

# Protokollauszug

## aus der

### Sitzung des Bauausschusses der Stadt Grevesmühlen

#### vom 23.01.2020

---

#### **Top 5    Satzung über den Bebauungsplan Nr. 39 "Zum Sägewerk" der Stadt Grevesmühlen hier: erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**

#### **Sachverhalt:**

Das Areal des Plangeltungsbereichs ist bereits seit DDR-Zeiten von einer industriellen, handwerklichen und gewerblichen Nutzung geprägt. Nach und nach wurden zahlreiche Nutzungen eingestellt. Das im Plangebiet vorhandene Sägewerk hat bereits Anfang des Jahres 2016 den Betrieb eingestellt. Aktuell befinden sich im Plangebiet eine Tischlerei und ein Holzverarbeitungsbetrieb.

In Anbetracht der anhaltenden Nachfrage nach Baugrundstücken möchte die Stadt Grevesmühlen auf den aus der Nutzung gefallen Flächen ein allgemeines Wohngebiet schaffen - unter Berücksichtigung von erforderlich werdenden Lärmschutzmaßnahmen. Die Erschließung des geplanten knapp 9,3 ha großen Wohngebietes soll über eine neue Anbindung von der Rehnaer Straße erfolgen.

Die Stadt Grevesmühlen sieht für das gesamte Areal das Erfordernis einer städtebaulichen Neuordnung.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 39 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes für die Flächen des ehemaligen Sägewerkes und der sich südlich anschließenden Flächen bis an die Grenze des Geltungsbereiches und für die Sicherung bestehender Gewerbebetriebe geschaffen werden.

Die Stadtvertretung der Stadt Grevesmühlen hat am 19.05.2014 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 39 "Zum Sägewerk" gefasst. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt mit einem zweistufigen Beteiligungsverfahren.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde zwischen dem 23.05.2017 und 23.06.2017 in Form einer öffentlichen Auslegung in der Stadtverwaltung durchgeführt. Parallel dazu wurden die Behörden, die sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 39 wurde vom 19.11.2019 bis zum 19.12.2019 öffentlich ausgelegt, parallel wurden die Behörden beteiligt. Nach Durchführung einer ersten Auslegung und Beteiligung ergab sich Überarbeitungsbedarf insbesondere bezüglich umweltplanerischer und immissionstechnischer Belange. Zusätzlich wurde der Geltungsbereich angepasst.

Die daraufhin erfolgte Überarbeitung liegt hiermit vor und macht eine erneute Auslegung notwendig.

#### **Beschluss:**

## **Beschlussvorschlag:**

1. Die Stadtvertretung der Stadt Grevesmühlen billigt den vorliegenden 2. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 39 "Zum Sägewerk" und den 2. Entwurf der Begründung inkl. Umweltbericht.
2. Die Stadtvertretung beschließt, den 2. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 39 einschließlich der Begründung inkl. Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der erneuten Auslegung zu benachrichtigen und zur erneuten Abgabe einer Stellungnahme aufzufordern (§ 4a Abs. 3 BauGB). Zusätzlich sind der Inhalt der öffentlichen Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung und die nach § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB auszulegenden Unterlagen ins Internet einzustellen.
3. Die Anlagen sind Bestandteil dieses Beschlusses.
4. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Beschluss ortsüblich bekanntzumachen.

In der Bekanntmachung zur Öffentlichkeitsbeteiligung ist darauf hinzuweisen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Stadt Grevesmühlen deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist.

## **Diskussion:**

Herr Escosura von der AC Planergruppe führt aus, warum eine erneute Auslegung unumgänglich ist. U. a. wurde ein neues Lärmgutachten in Bezug auf den Schienenlärm gefordert. Des Weiteren ist ein Teilbereich (Corleis) aus der Planung herausgenommen worden. Hier stellte sich ebenfalls die Frage nach dem Lärm. Andere Hinweise aus Stellungnahmen wurden aufgegriffen, wie z. B. die Forderung der unteren Naturschutzbehörde (LK NWM) nach einer Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung, die Festsetzung der Höhenbezugspunkte sowie nach einem Löschwassernachweis.

Herr Baetke fragt nach der Entwässerung. Auf dem Plan ist ein Straßengefälle von West nach Ost von ca. 3m ersichtlich.

Herr Janke antwortet, dass hier eine Vorflutleitung installiert wird.

Der Bürgermeister verdeutlicht noch einmal den aktuellen sowie den geplanten Sachstand hinsichtlich des Gewerbetreibenden Corleis. Da Herr Corleis mit dem Teilgebiet aus dem B-Plan Gebiet „entlassen“ wurde, stellt sich die zukünftige bauplanungsrechtliche Situation nach § 34 BauGB „Innenbereich“ dar. Es ist somit für ihn möglich, im Hinblick auf das Einfügen nach Art und Maß sowie nach weiteren Voraussetzungen, dort Projekte zu realisieren. Die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben gem. § 34 BauGB obliegt der unteren Bauaufsichtsbehörde (LK NWM).

## **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 7

Nein-Stimmen: 1  
Enthaltungen: 0