

BÜRGER	02.03.2015	ABWÄGUNGSVORSCHLAG	Veranl.
Sehr geehrte Damen und Herren, nachfolgend erhebe ich diverse Einwendungen gegen die 1. Änderung des Bebauungsplans Schützenplatz, welche nach§ 13 Abs. 2 und§ 3 Abs. 2 (BauGB) vom 02.02.-04.03.2015 zur Öffentlichkeitsbeteiligung im Entwurf ausliegt 1 Es muss gewährleistet sein, dass der Gildehauseigentümer als Nutznießer einer evtl. Änderung des Bebauungsplans die vollständig angedachte Änderung incl. aller Planungskosten, Entwürfe, Veröffentlichungen, Gebühren etc. vollständig aus seiner Tasche bezahlt, genauso wie es von der Samtgemeinde und Stadt Lüchow auch für andere Grundstückseigentümer praktiziert und gefordert wird. 2 Für das Grundstück 37/5, welches die Samtgemeinde gedenkt an den Gildehauseigentümer zu veräußern, ist es die Pflicht der Samtgemeinde gegenüber dem Steuerzahler, ein Wertgutachten eines amtlich anerkannten vereidigten Sachverständigen anfertigen zu lassen. Wenn der tatsächliche Grundstückswert, auch nach den Kriterien, das dieses Grundstück aufgrund der besonderen Nachfrage des Gildehauseigentümers einen höheren Wert darstellt, ermittelt ist, muss dieses Grundstück der breiten Masse mit mindestens dem dann ermittelten Preis zum freien Verkauf angeboten werden. 3 Die städtische Grünfläche zwischen dem öffentlichen Parkplatz am Gildehaus (nicht Gildehausparkplatz) und dem Gildehaus, die der Gildehausbetreiber gedenkt kommerziell als Außensitzbereich (Gastronomie) zu nutzen, beeinträchtigt die vielfältigen und seltenen Tierarten im Schützenpark und die Anwohner und würde zusätzlich im völligen Gegensatz zu einer ruhigen Parkanlage stehen. Um dieses Vorhaben evtl. überhaupt zu realisieren, muss hier auf Kosten des Gildehausbesitzers ein unabhängiges Natur-Umwelt-Lärm- und Tierschutzgutachten in Auftrag gegeben werden. Sollte dieses Gutachten nach Auswertung und Berücksichtigung aller Belange des Natur-Umwelt-Lärm- und Tierschutzes ergeben, dass durch eine Außengastronomie keinerlei Beeinträchtigungen zu erwarten sind, muss, wenn dann gewollt und die Voraussetzungen dann tatsächlich nachweislich gegeben sind, die Fläche mit entsprechendem Nutzungsvertrag, worin natürlich auch die Anzahl der Bestuhlung verbindlich festgehalten ist, gegen entsprechenden üblichen Mietzins vermietet werden.		Die Stadt Lüchow Wendland trifft bei jeder Bauleitplanung mit dem Aufstellungsbeschluss die Entscheidung, wer die Planungskosten zu tragen hat. Wenn die Bauleitplanung in erster Linie privaten Vorhabeninteressen dient, hat die Planungskosten der begünstigte Vorhabenträger zu tragen. Es ist beabsichtigt, einen Kaufvertrag zur Übertragung des Flurstücks 37/5 abzuschließen, damit der Vorhabenträger einen Bier- und Kaffeegarten mit Bühne auf der Rückseite des Gildehauses einrichten und betreiben kann. Nach den Bestimmungen des NKomVG darf die Stadt Grundstücke nur zum vollen Wert veräußern. Für das Bauleitplanverfahren ist dieser Punkt nicht relevant. Die Stadt Lüchow (Wendland) wird die Vorfläche zwischen Gildehaus und öffentlichem Parkplatz im städtischen Eigentum behalten und über eine Nutzungsvereinbarung regeln, was in dieser Fläche an Außengastronomie zulässig ist. Im Bebauungsplan war und ist diese Fläche als Sondergebiet und nicht als Grünfläche ausgewiesen, weil diese Fläche aufgrund ihrer allseitigen baulichen Einfassung und der anthropogenen Vorprägung durch Verkehr, Licht- und Lärmemissionen keine besondere Bedeutung für den Natur- und Artenschutz aufweist. Der Erhalt der Baumallee ist im Bebauungsplan festgelegt. Die weiteren Eingriffe (z.B. durch die Teilbefestigung von Sitzplatzflächen) sind durch §13a BauGB gedeckt. Belange des besonderen Artenschutzes sind auf dieser Fläche nicht berührt. Bei der verbindlichen Genehmigung der Außengastronomie ist ggf. ein Immissionsschutzgutachten erforderlich, sofern ein Betrieb in der Nachtzeit angestrebt	keine keine

Als Grundlage zur Ermittlung eines Mietzinses gilt pro Tisch und m2 folgende Faustformel:

Ein Tisch mit 4 Stühlen wird in einer, wie hier im Entwurf beschriebenen, erfolgreichen Gildehausgastronomie am Tag mindestens 4 x umgesetzt. Bei einem Durchschnittsverzehr pro Kopf von 20,€ macht dann ein zusätzlicher Tisch im attraktiven Schützenpark 320,-€ zusätzlichen Umsatz für den Betreiber pro Tag. Hier ist, wie auch von anderen Städten praktiziert, von der Samtgemeinde ein täglicher Mietzins pro m2 (Tisch) in Höhe von 15,-€ angemessen und vertretbar. Dieser Mietzins ist im nachweislichen deutschen Städtevergleich angemessen. Das Verkaufsstätten in Deutschland Stand- und/oder Tischmiete auf öffentlichen

Grund bezahlen, brauche ich Ihnen wohl, genauso wie, dass einem anderen Gewerbetreibenden bei der Herstellung und Erwerb von Verkaufsflächen auf privaten Grund erhebliche Kosten entstehen, nicht extra zu erwähnen.

