

Stadt Lauenburg/ Elbe

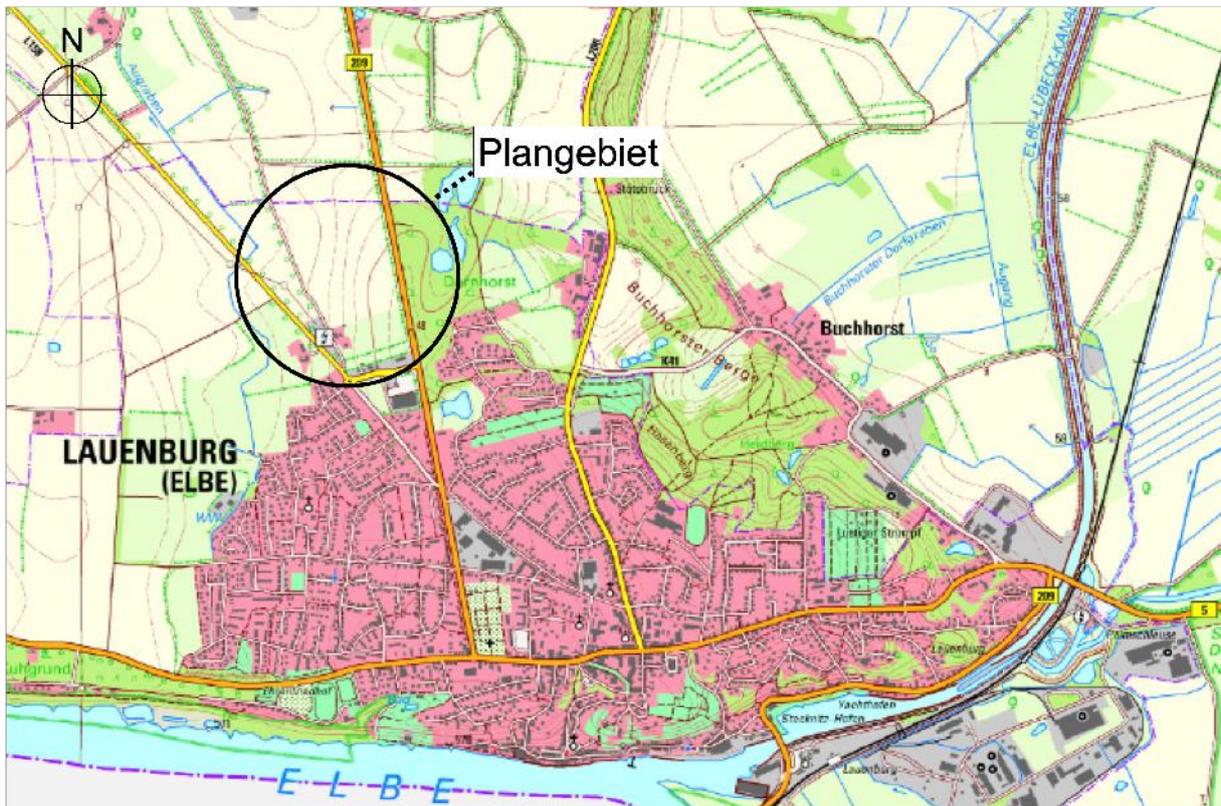


Abb. 1: Übersichtsplan, ohne Maßstab (o.M.) (Quelle: Auszug aus den topographischen Karten SH, Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein (LVermGeo SH))

Begründung – Entwurf -

zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 74

„Baugebiet zwischen Juliusburger Landstraße und Lütauer Chaussee“

Auftraggeber	Stadt Lauenburg/Elbe Stadtentwicklung und Ordnung Amtsplatz 5 21481 Lauenburg/Elbe
Auftragnehmer	
Bebauungsplan	B*N Stadtentwicklung und Umweltplanung Ludwig-Barnay-Straße 47 30175 Hannover Tel.: 0511 / 98491-0 E-Mail: bn-hannover@bn-arch.de Dipl.-Ing. Ayse Bittner Dipl.-Ing. Mohammed Yaaqob Agha B.Sc. Nils Frederik Höltershinken
Umweltbericht	Bartels Umweltplanung Neue Große Bergstraße 20 22767 Hamburg Dipl.-Biologe Torsten Bartels

