weiteren Umfeld gesucht. Es bot sich das Flurstück 23, Flur 12, Gemarkung Bösel an. Dieses Grundstück steht im Eigentum der Stadt Lüchow (W.). Die als Ackerfläche klassifizierte Fläche hat ungefähr die gleiche Größe wie die auf dem Flurstück 63 festgesetzte Ausgleichsfläche. Da die Fläche zurzeit offiziell als Ackerbrache gemeldet ist, gilt sie laut Auskunft der unteren Naturschutzbehörde als Ackerfläche und kann entsprechend beplant werden ohne eine Bewertung des Zustandes vornehmen zu müssen.

Um dem Investor ein positives Signal zu geben, wird vorgeschlagen einen Aufstellungsbeschluss zu fassen und die Samtgemeinde zu bitten den Flächennutzungsplan entsprechend zu ändern.

Finanzielle Auswirkungen:

Finanzielle Auswirkungen sind nicht erkennbar.  
Die Planänderung wird von der Verwaltung ausgearbeitet.

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Lüchow (Wendland) beschließt den Bebauungsplan „Loger Winkel“ zu ändern. Die 2. Änderung dieses Bebauungsplanes betrifft das Flurstück 1/1, Flur 11, Gemarkung Loge, sowie die externen Ausgleichsflächen.

D.STD.