4 Bei der vom Gildehausbesitzer angedachten "Nahwärmeleitung", welche durch den Schützenpark und damit durch städtisches Grundstück laufen soll, muss ebenso auf Kostendes Gildehausbesitzers ein unabhängiges Natur-Umwelt-Lärm- und VogelTierschutzgutachten in Auftrag gegeben werden. Auch hier sind so einfach nicht feststellbar, unvorhersehbare Beeinträchtigungen für die Umwelt und Tiere zu erwarten. Auch hier gilt es, durch einen amtlichen Sachverständigen Beeinträchtigungen zu entkräften oder zu bestätigen. Auch besteht die Möglichkeit einer Leckage mit auslaufender Heizflüssigkeit, was zu erheblichen Umweltproblemen führt. Sollte ein entsprechendes Gutachten keine Beeinträchtigungen feststellen, so ist auch hier von der Samtgemeinde eine Nutzungsvereinbarung mit monatlichem Nutzungsgeld für die Nutzung und Durchleitung zu vereinbaren. Schließlich hat der Gildehausbesitzer einen wirtschaftlichen Vorteil durch die Zusammenführung seiner Gebäude mit dem Betrieb einer Heizanlage. Zusätzlich ist durch den Gildehausbesitzer die Hinterlegung einer entsprechenden Summe oder durch Bankbürgschaft sicherzustellen, dass evtl. auftretende Schäden z.B. Absenkung des Bodens etc. und der dann auftretenden Beseitigungskosten, sowie evtl. spätere Entsorgungsbeseitigungskosten der Leitungen, später nicht auf die Samtgemeinde zurückfallen und von Steuergeldern beglichen werden müssen. Auch einem wie im Entwurf beschriebenen erfolgreichen Gildehausbetreiber kann nicht nur geschäftlich etwas passieren, wie die Vergangenheit bei anderen Betreibern ja nachweislich schon gegenüber der Samtgemeinde aufgezeigt hat. Hier ist ein Gutachten auf Kosten des Gildehaus-Eigentümers über die evtl. Beseitigungs- und möglichen Instandsetzungskosten von Grund und Boden und Oberflächen pro laufenden Meter einzuholen und dann die entsprechenden

wird.

Für das Bauleitplanverfahren ist dieser Punkt nicht relevant. Nutzungsüberlassungen haben nach dem NKomVG zu ihrem vollen Wert zu erfolgen.

keine

Für die Verlegung einer Nahwärmeleitung ist im Bebauungsplan eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche so festgesetzt, dass die im Norden vorhandene Eichenallee genau im Bereich einer vorhandenen Zufahrt gequert wird. Dadurch können relevante Eingriffe in den schützenswerten Altbaubestand ausgeschlossen werden.

keine

Die ansonsten von dem Einwender vorgebrachten Auswirkungen auf die Umwelt sind angesichts der Leitungsdimension übertrieben dargestellt. Bei Bedarf können im nachgeordneten Genehmigungsverfahren negative Umweltauswirkungen durch Auflagen vermieden werden.

Für die Bauleitplanung ergibt sich kein weiterer Regelungsbedarf.

Beträge als Sicherheit zu hinterlegen.

5 Die in dem Entwurf angedachten Wohnmobilstellplätze sind planungsrechtlich so nicht möglich, da Wohnmobilstellplätze nach dem Gesetz und ständiger Rechtsprechung nur in einem eigenen Sondergebiet Campingplatz zulässig sind. Wohnmobilstellplätze stellen einen Campingplatz i.S.d. Nieders. Verordnung über Campingplätze, Wochenendplätze und Wochenendhäuser (CPI-Woch VO) dar. Campingplätze sind nur in Campingplatz Sondergebieten nach § 10 BauNVO zulässig. Um hier keine baurechtlichen Schwierigkeiten zu bekommen und späteren Schaden für den Steuerzahler abzuwenden, muss ein Sondergebiet Campingplatz erschaffen werden, wofür vorher für den geschützten Schützenpark ein Umweltverträglichkeitsgutachten erstellt werden müsste.

6 Die angedachte sogenannte „Sicherung des Festplatzes" und damit angedacht verbundene Erneuerung der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur, für Schausteller ist erst einmal auf tatsächliche Notwendigkeit durch einen Sachverständigen zu prüfen. Wenn dann Leitungen erneuert werden müssen, so sind diese von dem bestehenden Schützenverein und nicht von der Samtgemeinde zu bezahlen.

Ver- und Entsorgungssäulen sind aufgrund der Sachlage und des weiter zu erwartenden Rückgangs der Besucher des Lüchower Schützenfestes und dem damit verbundenen Fernbleiben der Schausteller völlig unnötige Investitionen, zumal den Schaustellern in den letzten 30 Jahren keine „Säulen" zur Verfügung standen und auch nicht benötigt wurden. Solche "Investitionen" sind völlig unnötige Steuergeldverschwendungen und wenn überhaupt vom Schützenverein zu tragen, sofern die das für nötig halten.

Der Schützenverein Lüchow und das damit verbundene Schützenfest ist ein regionales Fest, welches durch diesen Verein einmal jährlich ausgerichtet wird. Der Schützenverein vereinnahmt seit Jahren die Standgebühren für Schausteller in seine Vereinskasse.

In den letzten Jahren ist ein erheblicher Rückgang von Besuchern des Schützenfestes und Mitgliederrückgang des Schützenvereins zu verzeichnen.

Touristisch ist das Schützenfest, gegenüber tatsächlichen touristischen Anziehungspunkten völlig zu vernachlässigen, weil kein Tourist wegen des Schützenfestes nach Lüchow kommt.

Im gesamten Landkreis und in den Nachbarkreisen Salzwedel lösen sich die Schützenfeste auf und verlieren im Wandel der Zeit an Bedeutung und Mitglieder.