INHALT

Abbildungsverzeichnis

Anlagenverzeichnis

Vorbemerkung

1.	Anlass und Ziele der Planung - Planungserfordernis	6
2.	Beschreibung des Plangebiets, Planunterlage	
2.1	Räumliche Lage	8
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	8
2.3	Städtebauliche Situation und Bestand	9
2.4	Eigentumsverhältnisse	11
2.5	Planunterlage	11
2.6	Planungsrechtliche Ausgangssituation	11
3.	Planungsvorgaben	
3.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung	14
3.2	Landesraumordnung	14
3.3	Regionalplanung	16
3.4	Landschaftsplanung	17
3.5	Flächennutzplanung	
3.5.1	Flächennutzungsplan	18
3.5.2	Parallelverfahren	19
3.6	Bebauungsplanung	20
3.6.1	Festgesetzte Bebauungspläne	21
3.6.2	Im Planaufstellungsverfahren befindliche Bebauungspläne	22
4.	Städtebauliches Konzept	22
5.	Vorgaben aus dem Rahmenkonzept	
5.1	Höhenabwicklung	24
5.2	Gewerbeflächen	24
5.3	Gewerbetypen	25
6.	Städtebauliche Festsetzungen	
6.1	Art der baulichen Nutzung	25
6.2	Maß der baulichen Nutzung	27
6.2.1	Gewerbegebiet	27
6.2.2	Mischgebiet	28
6.2.3	Allgemeines Wohngebiet	28
6.2.4	Gemeinbedarfsflächen	29
6.3	Bauweise	29
6.4	Höhenentwicklung	30
7.	Örtliche Bauvorschriften	31
8.	Grünordnerische Festsetzungen	31
9.	Erschließung	
9.1	Verkehrerschließung	32
9.1.1	Fließender Verkehr	32
9.1.2	Ausbaubreiten	33
9.1.3	Ruhender Verkehr	33
9.1.4	Fuß- und Radweg	34
9.1.5	Öffentlicher Personennahverkehr	34
9.2	Ver- und Entsorgung	35
9.2.1	Wasserversorgung	35
9.2.2	Abwasserbeseitigung	35
9.2.3	Oberflächenentwässerung	35
9.2.4	Löschwasserversorgung	37
9.2.5	Elektrizität	37
9.2.6	Nahwärme	37

9.2.7	Abfallbeseitigung	37
9.2.8	Telekommunikation	37
10.	Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen	
10.1	Lärmschutz	38
10.2	Grundwasserschutz	40
11.	Berücksichtigung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege	40
12.	Öffentliche Grünbereiche	41
13.	Altlasten und Kampfmittel	41
14.	Denkmalschutz	42
15.	Nachrichtliche Übernahmen	42
16.	Bodenordnende Maßnahmen	43
17.	Flächenbilanzierung	43
18.	Planung und Realisierung	43
19.	Planaufstellungsverfahren	44
19.1	Verfahrenswahl	44
19.2	Bisheriges Planaufstellungsverfahren	44
19.3	Verfahrensschritte des Planaufstellungsverfahrens	45
20.	Rechtsgrundlagen	46
21.	Abkürzungsverzeichnis	46
22.	Literaturverzeichnis	46

