

Stellungnahmen gemäß § 13 (2) Nr. 2 und 3 BauGB

Rd.-Nr.	Stellungnahme von: GLL LÜNEBURG, KATASTERAMT LÜCHOW	zu Rd.-Nr.	Abwägung / Beschlussvorschlag
1 2	Zu der mir von Ihnen übermittelten Fachplanung gebe ich folgende Anregungen, Hinweise und Bedenken: Fachdezernat 5.2, Katasteramt Lüchow Aus katasterrechtlicher und katastertechnischer Sicht gebe ich folgende Hinweise: Die Planzeichnung ist so um Maße zu ergänzen, dass eine einwandfreie Übertragung der Planung in die Örtlichkeit gewährleistet ist. Bei Verwendung der Geobasisdaten (Kartendarstellungen) der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung bitte ich den Quellvermerk/ die Logos gem. den Datenbenutzungsbedingungen anzubringen. http://www.lgn.niedersachsen.de/master/ C8121751 N8078339 L20 D0 I7746208.html	1 2	Die notwendigen Maße werden nachgetragen. Der Quellvermerk/ die Logos sind in die Karten bereits aufgenommen.

Stellungnahmen gemäß § 13 (2) Nr. 2 und 3 BauGB

Rd.-Nr.	Stellungnahme von: LANDKREIS LÜCHOW-DANNENBERG	zu Rd.-Nr.	Abwägung / Beschlussvorschlag
1	Beteiligung der berührten Behörden, 2. Durchgang: Als Behörde nehme ich zur o.a. Planung Stellung wie folgt: Im Ursprungsbebauungsplan „Jeetzeler Straße“ ist für das dort festgesetzte SO-Einkauf an der östlichen Grenze eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und im Besonderen gleichzeitig als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt worden, jedoch nicht ausdrücklich als Kompensationsfläche. Die Begründung Ziff. 5 (Seite 3) des Ursprungsplanes spricht von Festsetzungen für Ausgleichsmaßnahmen. Dieser Streifen hatte eine Breite von 10 m. Durch die Änderung ist dieser Streifen auf 5 m reduziert worden. Die Neufassung trifft nicht mehr die Festsetzung „Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Sofern es sich hierbei um eine Ausgleichsfläche zur Abgeltung der Eingriffe des Ursprungsplanes handelt, wäre diese aufgrund der Änderung/Reduzierung wertmäßig zu ersetzen.“ § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB findet keine Anwendung auf bereits früher realisierte Kompensationsmaßnahmen, sondern nur auf neue Eingriffe des Bebauungsplans der Innenentwicklung.	1	Der Ursprungsplan setzt die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern innerhalb des Sondergebietes nicht gleichzeitig als Kompensationsfläche fest. Lediglich in der Begründung ist beschrieben, dass im Sondergebiet Festsetzungen für Ausgleichsmaßnahmen erfolgen. Eine Eingriffsbilanzierung ist nicht enthalten. Aus diesem Grund wird in der Neufassung und Erweiterung nicht von einer Ausgleichsfläche ausgegangen.
2	Ich bitte unter Ziff. 9 der Begründung einen Satz zur Löschwasserversorgung aufzunehmen.	2	Die Begründung wird wie folgt ergänzt: „Die Löschwasserversorgung ist für die Anlagen innerhalb des Plangebietes mit 100 cm³ / h gewährleistet. In der Landesstraße befindet sich eine Leitung mit DN 200, in der südlichen Erschließungsstraße eine Leitung mit DN 100, die im Brandfall zur Verfügung stehen.“

