

17. Nov. 2017

Eingang

RAe Stark & Schröder · Große Bäckerstraße 15 · 21335 Lüneburg

Hansestadt Lüneburg
Bereich 61/ Stadtplanung
Am Ochsenmarkt

21335 Lüneburg

Geschäftszeichen: 501/17 St

**Bebauungsplan Nr. 163 „Am Schützenplatz“
Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrter Herr Neumann,
sehr geehrte Damen und Herren,

R.M.G.
20.11.17

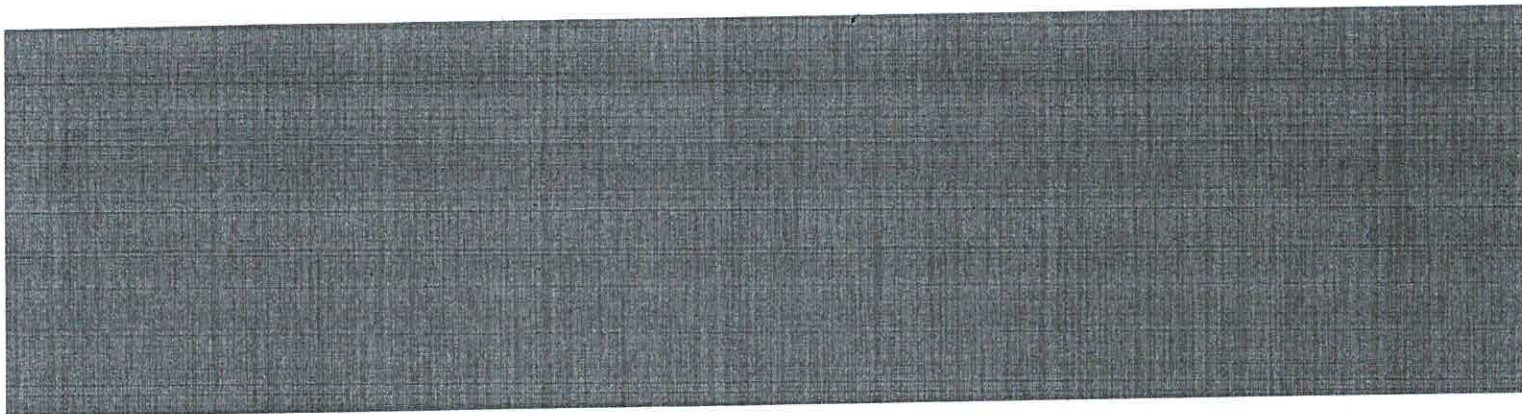
HAUKE STARK
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht

STEFAN SCHRÖDER
Rechtsanwalt

Große Bäckerstraße 15
(Eingang Glockenstraße)
21335 Lüneburg

Telefon 04131 / 30 33 99 5
Telefax 04131 / 30 33 99 6
info@stark-schroeder.de
www.stark-schroeder.de

17.11.2017



Die im Eigentum meiner Mandanten stehenden Grundstücke grenzen unmittelbar nördlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 163 an.

Namens und im Auftrage meiner Mandanten gebe ich im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zu dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans Nr. 163 „Am Schützenplatz“ folgende Stellungnahme ab.

1.

Im gesamten Plangebiet sind keine Radwege und keine Unterstellmöglichkeiten für Fahrräder vorgesehen. Dies ist bedauerlich und wird der zunehmenden Bedeutung des umweltschonenden Verkehrsmittels Fahrrad in der Stadt nicht gerecht. Radwege führen zu einer Fahrbahnverengung und zu einer gewünschten Verlangsamung des Verkehrs. Emissionen und Immissionen werden dadurch verringert.

Es sollten daher Radwege und Unterstellmöglichkeiten für Radwege ausgewiesen werden.

2.

Das Plangebiet weist – soweit erkennbar – keine Grünflächen aus. Dies setzt den jetzigen Zustand einer nahezu vollständigen Versiegelung des Areals in die Zukunft fort. In der Vergangenheit konnte die nahezu vollständige Versiegelung mit der Funktion als Betriebsgelände und den damit verbundenen Arbeitsplätzen begründet werden. Diese Rechtfertigung ist mit der Aufgabe des Betriebs durch die Firma Lucia entfallen.

Es besteht jetzt die Möglichkeit, diesen Missstand zu ändern. Es sollten daher in angemessenem Umfang Grünflächen ausgewiesen werden.

3.

Meine Mandanten stellen sich die Frage, was passiert, wenn es nicht zu einer Vermietung der vorgesehenen Flächen an die Firmen Aldi und Rossmann kommt. Es muss ausgeschlossen sein, dass es dann zu einer zweckwidrigen Nutzung der Flächen, z.B. durch Outlet-Center, kommt. Eine Nutzung durch Outlet-Center sollte explizit ausgeschlossen werden.

4.

Es muss unbedingt verhindert werden, dass es durch Werbeanlagen zu Beeinträchtigungen der anliegenden Bewohner kommt. Insofern erscheint die Zulassung von bis zu 8 m hohen beleuchteten Werbesäulen als problematisch.