Es kann nicht sein, das für diesen Verein der Steuerzahler die Kosten trägt und nicht der Verein selber, zumal die Samtgemeinde bei wirklich wichtigen und not-

In Kap. 3.4 der Begründung werden unter dem Punkt Festplatz folgende Sätze eingefügt:

„Die Zahl der ausgewiesenen Wohnmobil-Stellplätze darf maximal drei betragen, denn innerhalb der Grünfläche Festplatz soll kein Campingplatz i.S.d. Niedersächsischen Verordnung über Campingplätze, Wochenendplätze und Wochenendhäuser (CPI-WochVO) betrieben werden. Es ist ordnungsrechtlich sicherzustellen, dass eine Standplatznutzung nur erfolgt, wenn der Festplatz nicht als Veranstaltungsort benötigt wird.“

Durch das vorliegende Bauleitplanverfahren wird planungsrechtlich die Möglichkeit geschaffen, die bestehenden Infrastrukturanlagen auf dem Schützenfestplatz bei Bedarf modernisieren zu können. Nach dem bisherigen B-Plan wäre eine solche Erneuerung nicht zulässig gewesen.

Ob, wann und in welchem Umfang eine Erneuerung der vorhandenen Infrastrukturanlagen auf dem Festplatz erfolgen soll, ist allein der Entscheidung des Stadtrates vorbehalten. Bauliche Maßnahmen sind mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Nachdem 1811 das frühere Gildehaus an der Wallstraße abgebrannt war, entschied sich die Lüchower Bürgerschaft, einen neuen Festplatz mit Gildehaus außerhalb der Stadt einzurichten. Der heute denkmalgeschützte Schützenpark ist somit vor fast 200 Jahren extra für die Durchführung des Schützenfestes angelegt worden.

Die Lüchower Schützengilde hat vor diesem Hintergrund auch einen besonderen Anspruch darauf, das jährliche Schützenfest weiter an diesem traditionsreichen Standort abzuhalten. Die Stadt ist als heutige Eigentümerin des Schützenfestplatzes für die Unterhaltung der dort vorhandenen Infrastrukturanlagen zuständig.

Der Festplatz wird nicht nur von der Schützengilde beansprucht, sondern dient auch als befestigter Veranstaltungsplatz für Festivitäten aller Art.

Begr.

keine

keine

keine

Bebauungsplan "Schützenplatz" - 1. Änderung - mit örtlicher Bauvorschrift

Prüfung der Anregungen aus dem Beteiligungsverfahren

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

wendigen Vereinen aufgrund nicht vorhandener Finanzmittel die Unterstützungen kürzt.

7 Erforderliche Einstellplätze für den Gildehausbesitzer sind nach § 47 NBauO nachzuweisen.

Entgegen den Ausführungen in dem Entwurf sind die Einstellplätze des Gildehauses weder für den baugenehmigten Bestand gedeckt, noch für die geplante erweiterte Nutzung gedeckt. Das Gildehaus ist nicht, wie im Entwurf behauptet von der Stadt an den jetzigen Gildehausbesitzer veräußert worden. Der jetzige Gildehausbesitzer hat das Gildehaus für läppische 15.000,-€ mit allen Problemen, Unzulänglichkeiten und dem jetzigen tatsächlichen Zustand, ohne Einstellplätze durch eine Zwangsversteigerung erworben.

Früher bestandene eventuelle Vereinbarungen sind bei Erwerb durch eine Zwangsversteigerung erloschen. Gerade aus dem Wissen und Grund, dass eben keine Einstellplätze mit versteigert und zur Verfügung stehen, haben ich und viele andere Interessierte nicht an der Versteigerung teilgenommen. Es war völlig klar, dass zum Betreiben des Gildehauses die erforderlichen Einstellplätze für erhebliches Geld von der Stadt als Ablöse zu erwerben sind. Nur durch diesen Umstand ist das Gildehaus letztendlich für die läppische Summe versteigert worden. Mit den erforderlichen Einstellplätzen hätte der Wert und damit der Versteigerungserlös locker bei 500.000,-€ gelegen. Ein höherer Versteigerungserlös hätte dann auch die offenen Forderungen der Stadt abgedeckt, die gerade durch den Umstand der nicht vorhandenen Einstellplätze nicht beglichen worden sind und somit wieder einmal dem Steuerzahler zur Last gefallen sind.

Grundsätzlich sind die notwendigen Einstellplätze, aufgrund der tatsächlichen Nutzungen konkret zu ermitteln, darzustellen und nachzuweisen. Die tatsächliche Anzahl an Sitzplätzen, Wohnungen, Betten, Büros ect., ist auch nach Inbetriebnahme zu überprüfen und gegebenenfalls zu erweitern. So ergeben sich nach § 47 NBauO für die Versammlungsstätten:

Großer Saal, Kleiner Saal, Foyer bei bis zu 633 angedachten Sitzplätzen mindestens 127 notwendige Einstellplätze und nicht wie im Entwurf angegeben 117. Da das Gildehaus laut Entwurf von überörtlicher Bedeutung ist, ergeben sich bei Gaststätte Clubraum und Gaststätte Kegelbahn mit 90 Sitzplätzen 22 Einstellplätze. Bei 15 Betten im angedachten Beherbergungsbetrieb ergeben sich 7 Einstellplätze. Büro und Hausmeisterwohn und 2 Einstellplätze. Das ergibt einen Einstellplatzbedarf von mindestens 158 Einstellplätzen, wobei die notwendigen Einstellplätze für die angedachte Außenbestuhlung und Wintergarten in dem Entwurf fehlen und noch hinzugerechnet werden müssen.

NBauO § 47 Notwendige Einstellplätze

Für bauliche Anlagen, die einen Zu- und Abgangsverkehr mit Kraftfahrzeugen erwarten lassen, müssen Einstellplätze in solcher Anzahl und Größe zur Verfügung stehen, dass sie die vorhandenen oder zu erwartenden Kraftfahrzeuge der ständigen Benutzerinnen und Benutzer und der Besucherinnen und Besucher der Anlagen aufnehmen können; (...) Wird die Nutzung einer Anlage geändert, so braucht, auch wenn ihr notwendige Einstellplätze bisher fehlten, nur der durch die Nutzungsänderung verursachte Mehrbedarf gedeckt zu werden.