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Übersichtsplan, ohne Maßstab (o.M.) (Quelle: Auszug aus den topographischen Karten SH, Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein (LVermGeo SH)).....	1
Abb. 2: Räumliche Lage des Plangebiets (Quelle: Auszug aus DigitalerAtlasNord (DANord) des Landes Schleswig-Holstein – Luftbild)	8
Abb. 3: Reliefkarte des Plangebiets (Quelle: B*N Stadtentwicklung und Umweltplanung) ...	10
Abb. 4: Bebauungsplan Nr. 74 "Gewerbegebiet zwischen Juliusburger Landstraße und Lütauer Chaussee", in Kraft getreten am 18. Dezember 2003 (Ursprungsbebauungsplan) (Quelle: B*N Stadtentwicklung und Umweltplanung)	13
Abb. 5: 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 „Gewerbegebiet zwischen Juliusburger Landstraße und Lütauer Chaussee“, in Kraft getreten am: 01. Oktober 2013 (Quelle: B*N Stadtentwicklung und Umweltplanung).....	14
Abb. 6: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (Quelle: Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021, Teil C – Hauptkarte). 15	
Abb. 7: Auszug aus dem Regionalplan Schleswig-Holstein – Planungsraum I - 1998 (Quelle: Regionalplan Schleswig-Holstein Süd (Kreise Herzogtum Lauenburg, Pinneberg, Segeberg und Stormarn) – Regionalplan Planungsraum I - 1998).....	17
Abb. 8: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan (Quelle: Stadt Lauenburg/Elbe).....	18
Abb. 9: Ausschnitt aus dem derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Lauenburg/Elbe mit Kennzeichnung des Plangebiets in Rot, ohne Maßstab (o.M.) (Quelle: Flächennutzungsplan der Stadt Lauenburg/Elbe, Stadt Lauenburg/Elbe).....	19
Abb. 10: Geplante Darstellung der 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Lauenburg/Elbe (Quelle: BN Stadtentwicklung und Umweltplanung).....	20

Abb. 11: Angrenzende Bebauungspläne in der Umgebung des Plangebiets Bebauungsplan Nr. 74 (Kennzeichnung des räumlichen Geltungsbereichs in Rot), ohne Maßstab (o.M.) (Quelle: Auszug aus den Topographischen Karten SH, Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein (LVerGeoSH)).....	21
Abb. 12: Städtebauliches Konzept zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 "Baugebiet zwischen Juliusburger Landstraße und Lütauer Chaussee" (Quelle: B*N Stadtentwicklung und Umweltplanung)	24
Abb. 13: 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 "Baugebiet zwischen Juliusburger Landstraße und Lütauer Chaussee" (Quelle: B*N Stadtentwicklung und Umweltplanung)...	24

ANLAGENVERZEICHNIS

Anlage 1: Umweltbericht

Anlage 2: Lärmuntersuchung

Anlage 3: Bodenuntersuchung

Anlage 4: Verkehrstechnische Untersuchung

VORBEMERKUNG

Beteiligung nach § 4 (1)

1. Anlass und Ziele der Planung - Planungserfordernis

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 74 „Gewerbegebiet zwischen Juliusburger Landstraße und Lütauer Chaussee“ ist mit dem Satzungsbeschluss vom 18. Dezember 2003 in Kraft getreten. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 ist mit dem Satzungsbeschluss vom 01. Oktober 2013 in Kraft getreten. In der Sitzung vom 24. Februar 2016 hat die Stadtvertretung der Stadt Lauenburg/Elbe die Aufstellung des Bebauungsplanes zu der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 „Baugebiet zwischen Juliusburger Landstraße und Lütauer Chaussee“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28. September 2021 aktualisiert.

Anlass für die Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans war die beabsichtigte Schaffung von Gewerbeflächen. Ziel und Zweck war es den zum Zeitpunkt der Planaufstellung vorhandenen Bedarf an Gewerbeflächen variierender Größe planungsrechtlich zu sichern und planerisch vorzubereiten. Für mögliche Neuausweisungen von Gewerbeflächen standen in der Stadt Lauenburg/ Elbe keine in Betracht kommenden Flächen in einem nennenswerten Umfang zur Verfügung. Gleichzeitig war die Nachfrage nach Erweiterungsmöglichkeiten durch das südöstlich angrenzende Gewerbegebiet an der Reeperbahn gegeben. Infolge des Bedarfs an Gewerbeflächen sollte sich die weitere bauliche und gewerbliche Entwicklung der Stadt im Norden vollziehen.