Stellungsnahmen gemäß § 13 (2) Nr. 2 und 3 BauGB

Rd.-Nr.	Stellungnahme von: LANDKREIS LÜCHOW-DANNENBERG	zu Rd.-Nr.	Abwägung / Beschlussvorschlag
1	Beteiligung der berührten Behörden, 3. Durchgang: Als Behörde nehme zur o.a. Planung wie folgt Stellung: In der Begründung zu Ziff. 8, vorletzter Absatz, bitte ich zur Klarstellung mindestens folgenden Satz aufzunehmen: Durch die Hinzuziehung der bestehenden Gartenfläche wird die Reduzierung der östlich Schutzpflanzung von 10 m auf 5 m, die gemäß der Ursprungsplanung als Kompensationsfläche dient, wertmäßig ausreichend ersetzt. Eine Gegenüberstellung der Ausgleichsflächen der Ursprungsplanung und der neugefassten Planung wäre sachgerechter.	1	Die Begründung wird wie folgt ergänzt: „Der Bebauungsplan Jeetzeler Straße setzt im Norden in einer Breite von 5 m und im Osten in einer Breite von 10 m eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern mit einer Gesamtflächengröße von 930 m² fest. Die Neufassung und Erweiterung reduziert an der Ostseite den Pflanzstreifen auf 5 m, erweitert ihn aber um die bestehende Gartenfläche im Nordosten des südlichen Mischgebietes, so dass eine Gesamtanpflanzungsfläche von 950 m² festgelegt wird.“
2	Aus immissionsrechtlicher Sicht halte ich für die DRK-Rettungseinsätze eine Bedarfsampel für erforderlich. Im Baugenehmigungsverfahren wird hierüber zu entscheiden sein.	2	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
3	Ich rege an, die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zum Schutz der dortigen Pflanzen und vor anderweitiger Nutzung einzufriedigen.	3	Die Begründung wird wie folgt ergänzt: „Zum Schutz der Pflanzen sollte eine Einfriedung erfolgen.“

Rd.-Nr.	Stellungnahme von: NDS. LANDESBEHÖRDE FÜR STRASSENBAU UND VERKEHR	zu Rd.-Nr.	Abwägung / Beschlussvorschlag
1 2	Beteiligung der berührten Behörden, 1. Durchgang: Den mit Schreiben vom 22.02.2008 übersandten Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Lüchow (Wendland) habe ich aus straßenbau- und verkehrlicher Sicht geprüft. Das Plangebiet liegt an der Südostseite der Landesstraße „L 261“ zwischen Str.-km 21,710 und Str.-km 21,770. Zum Inhalt der 1. Änderung habe ich grundsätzlich keine Bedenken. Die Erschließung erfolgt über die bereits vorhandene Erschließungsstraße. 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. Der Straßenbauverwaltung dürfen durch die Ausweisungen und Festsetzungen im Bebauungsplan keine Kosten entstehen. Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes bitte ich um entsprechende Mitteilung unter Beifügung einer beglaubigten Ausfertigung.	1 2	In der Begründung sind bereits Ausführungen zum Straßenlärm der „L 261“ enthalten. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

Stellungnahmen gemäß § 13 (2) Nr. 2 und 3 BauGB

Rd.-Nr.	Stellungnahme von: NDS. LANDESBEHÖRDE FÜR STRASSENBAU UND VERKEHR	zu Rd.-Nr.	Abwägung / Beschlussvorschlag
1	Beteiligung der berührten Behörden, 3. Durchgang: Den mit Schreiben vom 29.04.2008 übersandten Entwurf hinsichtlich der Neufassung und Erweiterung des o.g. Bebauungsplanes der Stadt Lüchow (Wendland) habe ich aus straßenbau- und verkehrlicher Sicht geprüft. Das Plangebiet liegt an der Südostseite der Landesstraße „L 261“ zwischen den Einmündungen „Kabelweg“ (ca. Str-km 21,705 und „An den Gärten“. Zum Inhalt der Neufassung und Erweiterung habe ich grundsätzlich keine Bedenken. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über das rückwärtige Straßennetz mit Anbindung an die „L 261“. Die Notwendigkeit der möglichen Einrichtung einer Bedarfsampel im Zuge der „L 261“ im Bereich der geplanten DRK-Station wird hinsichtlich der derzeitigen Verkehrsbelastungszahlen auf der „L 261“ nicht für dringlich gehalten. Während eines gemeinsamen Ortstermins sollte diese Gegebenheit jedoch unter Beteiligung der Polizei und der zuständigen Verkehrsbehörde erörtert werden.	1	Zur Klärung der Notwendigkeit einer eventuellen Bedarfsampel sollte mit den Beteiligten im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein Ortstermin stattfinden.
2		2	Die Sichtfelder sind bereits nachrichtlich in der Planzeichnung enthalten.
3		3	In der Begründung sind bereits Ausführungen zum Straßenlärm der „L 261“ enthalten.
4	Der Straßenbauverwaltung dürfen durch die Ausweisungen und Festsetzungen im Bebauungsplan keine Kosten entstehen. Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes bitte ich um entsprechende Mitteilung unter Beifügung einer beglaubigten Ausfertigung.	4	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