Nach § 47 NBauO sind Einstellplätze im Baugenehmigungsverfahren nur für den vorhabenbedingten Mehrbedarf nachzuweisen. Das Gildehaus und das Kreishaus weisen eine gültige Baugenehmigung auf. Für diesen baugenehmigten Bestand ist kein Einstellplatznachweis mehr zu führen.

Der Gildehausbetreiber hat einen Bauantrag für seine Erweiterungsvorhaben ausgearbeitet. Demnach soll vorhabenbedingte Mehrbedarf an notwendigen Einstellplätzen auf dem Vorhabengrundstück nachgewiesen werden.

Sollte sich perspektivisch in diesem Stadtraum ein wachsender Stellplatzbedarf z.B. durch den Anbau der SG-Verwaltung an das Kreishaus abzeichnen, könnten zusätzliche Parkplätze z.B. an der Straße zum Schießstand oder im Mischgebiet an der Dr. Lindemann-Straße geschaffen werden. Gegebenenfalls wäre dafür eine Bauleitplanung erforderlich.

In den Ausführungsbestimmungen zu § 47 NBauO sind Richtzahlen für den Einstellplatzbedarf festgelegt. Die Richtzahlen weisen eine gewisse Bandbreite und damit einen Ermessensspielraum auf.

Der große Saal des Gildehauses ist als Versammlungsstätte von überörtlicher Bedeutung eingestuft. Der Gaststättenbereich und die Kegelbahn weisen im Bestand keine überörtliche Bedeutung auf.

Bei dem Kleinen Saal und dem Foyer wäre eine Einstufung als Versammlungsstätte von überörtlicher Bedeutung vielleicht noch vertretbar.

Daher wird die Einstellplatzberechnung für den baugenehmigten Bestand im Bereich des Gildehauses in Anlage 2 der Begründung korrigiert:

Versammlungsstätte Kleiner Saal	1 Estpl. je 5 Sitzplätze	ca. 103 Sitzplätze / 5	21 EST		
Versammlungsstätte	1 Estpl. je 5	ca. 70 Sitzplätze	14 EST		

keine

Begr.

Bebauungsplan "Schützenplatz" - 1. Änderung - mit örtlicher Bauvorschrift

Prüfung der Anregungen aus dem Beteiligungsverfahren

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

Da das Gildehaus und damit der Gildehausbesitzer nicht über die notwendigen Einstellplätze verfügt, hat dieser die zwingend erforderlichen Einstellplätze als Verpflichteter nach § 61 BauO von der Stadt durch Ablöse öffentlicher Einstellplätze nachzuweisen. Die Ablöse pro Einstellplatz beträgt ca. 3100,-€. Der Gildehausbesitzer hat für mindestens 158 Einstellplätze 489.800,-€ an die Stadt zu zahlen, wobei die fehlenden Einstellplätze für Außenbestuhlung und Wintergarten noch hinzugerechnet werden müssen.

Es ist in keinsten Weise, weder gegenüber anderen Gewerbetreibenden, noch gegenüber dem Steuerzahler zu rechtfertigen, dass die Samtgemeinde / Stadt auf diese Einnahmen verzichtet und / oder hier irgendeine Kungelei befürwortet. Nicht nur in Angesicht der pikanten Finanzlage der Samtgemeinde Lüchow ist es weder politisch, noch aus Sicht einer ordentlichen Verwaltung vertretbar, hier auf rechtmäßige Einnahmen zu verzichten.

7 a Auch eine angedachte "Doppelbelegung" des öffentlichen Gildehausparkplatz ist völliger Unsinn und lächerlich. Die Parkplätze am Gildehaus werden durch die 241 Angestellten, zuzüglich der Angestellten des Katasteramtes, sowie Besucher des Kreishauses schon völlig überbelegt. Das, wie in dem Entwurf angedacht, der Betrieb des Gildehauses nur ab Abends oder in der Nacht stattfindet widerspricht sämtlichen vergleichbaren tatsächlichen Gegebenheiten vergleichbarer Betriebe und ist eine falsche reine Schutzbehauptung. Wie soll ein Hotel, Restaurant und Versammlungsstätten nur nachts betrieben werden und dabei, wie im Entwurf angegeben, erfolgreich und wirtschaftlich arbeiten?

Auch unter der von Ihnen öffentlich angedachten Gebäudevereinigung der Samtgemeinde und Stadtverwaltung mit dem Kreishaus - Gebäude ist ihre Idee völlig dummes Zeug und nicht umsetzbar. Die einzige Möglichkeit die der Gildehausbesitzer hat, ist eine Tiefgarage unter dem Gildehaus zu errichten.

Foyer	Sitzplätze	/ 5		
-------	------------	-----	--	--

Die Gesamtzahl an Einstellplätzen, die dem Gildehausbestand zuzurechnen wären, erhöht sich damit von 132 auf 142 EST.

Dieser Punkt ist für die vorliegende Bauleitplanung nicht relevant, sondern in nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren zu lösen.

Einstellplätze sind nur abzulösen, wenn der Mehrbedarf an Einstellplätzen, der durch einen Bauantrag verursacht wird, nicht mehr auf dem Vorhabengrundstück (oder zugeordneten Grundstücken) untergebracht werden kann. Für den baugenehmigten Bestand wird keine Ablöse erforderlich.

Das Gildehaus war historisch gesehen das erste Gebäude in diesem Stadtraum und der Gildehausparkplatz hat seit jeher den Einstellplatzbedarf für das Gildehaus abgedeckt. Die „Doppelbelegung“ des Gildehausparkplatzes ist in den 80iger Jahren mit dem Neubau des Kreishauses an der Königsberger Straße Realität geworden. Auch wenn die Genehmigung des Kreishauses in dieser Form (ohne Baulast und eindeutige Stellplatzzuordnung) nicht mehr heutigen Standards entspricht, hat sie weiterhin rechtlich Bestand. Eine nachträgliche Zuordnung von Einstellplätzen zum Gildehaus und zum Kreishaus ist aufgrund dieser Baugenehmigung und der späteren Überplanung als öffentliche Parkplatzfläche nicht mehr möglich. Es gibt aber auch kein erkennbares Erfordernis, eine nachträgliche Heilung dieses früheren Planungsfehlers vorzunehmen.

