

# Protokollauszug

## aus der Gemeinsame Sitzung des Bau- und Umweltausschusses der Stadt Grevesmühlen vom 15.10.2018

---

### **Top 5     **Satzung über den Bebauungsplan Nr. 39 für das Gebiet "Zum Sägewerk" der Stadt Grevesmühlen** hier: 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 vorhandenen Sägewerk hat bereits Anfang des Jahres 2016 den Betrieb eingestellt. Aktuell befinden sich im Plangebiet eine Tischlerei, ein Holzverarbeitungsbetrieb und eine Spielothek.

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 10 ha großen Wohngebietes soll über eine neue Anbindung von der Rehnaer Straße erfolgen.

Für ein im östlichen Teil des Plangeltungsbereichs befindliches Bestandsgebäude liegt der Stadt aufgrund einer Bauvoranfrage eine Teilbaugenehmigung für die Errichtung einer Spielhalle vor. Des Weiteren existiert ein Bauantrag zum Umbau eines Teils des Bestandsgebäudes als Shopping Mall und Verbrauchermarkt, wofür bisher noch keine Baugenehmigung vorliegt. Aus Sicht der Stadt besteht hier Regelungsbedarf zum einen bezüglich des geplanten Verbrauchermarktes, zum anderen bezüglich des Schutzanspruchs benachbarter Wohnnutzungen hinsichtlich störender Gewerbe.

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. Darüber hinaus sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Mischgebiet für den östlichen Teil des Plangebietes bis zur Rehnaer Straße geschaffen werden. Zum Schutz der angrenzenden vorhandenen und geplanten Wohnbebauung sollen dabei die Nutzungen „Vergnügungsstätten“, mit Ausnahme der bereits bestehenden Spielothek, und „Wettbüros“ ausgeschlossen 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. Die Erkenntnisse aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren sind in die Entwurfsunterlagen eingeflossen.

Mit dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 39 werden die Öffentlichkeit sowie die Behörden beteiligt.

### **Beschlussvorschlag:**

1. Die Stadtvertretung der Stadt Grevesmühlen billigt den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 39 "Zum Sägewerk" und den Entwurf der Begründung inkl. Umweltbericht unter Berücksichtigung des Abwägungsergebnisses der eingegangenen Stellungnahmen zum Vorentwurf gemäß Anlagen.
2. Die Stadtvertretung beschließt, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 39 einschließlich der Begründung inkl. Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen und zur Abgabe einer Stellungnahme aufzufordern (§ 4 Abs. 2 BauGB).
3. Die Anlagen sind Bestandteil dieses Beschlusses
4. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Beschluss ortsüblich bekanntzumachen.
5. 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. Weiterhin ist mitzuteilen, dass bei Aufstellung eines Bebauungsplanes ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, wenn mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

**Herr Stepany** von der AC Planergruppe erläutert das Verfahren für den TOP 5 sowie TOP 6 und geht auf die insgesamt 31 eingegangenen Stellungnahmen ein. U. a. sind diese zu den Themen Einzelhandel und seine Einschränkung, Lärmschutz, Artenschutz, Trinkwasserzone, Umweltbericht etc. eingegangen.

Das Amt für Raumordnung hat dem Plan zugestimmt (Stichwort: Innenentwicklung). Hinweise aus anderen Stellungnahmen wie z. B. von der Bahn, Forstamt etc. wurden aufgenommen und in die Begründung mit eingearbeitet.

Des Weiteren gab es Stellungnahmen von privaten Eigentümern. Hier haben sich jedoch zwischenzeitlich andere Absprachen/Diskussionsergebnisse ergeben. Diese werden ebenfalls mit in die Begründung aufgenommen.

**Herr Grote** erkundigt sich nach den unterschiedlichen Planzeichen aus dem B-Plan (WA1-WA10). **Herr Stepany** erläutert diese.

**Herr Neumann** fragt nach bzgl. des Umweltberichtes und gibt Auskunft über Altlasten, die vor Ort sichtbar sind (Gatter). Das Renaturierungskonzept ist ihm noch

ein wenig unklar. Es kommt auch die Frage nach der biologischen Begleitung auf. Wer führt diese im B-Plan Gebiet durch?

**Herr Schulz** äußert sich ebenso zu den Altlasten. Er findet diese nicht genügend berücksichtigt und fordert daher ein weitergehendes Gutachten. Die Altlasten drängen sich nahezu in diesem Areal auf.

Er weist auch auf die Lärmschutzeinrichtungen, die von den privaten Eigentümern auf den Grundstücken zu erbringen sind, hin. Dies kann u. U. zu weiteren Kosten für diese führen.

**Herr Prahler** fasst zusammen und antwortet auf die bisher gestellten Fragen. Die als belastet erachteten Flächen am Teich wurden von der Bebauung ausgenommen. Auch ist eine Absetzung im Sediment des Teiches nicht erfolgt, sodass es keine nennenswerten Verunreinigungen zu geben scheint. Ein weiterführendes Gutachten wurde hierzu bereits erstellt und ist Bestandteil der vorliegenden Entwurfsunterlagen.

Bzgl. des Lärmschutzes ist zu sagen, dass es durch die Begrenzung der Geschossigkeit bereits zu Umsetzungen in diesem Bereich gekommen ist.

**Herr Uhle** kommt auf die Ausgleichspflanzungen zu sprechen. Er äußert den Wunsch, dass alle erforderlichen Maßnahmen doch möglichst im Stadtgebiet umgesetzt werden sollten.

**Frau Münter** erkundigt sich nach dem Zeitplan. Wann kann gebaut werden?

**Herr Prahler** gibt bekannt, dass im März 2019 die Planungsmaßnahmen sowie der Umlegungsplan beschlossen werden sollen. Danach folgt der Abriss sowie der Ausgleich für die Fledermäuse in einem Zeitraum von ca. 1 Jahr. Die Erschließung wird somit voraussichtlich Ende 2019/Anfang 2020 stattfinden.

**Herr Drebenstedt** meldet sich zu Wort und fragt nochmals an, warum seine Tischlerei als Gewerbe nicht berücksichtigt wurde und nunmehr als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt wird.

**Herr Prahler** verweist auf das Umlegungsverfahren.

#### **Abstimmungsergebnis Bau- und Umweltausschuss:**

Ja- Stimmen: 7

Nein- Stim- 3  
men:

Enthaltungen: 2