Stellungnahmen gemäß § 13 (2) Nr. 2 und 3 BauGB

Rd.-Nr.	Stellungnahme von: G. + H. HOFFMANN, M. FORKER	zu Rd.-Nr.	Abwägung / Beschlussvorschlag
1	Aufgrund der Information in der EJZ vom 29.2.08 möchten wir uns zu dieser Maßnahme äußern bzw. Denkanstoß geben und eine starke Bitte anbringen. 1.) Wir begrüßen das Vorhaben in der Jeetzeler Str., das ehemalige Gelände „Teppich Domäne“ mit den desolaten Gebäuden umzunutzen. 2.) Da wir Anwohner der Spötzingstr. Nr. 6 sind, werden wir diesbezüglich mehr integriert sein als andere Bewohner der Stadt Lüchow. D.h., unsere Straße liegt fast gegenüber der Jeetzeler Str. und Geräuschpegel sowie das Verkehrsaufkommen werden zunehmen. 3.) Feststellung – jetziger Stand: Seit ca. 4 Jahren hat sich hier, weil die Spötzingstr. eine lange, gerade Straße ist, ohne Stichstraßen, leider eine „Rennstrecke“ entwickelt. Vor längerer Zeit stand ein Geschwindigkeitsmessgerät bei uns in Hausnähe und die Höchstgeschwindigkeit betrug 120 km/h. Unsere Straße wird eben gern als Umgehungsstraße benutzt. Wir stellen fest, dass viele Schwerlaste, Baufahrzeuge u. sogar Busse unsere Str. bequem finden. Hierzu kommt die Anzahl der Gullideckel, die den Geräuschpegel noch höher krachen lässt. Außerdem möchten wir zum Abschluss noch die Gefahr für Kinder ansprechen. Durch unsere Neubauten leben jetzt junge Familien mit kleinen Kindern hier. Muss es erst zu Unfällen kommen? Unser Vorschlag wäre: eine „Tempo 30“ Zone im Zuge der Bauplanung einzurichten. Verkehrsberuhigte Maßnahmen, wie z.B. Metallschwelle auf der Fahrbahn (Beispiel Stadtbad Dannenberg) oder Pflanzkübel, die sogar von uns privat gepflegt werden könnten. Wir hoffen und bitten um Ihr Verständnis für die Notwendigkeit, die sicherlich zu realisieren ist. In diesem Sinne ...	1	Die Anregungen zu verkehrsberuhigenden Maßnahmen in der Spötzingstraße werden zur Kenntnis genommen und zu einem späteren Zeitpunkt gesondert besprochen. Im Rahmen des Bebauungsplans Jeetzeler Straße – Neufassung und Erweiterung können keine entsprechenden Festsetzungen aufgenommen werden.

