

Sitzungsvorlage Nr. 132/1

39.1. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der ehemaligen Samtgemeinde Lüchow in der Stadt Lüchow (Wendland) - ehemaliger Möbelmarkt im Loger Winkel -

An den

beraten am:

Ausschuss für Bau, Verkehr, Wirtschaft und Tourismus

Samtgemeindeausschuss

Rat der Samtgemeinde Lüchow (Wendland)

Sachverhalt mit Begründung:

Der Rat der ehemaligen Samtgemeinde Lüchow hat am 23. März 2006 den Aufstellungsbeschluss für diese 39.1. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst.

Ziel der Planung ist die Zulässigkeit einer erweiterten Nutzung des leer stehenden ehemaligen Möbelmarktes an der Saaßer Chaussee in Lüchow (Wendland). Um dieses zu ermöglichen, werden die Darstellungen für das Sondergebiet - Einkauf -, nur das Flurstück 1/1, Flur 11, Gemarkung Loge, betreffend, geändert.

Da der Bedarf für ein großflächiges Möbelhaus in der vorhandenen Größe nicht mehr besteht, ist eine Nutzung des Gebäudes voraussichtlich nur durch mehrere Geschäfte möglich. Dieses bedingt die Zulassung eines Einkaufszentrums für die gemäß der 39. Änderung des Flächennutzungsplanes zulässigen, großflächigen Einzelhandelsbetriebe mit eingeschränktem Warenangebot. Es soll keine Erweiterung der bisher zulässigen Verkaufsfläche erfolgen, um zumindest diesbezüglich den Anforderungen der Raumordnung zu entsprechen.

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.

Zusätzlich zu Möbeln wird ein Branchenmix innerhalb eines Einkaufszentrums zugelassen. In dem, von der Stadt Lüchow (Wendland) parallel aufzustellenden Bebauungsplan

sollten Einschränkungen der Verkaufsflächen für innenstadtrelevante Sortimente festgesetzt werden, die deutlich unterhalb der Verkaufsflächengrößen entsprechender Märkte bzw. Fachgeschäfte liegen.

Eine weitere Änderung betrifft die externe Ausgleichsfläche. Die Teile des Flurstücks 63, Flur 25, Gemarkung Lüchow, können nicht freihändig zu einem angemessenen Preis erworben werden. Um ein Enteignungsverfahren zu vermeiden, wurde im weiteren Umfeld eine Ersatzfläche gesucht, welche im Eigentum der Stadt Lüchow (Wendland) steht. Das Flurstück 23, Flur 12, Gemarkung Bösel, ist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde (UNB) als Ersatz geeignet, da dort eine wertvolle Ergänzung des auf diesem Grundstück befindlichen Biotops erfolgen kann.

Das Flurstück 23 hat eine Fläche von 21.951 qm, von denen 14.072 qm laut Kataster als Ackerland klassifiziert sind. Die übrige Fläche wird von einer ehemaligen Sandentnahmestelle, in deren Bereich sich das gemäß § 28 a NNatG besonders geschützte Biotop GB-DAN 3033/26 befindet, eingenommen. Die als Ackerland anzusehende Fläche wird als öffentliche Grünfläche - extensives Grünland - dargestellt. Für die ehemalige Sandentnahmestelle erfolgt die Darstellung als Biotop für wildlebende Tiere und Pflanzen.

Nach langwierigen Verhandlungen mit dem Landkreis Lüchow-Dannenberg und dem Investor konnte im Februar 2007 die erste Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgen.

Es ist eine Stellungnahme des Landkreises eingegangen, aufgrund derer einige Änderungen und Ergänzungen der textlichen Änderung und der Begründung erforderlich waren.

Die überarbeitete Planung wurde mit der Begründung und dem Umweltbericht vom 2. April 2007 bis einschließlich 2. Mai 2007 öffentlich ausgelegt. Während der Auslegung ist eine erneute Stellungnahme des Landkreises eingegangen. Es sind einige Berichtigungen in der Begründung erforderlich.

Die Stellungnahmen sind mit den Beschlussvorschlägen der Sitzungsvorlage als Anlagen beigefügt.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten der Planung werden vom Investor getragen.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Bau, Verkehr, Wirtschaft und Tourismus beschließt, dem Samtgemeindeausschuss zu empfehlen, dem Rat der Samtgemeinde Lüchow (Wendland) vorzuschlagen, folgenden Beschluss zu fassen:

- a) über die eingegangenen Stellungnahmen wird, wie in der Anlage, die der Sitzungsvorlage beigefügt ist, aufgeführt, entschieden.
- b) die 39.1. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der ehemaligen

Samtgemeinde Lüchow wird festgestellt mit der Begründung und dem Umweltbericht.

D.SBM.

Anlage(n):

Stellungnahmen mit den Beschlussvorschlägen