In der Realität haben diese beiden Nutzungen seit ca. 35 Jahren nebeneinander existiert, ohne dass es zu unzumutbaren Verkehrsbeeinträchtigungen gekommen ist. Im Normalbetrieb reicht der öffentliche Parkplatz am Gildehaus aus. Zu deutlichen Engpässen kommt es nur, wenn im Gildehaus größere Veranstaltungen zur Öffnungszeiten des Kreishauses durchgeführt werden. Für diesen Fall stehen aber noch hinreichend Bedarfsstellplätze auf dem Festplatz sowie im weiteren öffentlichen Straßenraum zur Verfügung.

Für weiter hinzukommende Nutzungen sind zusätzliche Stellplätze im Stadtraum vorzusehen. Der Gildehausbetreiber beabsichtigt, zusätzliche Stellplätze auf dem Gildehausgrundstück auszuweisen. Die Stadt könnte z.B. an der Straße zum Schießstand oder an der Dr. Lindemann-Straße neue Stellplätze ausweisen.

**Bebauungsplan "Schützenplatz" - 1. Änderung -
mit örtlicher Bauvorschrift**

**Prüfung der Anregungen aus dem
Beteiligungsverfahren**

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

Ich kann Ihnen ankündigen, dass wenn Sie die 1. Änderung des Bebauungsplans Schützenplatz wie in diesem Entwurf durchsetzen wollen und die Kosten für die Änderung des Bebauungsplanes aus der Samtgemeinde-Stadtkasse bezahlen sowie auf die Ablöse der Einstellplätze verzichten, ich und weitere Gewerbetreibende Klage einreichen werden.

So wie es zur Zeit nach diesem Entwurf aussieht, betreiben Sie hier eine rechtswidrige Wettbewerbsverzerrung zum finanziellen Nachteil meiner Person und Unternehmung und zum finanziellen Nachteil anderer Gewerbetreibender, bevorteilen den privaten Gildehausbesitzer als Unternehmer, verursachen durch Ihr Handeln eine rechtswidrige Steuergeldverschwendung zum Nachteil der Lüchower Bürger und der Stadt Lüchow und vernachlässigen rechtswidrig, zum Vorteil gegenüber dem Gildehausbesitzer, die Belange von Umwelt und Natur.

Ich bitte Sie mich kurzfristig zu unterrichten, wie Sie gedenken in der Sache weiter fortzufahren. Eine weitere Stellungnahme behalte ich mir ausdrücklich vor.

Theoretisch wäre auch eine Unter- oder Überbauung des Gildehausparkplatzes denkbar.

Jedem Bürger ist das Recht vorbehalten, gegen einen rechtskräftigen Bebauungsplan zu klagen. In der Regel ist eine solches Vorgehen jedoch nur aussichtsreich, wenn man als betroffener Bürger durch die Bauleitplanung in seinen Rechten verletzt wird oder wenn relevante Abwägungs- oder Verfahrensfehler festzustellen sind. Das ist bei dieser bestandsorientierten Planung nicht erkennbar. Die vom Einwender bisher vorgebrachten Sachverhalte beziehen sich im Wesentlichen auf finanzielle Fragen (Planungskosten, Wertgutachten, Gebühren für Außengastronomie, Durchleitungsgebühren, Kosten für Infrastrukturerhaltung, Kosten für die Ablösung von Einstellplätzen). Diese Themen sind weder Gegenstand des Bauleitplanverfahrens noch im Bebauungsplan regelbar; sie sind vielmehr im Rahmen der normalen Verwaltungsgeschäfte zu lösen. Eine Klage hätte bei den hier vorgebrachten Punkten keine Erfolgsaussichten.

Es ist nicht nachvollziehbar, inwiefern man mit der vorliegenden Bauleitplanung in den Wettbewerb eingreifen würde. Falls der Wettbewerb im Hotel- und Gaststättengewerbe gemeint sein soll, ist zur Kenntnis zu nehmen, dass der bisher geltende Bebauungsplan auf ein viel größeres Hotelvorhaben im Schützenpark ausgerichtet war. Durch die vorliegende Überplanung werden die Entwicklungsoptionen für das Hotel- und Gaststättengewerbe im Schützenpark räumlich zurückgenommen. Die Planung ist nun wieder mehr auf die Bewahrung des Schützenparks und die Sicherung einer traditionsreichen Versammlungsstätte ausgerichtet. Sie ist dadurch wesentlich umweltfreundlicher als der bisher geltende B-Plan.

Abschließend soll noch einmal ausdrücklich klargestellt werden, dass es seitens der Stadt Lüchow keine direkte oder indirekte Unterstützung für den Gildehausbetrieb gibt. Alle Verträge und Nutzungsvereinbarungen werden von der Stadtverwaltung nach Recht und Gesetz zu üblichen Konditionen abgeschlossen.

keine

keine

LGLN - REGIONALDIREKTION LÜNEBURG	30.07.2014	ABWÄGUNGSVORSCHLAG	Veranl.
Sehr geehrte Damen und Herren, zu der mir von Ihnen übermittelten Planung gebe ich aus katastertechnischer und katasterrechtlicher Sicht folgende Hinweise: Der Herausgabevermerk auf der Planzeichnung ist fehlerhaft. Die Daten wurden im Jahr 2014 an Sie abgegeben, die korrekte Behördenbezeichnung lautet: Landesamt für Geoinformation und Landes<u>vermessung</u> Niedersachsen (LGLN). Ich bitte dies zu korrigieren.	Alle Quellvermerke auf dem Bebauungsplan und in der Begründung werden überprüft und ggf. korrigiert.	Plan Begr.	