Stellungnahmen gemäß § 13 (2) Nr. 2 und 3 BauGB

Rd.-Nr.	Stellungnahme von:	zu Rd.-Nr.	Abwägung / Beschlussvorschlag
	PETER TRIEBE		
1	Ich mache hiermit Einwendungen nach § 47 geltend und äußere mich zu der Planung wie folgt. Die Stadt beabsichtigt, das Grundstück „ehemalige Teppichdomäne“ in ein Mischgebiet umzuwandeln, damit sich auf diesem Grundstück ein Bauunternehmen und der Rettungsdienst des DRK ansiedeln kann. Da mein Grundstück und insbesondere mein Wohnhaus in direkter angrenzender Nachbarschaft liegt, sind hier für mich erhebliche Störungen und so nicht hinnehmbare finanzielle Nachteile zu erwarten. Durch das Bauunternehmen, das mit schweren Lkw's, Baggern und anderen Baugeräten erheblichen Lärm über das übliche Maß hinaus verursacht, und durch den Rettungsdienst, der in ständiger Bereitschaft Tag und Nacht zu Einsätzen fährt, wird die Wohnqualität stark beeinträchtigt, wenn nicht sogar ein ruhiges Wohnen unmöglich gemacht. Nach Aussage zweier unabhängiger Sachverständiger wird der Wert meines Hauses Grundstück Jeetzeler Str. 10a bei Umsetzung Ihres Vorhabens um bis zu 150.000,- € nach unten korrigiert werden müssen. Wer will schon gerne für viel Geld neben einer Baufirma und neben dem ständigen Rettungsdienst wohnen und erhebliche Beeinträchtigungen der Wohnqualität hinnehmen! Dieses ergibt für mich einen erheblichen wirtschaftlichen Schaden, den ich so nicht bereit bin hinzunehmen. Weiterhin soll nach Ihrem Willen die Verkaufsfläche für Einzelhandel auf 350 m² für das „gesamte Mischgebiet“ beschränkt werden. Bis jetzt waren nur meine Grundstücke Mischgebiet und somit standen die 350 m² auf meinen Grundstücken zur Verfügung. Aufgrund Ihrer beabsichtigten Änderung würden sich die 350 m² auf das gesamte Mischgebiet verteilen. Das kann ich so nicht hinnehmen, da sich hier zusätzlich ein erheblicher Nachteil für meine Zukunft ergibt. Weiterhin sind in Ihrer Änderung immer noch Beschränkungen für	1	In der Begründung ist beschrieben, dass innerhalb des Plangebietes nur kleinere gewerbliche Betriebe zugelassen werden können, die in Bezug auf die Emissionen stark eingeschränkt werden, um Konfliktsituationen zu vermeiden. Die Werte der 6. allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (TA Lärm) für Mischgebiete entsprechen tags: 60 dB(A) und nachts: 45 dB(A). Sie sind im Plangebiet einzuhalten. So kann ein verträgliches Miteinander gewährleistet werden. Die Neufassung und Erweiterung des Bebauungsplans setzt südlich des bestehenden und auch künftig geplanten Mischgebietes ebenfalls ein Mischgebiet fest. Bisher war innerhalb des Sondergebietes ein Fachmarkt zulässig. Die Emissionslage ist aufgrund der Festsetzungen der Neufassung und Erweiterung zumindest nicht verschlechtert worden.
2		2	Die Beschränkung der Verkaufsfläche auf das gesamte Mischgebiet soll verhindern, dass an dieser Stelle zusätzlicher Einzelhandel angesiedelt wird. Da aber das Plangebiet bereits bebaut ist und im südlichen Teil des Plangebietes andere Nutzungen vorgesehen sind, ergeben sich durch die Festlegung keine Nachteile.