Aus Sicht meiner Mandanten ist es erforderlich, die Höhe der Werbesäulen auf 3 m zu begrenzen und eine Beleuchtung auszuschließen.

Außerdem sollten Vorgaben hinsichtlich der Platzierung der Werbeanlagen gemacht werden. Es muss sichergestellt werden, dass ein hinreichender Abstand zu den Wohnhäusern eingehalten wird. Zweckmäßig wäre es, die Werbeanlagen nur im Bereich der Stellplatzflächen zuzulassen.

5.

Meine Mandanten wenden sich gegen die Positionierung der Zufahrt zu den Laderampen der geplanten Filialen der Firmen Aldi und Rossmann am nördlichen Rand des Plangebiets direkt an den Grenzen der Grundstücke meiner Mandanten.

Es ist allgemein bekannt, dass Märkte dieses Zuschnitts überwiegend nachts mit neuer Ware beliefert und angefahren werden. Meine Mandanten wissen von Anwohnern des Löwe Centers, dass die übliche Nachtanlieferung von Aldi, Lidl, Edeka usw. zu erheblicher Lärmbelastigung durch LKW-Verkehr, Ladevorgänge und laufende Kühlaggregate an den Fahrzeugen führt.

In den Häusern Am Schützenplatz 21 und 22 (Flurstück 5/88) und Am Schützenplatz 23, 24, Bleckeder Landstraße 16 (Flurstück 5/99), die im Eigentum des Herrn [REDACTED] stehen, befinden sich rund 40 Mietwohnungen. Die Fenster von mehreren Wohnungen des Hauses Schützenstraße 21 an der Giebelseite sind direkt zur Grundstücksgrenze gerichtet und haben einen Abstand von nur wenigen Metern zur geplanten Zufahrt.

Auf die Bewohner der Wohnungen in den genannten Häusern würden durch die geplante Zufahrt erhebliche Lärmbelastigungen, insbesondere zur Nachtzeit, zukommen. Die Schlafzimmer der Wohnungen befinden sich überwiegend auf der zum ehemaligen Lucia-Gelände gelegenen Seite der Häuser, um dem Verkehrslärm der Bleckeder Landstraße und der Straße Am Schützenplatz zu entgehen. Nun wird gerade auf dieser „Ruheseite“ der Häuser eine Einfahrt mit Nachtanlieferung geplant. Dies ist besonders misslich.

Es sei hier angemerkt, dass auch zu Zeiten des Betriebs der Firma Lucia an der gemeinsamen Grundstücksgrenze nachts und am Wochenende Ruhe herrschte.

Aus Sicht meiner Mandanten ist es dringend geboten, die Zufahrt zu den Laderampen so zu verlegen, dass die Bewohner der nördlich an das Plangebiet angrenzenden Miethäuser von Lärmbelastigungen verschont werden.

6.

Aufgrund der zu erwartenden erheblichen Zunahme des Verkehrs auf der Straße „Am Schützenplatz“ sollte dort die zulässige Geschwindigkeit auf 30 km/h begrenzt werden.

7.

Die Ausstattung der Tiefgaragen mit Ladestationen sollte verbindlich vorgeschrieben werden.

8.

Es ist zu bemängeln, dass die vorgesehene Begrünung von Dachflächen zugunsten von Photovoltaikanlagen und Haustechnik entfallen kann. Dadurch würde es noch weniger Grünfläche im Plangebiet geben. Es wäre besser, Photovoltaikanlagen an Fassaden vorzusehen.

9.

In der Konfektionshalle der Firma Lucia, die in den 1960er Jahren gebaut worden ist, sind mit Sicherheit asbesthaltige Fußböden verarbeitet worden. Wahrscheinlich sind auch die Materialien der Bedachung asbesthaltig.

Es ist sicherzustellen, dass die Anwohner bei Abbruch und Abtransport dieser giftigen Materialien geschützt werden.

10.

Meine Mandanten weisen darauf hin, dass möglicherweise Bodenkontaminationen durch von der Firma Lucia durchgeführte Textilreinigung vorliegen.

Dies sollte untersucht werden. Ggf. sind erforderliche Maßnahmen zur Beseitigung der Kontamination zu ergreifen.

11.

Die geplanten Gebäude sind von beträchtlicher Höhe, so dass hier mit erheblichem Schattenwurf auf angrenzende Bereiche zu rechnen ist. Aus Sicht meiner Mandanten ist dies problematisch. Eine Reduzierung der Zahl der Vollgeschosse wäre wünschenswert.

Ich möchte darauf hinweisen, dass meine Mandanten auf den nördlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstücken in beträchtlichem Umfang (rund 40 Einheiten) bezahlbaren Wohnraum in guter Qualität zur Anmietung zur Verfügung stellen und damit einer häufig formulierten politischen Forderung entsprechen. Die Interessen und Bedürfnisse der Mieter und Anwohner müssen bei der Planung unbedingt angemessen berücksichtigt werden.

Namens und im Auftrage meiner Mandanten bitte ich daher höflich, den oben unter 1. bis 11. vorgetragenen Einwendungen bzw. Stellungnahmen bei der weiteren Planung Rechnung zu tragen.

Mit freundlichen Grüßen



Stark
Rechtsanwalt