LANDKREIS LÜCHOW-DANNENBERG	06.03.2015	ABWÄGUNGSVORSCHLAG	Veranl.
Sehr geehrte Damen und Herren, zur o.a. Planung nehme ich wie folgt Stellung: 1. Die Nutzung der Parkplätze für den Neubau des Kreishauses ist am 25.07.1980 vertraglich zwischen der Stadt Lüchow und dem Landkreis Lüchow-Dannenberg geregelt worden. Aus bauordnungsrechtlicher Sicht hätte die Nutzung der Stellplätze öffentlich-rechtlich durch eine Baulast dauerhaft gesichert werden müssen. Dieses ist jedoch nicht erfolgt. Zwischenzeitlich wurde der Parkplatz für den öffentlichen Verkehr gewidmet. Somit verfügt weder das Schützenhaus noch das Kreishaus über notwendige Stellplätze. Durch die öffentliche Widmung ist der damalige Vertrag ohnehin unwirksam geworden. Um für zukünftige Entwicklungen (Erweiterung Hotelnutzung und/oder Kreishaus) vorzubeugen, empfehle ich, die Einbeziehung der Stellplatzflächen in den Geltungsbereich der 1. Änderung, die Festsetzung als "Private Stellplatzfläche" und die Entwidmung der öffentlichen Parkplatzfläche. Weiterhin sollte der südliche Teilbereich der "Budengasse" als "private Stellplatzfläche" zugunsten des Gildehauses und des Kreishauses festgesetzt werden. Hier könnten bei baulichen Erweiterungen notwendige zusätzliche Stellplätze nachgewiesen werden. Die Flächen könnten von der Oberflächengestaltung unverändert bleiben um zusätzliche Versiegelungen zu vermeiden. Die theoretische Alternative einer Stellplatzablöse kommt nicht in Frage, da die Stadt dann im unmittelbaren Nahbereich neue Stellplätze anlegen müsste. Hierfür sind keine Flächen vorhanden.		Das Gildehaus war historisch gesehen das erste Gebäude in diesem Stadtraum und der Gildehausparkplatz hat seit jeher den Einstellplatzbedarf für das Gildehaus abgedeckt. Die „Doppelbelegung“ des Gildehausparkplatzes ist in den 80-iger Jahren durch den Neubau des Kreishauses an der Königsberger Straße verursacht geworden. Auch wenn die Genehmigung des Kreishauses in dieser Form (ohne Baulast und eindeutige Stellplatzzuordnung) nicht mehr heutigen Standards entspricht, hat sie weiterhin rechtlich Bestand. Eine nachträgliche Zuordnung von Einstellplätzen zum Gildehaus und zum Kreishaus ist heute nicht mehr möglich, aber auch nicht nötig. Denn für baugenehmigten Bestand ist im Nachhinein kein Einstellplatznachweis mehr zu führen, auch wenn Einstellplätze heute fehlen sollten (siehe § 47 Satz 3 NBauO). Es gibt kein städtebauliches Erfordernis, eine nachträgliche Heilung dieses früheren bauordnungsrechtlichen Planungsfehlers vorzunehmen. Da die nebenstehenden Vorschläge des Landkreis nicht wirklich zielführend sind und der denkmalgeschützte Schützenpark nicht genug Platz für dauerhafte Stellplatzflächen bietet, soll der Status Quo an dieser Stelle beibehalten werden. In der Realität haben diese beiden Nutzungen seit ca. 35 Jahren nebeneinander existiert, ohne dass es zu unzumutbaren Verkehrsbeeinträchtigungen gekommen ist. Im Normalbetrieb reicht der öffentliche Parkplatz am Gildehaus als Stellplatzfläche aus. Zu deutlichen Engpässen kommt es nur, wenn im Gildehaus größere Veranstaltungen zur Öffnungszeit des Kreishauses durchgeführt werden. Für diesen Fall stehen aber noch hinreichend Bedarfsstellplätze auf dem Festplatz sowie im weiteren öffentlichen Straßenraum zur Verfügung. Für weiter hinzukommende Nutzungen sind zusätzliche Stellplätze im Stadtraum vorzusehen. Der Gildehausbetreiber plant, notwendige Einstellplätze für den Mehrbedarf auf dem Gildehausgrundstück auszuweisen. Sollte das Rathaus der Samtgemeinde an das Kreishaus angebaut werden, könnte an der Straße zum Schießstand oder an der Dr. Lindemann-Straße neue Stellplätze geschaffen werden (ggf. durch Bauleitplanung). Theoretisch wäre auch eine Unter- oder Überbauung des Gildehausparkplatzes denkbar, auch wenn dieses aus Kostengründen vermieden werden sollte.	

**Bebauungsplan "Schützenplatz" - 1. Änderung -
mit örtlicher Bauvorschrift**

**Prüfung der Anregungen aus dem
Beteiligungsverfahren**

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

Nach der Begründung, Ziff. 4.2 sind in der Regel ausreichend Bedarfsstellplätze auf dem Festplatz vorhanden. In der textlichen Festsetzung Nr. 18 heißt es hierzu: Der Festplatz darf nach der Maßgabe der Stadt auch als Bedarfsstellplatz und Wohnmobil-Stellplatz genutzt werden. Dies soll gemäß der Begründung im Rahmen einer Nutzungsvereinbarung innerhalb des B-Plans gesichert werden.

Allerdings können diese Stellplätze in einem Baugenehmigungsverfahren im Stellplatznachweis nicht in Ansatz gebracht werden, da es keine genehmigten Stellplätze sind und diese auch nicht öffentlich-rechtlich gesichert sind.

Weiterhin ist der Sinn bzw. Hintergrund der dort aufgeführten Wohnmobilstellplätze fragwürdig. Diese wären grundsätzlich baugenehmigungspflichtig und aus planungsrechtlicher Sicht innerhalb der festgesetzten Grünfläche nicht zulässig.

Ich rege daher an, die textliche Festsetzung Nr. 18, Festplatz nach Satz 1 zu beenden.