Mit dem Beschluss der Änderung des Bebauungs- und Flächennutzungsplanes in der Stadt Lauenburg / Elbe wurden mehrere Bauflächen vor allem für die weitere wohnbauliche Entwicklung des Siedlungskörpers der Stadt ausfindig gemacht und dargestellt. Die nach wie vor ungebrochene Nachfrage nach Bauland im Stadtgebiet ist besonders im jüngst zurückliegenden Zeitraum noch stärker angestiegen. Zu den endogen vorhandenen Baulandnachfragen kommt zudem die immer ausgeprägter verlaufende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken auch von außerhalb auf die Stadt zu. Mit der Änderung des Bebauungs- und Flächennutzungsplans wird die Stadt den ersten vorbereitenden Planungsschritt vollziehen, dieser Nachfragesituation planungsrechtlich geordnet zu begegnen und ihr damit entgegen zu kommen.

Die gestiegene Nachfragesituation beschränkt sich inzwischen nicht mehr nur auf die bekanntermaßen vorzufindenden freiraumbezogenen Bautypologien wie Einfamilienhäuser in unterschiedlichen Verdichtungsformen. Mittlerweile lässt sich auch ein klares Nachfragesegment im Bereich des Geschosswohnungsbaus ausmachen.

Die Stadt hat sich deshalb dazu entschieden, verbindliche Baulandbereitstellung für die unterschiedlichen Nachfragesegmente zu betreiben und dies mit einem Aufstellungsbeschluss bereits dokumentiert. Dieses Vorgehen löst ein Planungserfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB aus und macht damit die Aufstellung

eines Bebauungsplans notwendig.

In seinem Geltungsbereich setzt der ursprüngliche Bebauungsplan größtenteils großflächige Gewerbeflächen mit variierenden Grundstücksgrößen von bis zu 5.000 m² fest. Der überwiegende Teil der Gewerbeflächen wurde als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Lediglich im Norden wurden Teilbereiche als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Auf der im Bebauungsplan 74 planerisch festgesetzten großen Gewerbegebietsfläche hat sich nunmehr nach fast 20 Jahren keine Gewerbeentwicklung eingestellt. Lediglich das im Süden gelegene Mischgebiet entwickelte sich entsprechend der städtebaulichen Zielvorstellungen und ist bebaut. Die restliche Fläche besteht weiterhin als ungenutzte Brachfläche. Es gibt vielmehr eine große Nachfrage nach Gewerbeflächen ohne Beschränkungen in der Größenordnung der Flächen und der Nutzung. Die Stadt Lauenburg/Elbe hat deshalb nunmehr die Zielrichtung die Wohnbebauung in diesem Areal zu verwirklichen und zu stärken.

Im Zuge der Notwendigkeit über Wohnbaugrundstücke hat sich die Stadt dazu entschlossen künftig auf der Gesamtfläche des Bebauungsplanes Nr. 74 neben Gewerbe auch große Flächen für Wohnbauland nachzuweisen. Das Bebauungsplanverfahren ist erforderlich, um die Neuausrichtung der städtebaulichen Nutzungsmöglichkeiten zu ermöglichen. Die angestrebte Wohnnutzung ist derzeit lediglich in einem marginalen Teil des Geltungsbereichs und zudem lediglich in Verbindung mit nicht störendem Gewerbe, zulässig. Flächen zu vorwiegenden Zwecke des Wohnens sind bislang planungsrechtlich nicht zulässig.

Die Stadt Lauenburg/Elbe beabsichtigt, den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 durch Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes an die umgebende Bebauung anzupassen und zu entwickeln.

Die Ziele der Planaufstellung sind:

Umnutzung und Umstrukturierung einer innerörtlichen gewerblich planerisch dargestellten Fläche zur

-) Schaffung zusätzlichen Wohnraumes innerhalb des Siedlungsbereiches aufgrund des bestehenden, sehr großen Siedlungsdrucks,
-) Schaffung von Gemeinbedarfsflächen für die Infrastruktur der Stadt Lauenburg/Elbe und von nicht störendem gewerblichen Nutzungen in Kombination mit Wohnnutzungen
-) Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen,
-) Anpassung des Gewerbegebietes an den aktuellen Bedarf, Anpassung der Baugrenzen.

Der Plangeltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 soll städtebaulich neu geordnet werden. Darüber hinaus wird ein Großteil der als Gewerbegebiet festgesetzte Fläche zugunsten einer Wohnbebauung geändert.

Des Weiteren wird die eingeschränkte Gewerbefläche an derzeitige Anforderungen angepasst.

