

STADT LÜCHOW (WENDLAND)

Der Stadtdirektor

- Az.: 612605ST: Bahnhof Lüchow
(Wendland) -

Lüchow (Wendland), 21.12.2006

Zr/Ch

Sitzungsvorlage Nr. 032/1

**Antrag der Volker Schumacher Immobilien GmbH auf Änderung des
Bebauungsplanes "Bahnhof Lüchow (Wendland)"**

An den

beraten am:

Ausschuss für Umwelt, Bebauung und Grundstücksangelegenheiten

Verwaltungsausschuss

Sachverhalt mit Begründung:

Die Volker Schumacher Immobilien GmbH hat mit Schreiben vom 30. Oktober 2006 beantragt, den Bebauungsplan „Bahnhof Lüchow (Wendland)“ dahin gehend zu ändern, dass „die als öffentliche Fläche ausgewiesene Fläche eine private Parkfläche wird. Damit soll auch Einzelhandel (Restpostenmarkt) im Gewerbegebiet erlaubt sein. Die Vorschriften die Ladestraße betreffend sind zu streichen“.

Die Fläche des Bahnhofsvorplatzes wurde mit anderen Bahngrundstücken 1998 von der Deutschen Bahn AG an die Volker Schumacher Immobilien GmbH veräußert, bevor diese Fläche entwidmet worden waren.
Aus diesem Grunde bestand für die Stadt Lüchow (Wendland) keine Möglichkeit, ein Vorkaufsrecht auszuüben.

Die vorherige Aufstellung eines Bebauungsplanes war unzulässig, da gewidmete Bahnflächen nicht durch einen Bebauungsplan überlagert werden dürfen. Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes wurde 1998 parallel zum Entwidmungsverfahren begonnen. Der Bebauungsplan konnte erst rechtsverbindlich werden (Mai 2000), nachdem das Entwidmungsverfahren abgeschlossen war.

Zu diesem Zeitpunkt war der Kaufvertrag bestandskräftig. Zum Erwerb der Fläche des Bahnhofsvorplatzes durch die Stadt Lüchow (Wendland) bestand kein unmittelbarer Anlass, sodass keine Verhandlungen mit der Volker Schumacher Immobilien GmbH geführt wurden.

Es wurde überlegt, den Bahnhofsvorplatz entsprechend der Festsetzung des Bebauungsplanes als öffentliche Verkehrsfläche zu widmen, um die Zuwegung zum Bahnhof und den Gleisen abzusichern. Dabei stellte sich heraus, dass die Widmung einer privaten Fläche nur mit Zustimmung der/des Eigentümers/Eigentümerin möglich ist.

Die Verpflichtung der Volker Schumacher Immobilien GmbH im Kaufvertrag mit der Deutschen Bahn AG „die erworbene Wegefläche als dem öffentlichen Verkehr zu widmen“ kann rechtlich nicht als Zustimmung ausgelegt werden. Es besteht keine Möglichkeit, die Käuferin zur Umsetzung dieser Verpflichtung zu zwingen.

Zwischenzeitlich wurde das Bahnhofsgebäude ebenfalls von der Deutschen Bahn AG verkauft. Im Rahmen dieses Verkaufes hat die Stadt Lüchow (Wendland) das Vorkaufsrecht für einen, im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzten, Teil des Grundstückes ausgeübt.

Einige Zeit danach hat Herr Schumacher die Grenze seines Grundstückes auf dem Bahnhofsvorplatz mit einem Bauzaun versehen. Da dieser Zaun eine Höhe von mehr als 1,80 Meter hatte, war er baugenehmigungspflichtig. Eine Genehmigung wurde nicht beantragt. Auf schriftliche Aufforderung der Bauaufsicht zur Beseitigung wurde der Bauzaun durch einen genehmigungsfreien Maschendrahtzaun mit 1,80 Meter Höhe ersetzt.

Um eine Lösung des Problems zu erörtern, war Herr Schumacher um ein Gespräch mit der Verwaltung gebeten worden. Dieses Gespräch hat am 9. August 2006 stattgefunden. Dabei lies Herr Schumacher erkennen, dass er eventuell bereit wäre, einen Teil des Bahnhofsvorplatzes an die Stadt Lüchow (Wendland), zu einem noch zu findenden Preis, zu verkaufen. Voraussetzung wäre die Änderung des Bebauungsplanes „Bahnhof Lüchow (Wendland)“ dergestalt, dass ein Teil des Bahnhofsplatzes als Gewerbegebiet für den Nachweis von Stellplätzen für die Nutzung des angrenzenden Gebäudes festgesetzt würde.

Herr Schumacher wollte der Stadt schriftlich den Kaufpreis mitteilen.

Mit Schreiben vom 30. Oktober 2006 stellt Herr Schumacher die Situation aus seiner Sicht dar, mit der Bemerkung, dass die Stadt ihm ein Angebot machen müsse.

Außerdem beantragt er eine Änderung des Bebauungsplanes dahin gehend, dass die als öffentliche Fläche ausgewiesene Fläche eine private Parkplatzfläche wird, Einzelhandel (Restpostenmarkt) im Gewerbegebiet erlaubt wird und die Vorschriften bezüglich der Ladestraße gestrichen werden.

Der im Jahre 2000 rechtsverbindlich gewordene Bebauungsplan „Bahnhof Lüchow (Wendland)“ hatte die Vorgaben des Landesraumordnungsprogrammes (LROP) 1994 und des Regionalen Raumordnungsprogrammes (RROP) 1990 als Vorgaben zu beachten, wonach die Bahnstrecke Dannenberg (Elbe) - Lüchow (Wendland) als zu erhaltende Bahnstrecke mit Lückenschluss nach Hansestadt Salzwedel festgelegt war. Auch im RROP 2004 ist diese Bahnstrecke mit der textlichen Festlegung dargestellt, dass die Anbindung, insbesondere des Mittelzentrums Lüchow (Wendland), an das überregionale Schienennetz zu gewährleisten ist. Außerdem ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der Flächennutzungsplan der ehemaligen Samtgemeinde Lüchow gibt im Wesentlichen die Flächennutzung so vor, wie sie im Bebauungsplan festgesetzt ist.

Der im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt Bahnhofsplatz ist im

Flächennutzungsplan als Fläche für Bahnanlagen dargestellt. Er ist für die Erschließung der Bahnanlage von Bedeutung und könnte nur in geringem Umfang für private Nutzung ausgewiesen werden.

Eine Änderung des eingeschränkten Gewerbegebietes in ein Kerngebiet oder ein Sondergebiet „Einkauf“ lässt sich in dem Gebiet mit angrenzendem Mischgebiet und problematischer Verkehrserschließung nicht begründen. Darüber hinaus ist ein Markt neben einem Tanklager sehr problematisch, eventuell sogar unzulässig.

Folglich ergibt sich keine Begründung für eine Änderung des Bebauungsplanes.

Ein Anspruch auf eine Änderung des Bebauungsplanes besteht gemäß § 1 Absatz 3 Satz 2 Baugesetzbuch (BauGB) nicht.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine

Beschlussvorschlag:

Der Verwaltungsausschuss beschließt, dem Antrag der Volker Schumacher Immobilien GmbH auf Änderung des Bebauungsplanes „Bahnhof Lüchow (Wendland)“ wird nicht stattgegeben.

D.STD.

Anlagen:

Keine