3. Der Hinweis in der Begründung unter Nr. 4.2 auf mögliche öffentliche Parkplätze entweder an der Straße zum Schießstand oder im Mischgebiet an der Dr. Lindemann-Straße sollte gestrichen werden.
Zum einen haben sie mit diesem B-Plan nichts zu tun und zum anderen ist die planungsrechtliche Zulässigkeit fraglich.

4. In der Legende fehlt die Erklärung zu "ST".

Es ist ein zentrales Planungsziel dieser Bauleitplanung, den Schützenfestplatz am Gildehaus in seiner Funktionsfähigkeit so zu erhalten, dass dort das Schützenfest und andere Veranstaltungen (mit hoher Nutzungsintensität) durchgeführt werden können. Der traditionsreiche Standort hat sich in städtebaulicher und immissionstechnischer Hinsicht für diese besondere Zweckbestimmung bewährt und sollte nicht durch minderwertige Nutzungen entwertet werden.

Durch eine Überplanung des Festplatzes mit dauerhaften Stellplatzflächen würde diese besondere Eignung verloren gehen. Der Festplatz müsste wieder auf den Lietzmannplatz verlagert werden, mit allen den negativen Folgen (Immissionsbelastung, Rückbau Tennisplätze, Eingriffe in Grünbestand, Störung der historisch gewachsenen Parkstruktur, etc.).

Aus stadtplanerischer Sicht sollen deshalb Bedarfsstellplatznutzungen auf dem Festplatz zulässig sein, aber nur insoweit, wie der Platz nicht für Veranstaltungen benötigt wird. Das gilt übrigens auch für Wohnmobilstellplätze. In Kap. 3.4 der Begründung werden unter dem Punkt Festplatz folgende Sätze eingefügt:

„Die Zahl der ausgewiesenen Wohnmobil-Stellplätze darf maximal drei betragen, denn innerhalb der Grünfläche Festplatz soll kein Campingplatz i.S.d. Niedersächsischen Verordnung über Campingplätze, Wochenendplätze und Wochenendhäuser (CPI-WochVO) betrieben werden. Es ist ordnungsrechtlich sicherzustellen, dass eine Standplatznutzung nur erfolgt, wenn der Festplatz nicht als Veranstaltungsort benötigt wird.“

In Kap. 4.2. wird der letzte Satz durch folgende Sätze ersetzt:

„Sollte sich perspektivisch in diesem Stadtraum ein wachsender Stellplatzbedarf abzeichnen (z.B. durch den Anbau der SG-Verwaltung an das Kreishaus), könnte an der Straße zum Schießstand oder an der Dr. Lindemann-Straße neue Stellplätze geschaffen werden. Gegebenenfalls ist dafür Bauleitplanung erforderlich.“

In der Planzeichenerklärung wird „ST“ erläutert:

Nachrichtlicher Hinweis auf mögliche Stellplatzflächen innerhalb des Sondergebietes.

Begr.

Begr.

Planz.

**Bebauungsplan "Schützenplatz" - 1. Änderung -
mit örtlicher Bauvorschrift**

**Prüfung der Anregungen aus dem
Beteiligungsverfahren**

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

5. Die Änderung des Bebauungsplanes wird insgesamt positiv bewertet, da durch den Verzicht auf die Errichtung eines 5-geschossigen Hotelneubau und der Verlagerung des Festplatzes auf den Lietzmannplatz, die Beeinträchtigung der denkmalgeschützten Parkanlage reduziert werden.

Bedenken werden zum Punkt Verzicht der Rekonstruktion der Eichenallee A1 und A2 geäußert: Innerhalb der Begründung der Änderung des Bebauungsplanes wird darauf hingewiesen, dass die Budengasse für das Schützenfest am bestehenden Ort erhalten werden soll und zukünftig erneuert werden soll. Im Zuge dieser Erneuerung ist die Konzeption insgesamt, aber auch im Hinblick auf die Wiederherstellung von Grünstrukturen, planungsbegleitend mit der unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Grundsätzlich sei an dieser Stelle angemerkt, dass seitens des Nds. Landesamtes für Denkmalpflege bereits im Jahre 1991 darauf hingewiesen wurde, dass für den Schützenpark die Erstellung eines Parkgutachtens und -pflegewerkes dringend geboten ist.

Mit freundlichem Gruß
Im Auftrag
Jaap

Die Einschätzung, wird geteilt. Die vorliegende Planung ist an der Erhaltung des Bestandes orientiert und greift damit deutlich weniger intensiv in die denkmalgeschützte Struktur des Schützenparkes ein, als es der bisher rechtskräftige Bebauungsplan vorgesehen hatte.

Sollte der Festplatz und die Budengasse tatsächlich grundsätzlich erneuert werden, wird die Stadt Lüchow eine Abstimmung der Konzeption mit der unteren Denkmalschutzbehörde vornehmen. Grundsätzlich bedarf jede Baumaßnahme im denkmalgeschützten Schützenpark einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

Die Stellungnahme des Nds. Landesamtes für Denkmalpflege von 1991 ist veraltet. In den 90iger Jahren wurden im Rahmen des damaligen Bauleitplanverfahrens weitere Untersuchungen zum Schützenpark angestellt und es wurden Empfehlungen zur Pflege im Grünordnungsplan gemacht. Im Schützenpark wird die Grünflächenpflege vom Bauhof der Stadt Lüchow durchgeführt. Falls seitens der Denkmalschutzbehörde konkrete Änderungsvorschläge bezüglich der Parkpflege bestehen, sind diese an die Stadtverwaltung weiterzugeben.

keine

Auszug aus Anlage 1 zur Stellungnahme des Landkreises

Auszug aus dem Grundstückskaufvertrag vom 25.07.1980 zwischen der
Stadt Lüchow, der Samtgemeinde Lüchow und dem LK Lüchow- Dannenberg

Der Stadt Lüchow ist bekannt, daß der Landkreis Lüchow-
Dannenberg beabsichtigt, auf dem überlassenen Grundstück
Flur 12 Flurstück 93 einen Kreishausneubau zu errichten.
Die Stadt Lüchow räumt dem Landkreis Lüchow- Dannenberg
das Recht ein,

a) mit den Bauarbeiten sofort zu ^{beginnen} ~~errichten~~.

b) die in ihrem Eigentum stehenden Park-
plätze vor dem Gildehaus in Lüchow vor-
rangig neben anderen Verkehrsteilnehmern,
für Bedienstete und Besucher des neuen

Kreishauses ständig und zeitlich unbegrenzt
kostenlos zu nutzen. Dieses Recht wird bei
besonderen Veranstaltungen, wie es z.B. das
jährliche Schützenfest darstellt, eingeschränkt.
In diesen Fällen verpflichtet sich die Stadt,
soweit möglich, den "Grünen Weg" parallel zur
Senator-Krebs-Allee als Ausweichparkfläche
zur Verfügung zu stellen.