Stellungenahmen gemäß § 13 (2) Nr. 2 und 3 BauGB

Rd.-Nr.	Stellungnahme von:	zu Rd.-Nr.	Abwägung / Beschlussvorschlag
	PETER TRIEBE		
3	„sogenannte“ zentrenrelevante Sortimente enthalten. Diese Beschränkungen sind nach heutiger allgemeiner Auffassung total überholt und nicht mehr zeitgemäß, zumal sich die Jeetzeler Str. zwar auch in dem Bereich der Stadtgrenze befindet, aber auf der anderen Seite nur unweit vom Stadtzentrum entfernt ist und in diesem Bereich eine Menge Menschen in Häusern und Wohnungen leben. Der Argumentation, gewisse Einzelhandelsbetriebe wie Bekleidung etc. sollen im Stadtkernbereich angesiedelt werden, vermag ich nicht zu folgen, da erst vor kurzem ein „Kik“, der ja nur mit Bekleidung im großen Stil handelt, außerhalb des Stadtkerns von Ihnen angesiedelt wurde. Wie dem auch sei, im Grundsatz kann ich das Anliegen der Stadt Lüchow bezüglich der Rettungsleitstelle und des Bauunternehmens nachvollziehen, nur darf hier nicht nur einseitig zu meinem Nachteil gehandelt werden, und ich muss an meine Zukunft denken. Da alleine auf meinem Grundstück Jeetzeler Str. / An den Gärten 48 (ehemalige Autohaus) 434 m² Raumnutzfläche zur Verfügung stehen, zuzüglich evtl. Erweiterungsanbau in der Länge hinter dem Aushausgebäude von 264 m², ergibt sich eine zur Verfügung stehende Raumnutzfläche von 698 m².	3	Entsprechend der raumordnerischen Vorgabe werden Beschränkungen des Einzelhandels innerhalb des Plangebietes vorgenommen. Am Ortsrand von Lüchow (Wendland) sollen keine zentrenrelevanten Sortimente, wie Bekleidung, Schuhe, Sportartikel, Spielwaren, Schreibwaren, Zeitschriften, Geschenkartikel und Haushaltswaren, angeboten werden, um das innerstädtische Zentrum nicht zu schwächen. Ausgenommen sind Einzelhandelsbetriebe mit Lebensmitteln, da der umgebende Bereich als unterverfügt gilt und ein Getränkemarkt bereits vorhanden ist. Eine Beschränkung auf 350 m² Verkaufsfläche innerhalb des Mischgebietes verhindert, dass eine großflächige Ansiedlung die bestehenden Betriebe innerhalb des Stadtgebietes schwächt. Auch die Beschränkung des Kfz-Handels auf 600 m² Verkaufsfläche soll größere Autohäuser in der Nachbarschaft zu Wohngebieten vermeiden. Diese Festsetzungen wurden bereits im Bebauungsplan Jeetzeler Straße getroffen und sollen auch künftig gelten. Die Zulassung von KfK im Bereich der Seerauer Straße ergibt sich aus der Planung der künftigen Umgehungsstraße, die die Seerauer Straße dann zu einer der Hauptzufahrtsstraßen zur Innenstadt werden lassen. Aus diesem Grund sind hier großflächige Einzelhandelsbetriebe zugelassen worden. Der Bebauungsplan legt die entsprechenden Verkaufsflächen, nicht die Gesamtnutzfläche von Betrieben, fest. Da zusätzlich auch Lagerflächen o.ä. benötigt werden, können die Gesamtquadratmeter höher sein als ausschließlich die beanspruchte Verkaufsfläche. Die Festsetzungen bleiben daher bestehen.
4	Um hier auch in meiner Zukunft gesichert zu sein, beantrage ich in die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplans die „Verkaufsfläche für Einzelhandel“ auf mind. 700 qm für meine beiden Grundstücke (117 laut Lageplan Jeetzeler Str. 10a und 10c) und 118 (laut Lageplan Jeetzeler Str./An den Gärten 48). Ob Sie zusätzlich andere Verkaufsflächen für Einzelhandel im weiteren Mischgebiet ausweisen, ist mir egal, wird aber wohl laut den beabsichtigten Nutzungen auch nicht nötig sein. So ist ein beidseitiger Kompromiss geschaffen, wo alle Parteien und insbesondere ich mit leben können. Selbstverständlich stehe ich Ihnen jederzeit nach telefonischer Vereinbarung unter 0171/2100536 für ein persönliches Gespräch zur Verfügung.	4	