Bebauungsplan "Schützenplatz" - 1. Änderung - mit örtlicher Bauvorschrift

Prüfung der Anregungen aus dem Beteiligungsverfahren

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

KOPIE FACIL. STELLUNGNAHME NLD 06.08.1991

Anlage 2

Vermerk:

Stellungnahme zum Denkmalwert und der Umgrenzung der schützenswerten Fläche des Lüchower Schützenplatzes.

Der Schützenplatz liegt nordwestlich des Stadtkernes, direkt am Rande der offenen Heide zum Nachbarort Plate. Im Osten grenzt er an die Drawehner Jetzel, im Süden an Grundstücke der Tannenbergsstraße und im Westen an den Plater Weg.

Das gesamte Gelände fällt von Westen bis zur Drawehner Jetzel um 1,5 m deutlich ab. Es besteht zu zwei Dritteln aus sandigen Heideböden in den höhergelegenen Bereichen und zu einem Drittel aus modrigen, wechselnd feuchten Böden im ehemaligen Überschwemmungsgebiet der Drawehner Jetzel.

Das heutige Erscheinungsbild wird von Eichenalleen (*Quercus robur*, zwischen 120 und 150 Jahre alt), lichten wiesenartigen Flächen und einem dichten waldartigen Baumbestand geprägt. Ebenfalls auffallend sind das Gildehaus und ein gepflasterter Parkplatz.

Die gesamte Anlage untersteht, wie vor Ort festgestellt wurde, der gärtnerischen Pflege, doch dient diese nicht unbedingt dem Erhalt der historischen Substanz.

Nach dem verheerenden Brand im Jahre 1811, welcher große Teile Lüchows vernichtet hatte, wurde im Zuge des Wiederaufbaues das Schützenhaus außerhalb der Stadt errichtet. Die Geländeankäufe erfolgten wahrscheinlich ab 1826 und die Ausführung der ersten kleinen Anlage, worauf eine Gedenkbank hinweist, im darauffolgenden Jahr. Die Erweiterung auf die heutigen Ausmaße wurde in der 2. Hälfte des 19. Jh. durchgeführt. Mit der Pflanzung gerader Eichenalleen sind zwei westlich bereits vorher im Grundriß geschaffene Flächen und ein östlich gelegener, in der Grundfläche unregelmäßig geformter Bruch mit der ursprünglichen Anlage gestalterisch verbunden und zu einem hochrepräsentativen Gelände ausgebildet worden.

Als dominierendes, gestalterisches Element dient hier die gerade Allee. Sie schafft lichte Räume, grenzt die Anlage nach außen ab und verbindet Bereiche unterschiedlichen Charakters miteinander. Sie ist in einer breiten promenadenartigen Form im westlichen und in einer halb so breiten, schmalen Form im östlichen Bereich verwendet worden, dient in dieser Ausprägung aber auch der Gliederung der Anlage. Innerhalb der einzelnen Reihen wurde ein ungewöhnlich dichter Pflanzenabstand gewählt, welcher damals Ausdruck großer monetärer Potenz der Lüchower Schützengilde gewesen sein muß. Auch die Größe der Anlage ist bedeutend. Die Gliederung in Schützenwiese für Aufmärsche und Schützenpark für die sonn- und feiertägliche Erholung sind zeittypisch.

Einschätzung des Denkmalwertes:

Der Schützenplatz in Lüchow ist eines der wenigen erhaltenen Beispiele eines in Norddeutschland während des 19. Jh. weit verbreiteten Anlagentypus. Berühmte Plätze wie der Hannoversche von G. L. F. Laves oder der Jeveranerische sind zerstört. Außerdem muß dieser Freiflächentypus als Glied einer gestalterischen Entwicklung von der Schützenwiese des Mittelalters (Nürnberg) über die Bürgerwiese der 2. Hälfte des 19. Jh. (Treptower Park/Berlin) bis zur Volkswiese des frühen 20. Jh. (Schillerpark/Berlin) gesehen werden.

Der Lüchower Schützenplatz ist in seiner ehemaligen Ausdehnung vollständig erhalten. Die Grundgestaltung ist noch heute deutlich nachvollziehbar. Die Gestaltungselemente sind alle erkennbar. Der Zustand der Anlage ist trotz mangelhafter Pflege im Sinne der historischen Gestaltung gut. Diese vorhandene Substanz bewirkt auch, daß Einbauten aus neuerer Zeit, wie das erweiterte Gildehaus und die Tennisplätze, zwar als stark störend doch nicht als zerstörend anzusehen sind.

Diese Voraussetzungen bedingen einen hohen künstlerischen und wissenschaftlichen Wert des Schützenplatzes in Lüchow. Er sollte unbedingt erhalten und alle möglichen Maßnahmen zum Schutz seiner Substanz unternommen werden. Deshalb erscheint die Erstellung eines Parkgutachtens und -pflegewerkes auch als dringend geboten.

Schomann

Schomann

6.08.91

Als Anlage ist ein Ausschnitt der Deutschen Grundkarte beigelegt, auf dem der denkmalwerte Bereich durch rote Schraffur gekennzeichnet ist.