2. Beschreibung des Plangebiets, Planunterlage

2.1 Räumliche Lage

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Siedlungsrand, der Stadt Lauenburg/Elbe im Kreis Herzogtum Lauenburg im südlichen Schleswig-Holstein, an der Grenze zu Niedersachsen. Im Norden entlang der kommunalen Gebietsgrenze (Gemeindegrenze) der Stadt Lauenburg/Elbe verlaufend, liegt das Plangebiet zwischen der von Nordwesten nach Süden fortführenden Landstraße Juliusburger Landstraße (L 158) und der von Norden nach Süden verlaufenden Bundesstraße Lütauer Chaussee (B 209). Im Süden grenzt das Gewerbegebiet des B-Plan Nr. 64 „Gewerbegebiet zwischen Juliusburger Landstraße und Lütauer Chaussee“ mit diversen Gewerbetrieben wie Autohaus, Glaserei, einer Firma für den Vertrieb von Werbemitteln und Regenklärbecken sowie Transformatorenstation. Von der Mitte des Plangebietes ausgehend befindet sich das Ortszentrum der Stadt Lauenburg/Elbe mit Stadtverwaltung in ca. 2,0 km Luftlinie Entfernung.



Abb. 2: Räumliche Lage des Plangebiets (Quelle: Auszug aus DigitalerAtlasNord (DANord) des Landes Schleswig-Holstein – Luftbild)

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 „Baugebiet zwischen Juliusburger Landstraße und Lütauer Chaussee“ befindet sich am Rande des nördlichen Siedlungsbereiches der Stadt Lauenburg/Elbe.

Das Gebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 38,2 ha und wird wie folgt begrenzt:

-) im Osten durch die westliche Grenze der Lütauer Straße (B 209)
-) im Süden durch die südliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 40
-) im Westen durch die östliche Grenze der Juliusburger Landstraße (L 158)
-) im Norden durch die Gemeindegrenze

alle in der Flur 1 der Gemarkung Lauenburg/Elbe.

Die genaue Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 sind dem Übersichtsplan (Titelblatt) sowie aus der Planzeichnung M 1:2.000 zu ersehen.

Der Bebauungsplan setzt nach § 9 Abs. 7 BauGB die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereichs fest. Die getroffene Festsetzung richtet sich nach der Erforderlichkeit des § 1 Abs. 3 BauGB und ist deckungsgleich mit dem räumlichen Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 74 „Gewerbegebiet zwischen Juliusburger Landstraße und Lütauer Chaussee“ (in Kraft getreten am 18. Dezember 2003) bzw. zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 74 „Gewerbegebiet zwischen Juliusburger Landstraße und Lütauer Chaussee“ (in Kraft getreten am 01. Oktober 2013). Die 1. Änderung bezog sich nur auf den Straßenbereich in der der Fuß- und Radweg im Mischgebiet zur verkehrsberuhigten Verkehrsfläche geändert worden ist.

2.3 Städtebauliche Situation und Bestand

Die überwiegenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Im südlichen Planungsbereich liegen Misch- und Wohngebäude, das Umspannwerk und eine Schmutzwasserpumpstation. Diese Nutzungen sind zu sichern und in die Planung zu integrieren.

Im Rahmen der B-Planänderung und Überarbeitung des Umweltberichtes wurde auch eine Reliefkarte erstellt. Sie basiert auf den Vermessungen die 2022 im Gelände durchgeführt wurden.

Das Relief ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt und umfasst die Höhenstufen in einer hell- dunkel Abstufung:

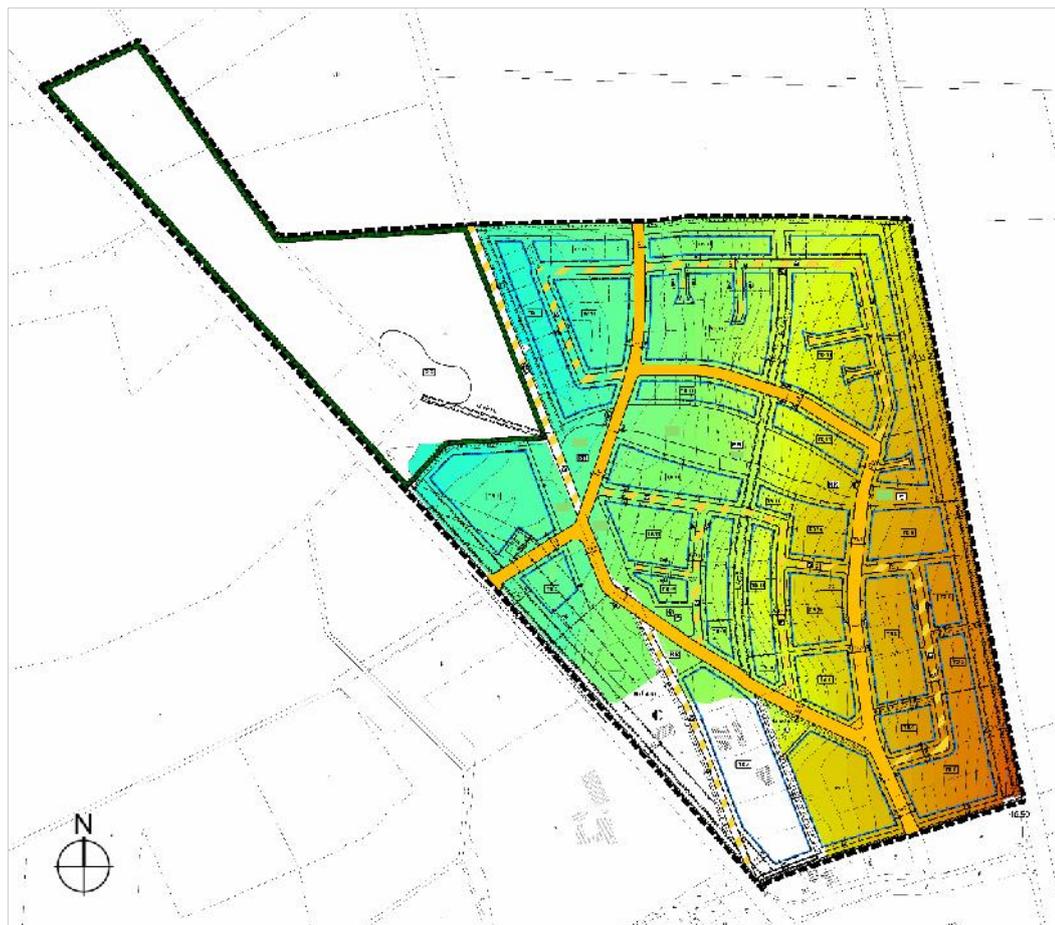


Abb. 3: Reliefkarte des Plangebiets (Quelle: B*N Stadtentwicklung und Umweltplanung)

Die höchsten Geländeflächen (rotbraun) liegen im südöstlichen Teil bei 46,50 m. ü.NN. Die niedrigsten Geländeflächen (türkisblau) sind bei 27,00 m ü.NN im Bereich des Augrabens und des geplanten Regenrückhaltebeckens an der nordwestlichen Ecke.

Auffällig ist noch ein starker Geländeabfall ca. in der Mitte des B-Plangebietes. Der Höhenunterschied zwischen der tiefsten Stelle im Nordwesten bis zum höchsten Punkt im Südosten beträgt 19 m.

Gegliedert wird das Plangebiet durch Baum- und Gebüschreihen entlang der Wege bzw. der jetzigen Grundstücksgrenzen, teilweise haben diese knickartige Ausprägungen. Im Nordwesten des Plangebietes verläuft der Au Graben.

In Nord-Süd-Richtung verläuft eine Wegeparzelle "Moorweg", die die kürzeste, intensiv genutzte fuß- und radläufige Verbindung zwischen der Gemeinde Krüzen und der Stadt Lauenburg/Elbe ist.

Nach Norden und Westen grenzen großflächige landwirtschaftliche Nutzflächen an das Plangebiet, wobei im Westen aufgrund des Niederungsstandortes die Grünlandnutzung vorherrscht. Der Landschaftsrahmenplan weist östlich des Bebauungsplangebietes ein geplantes Naturschutzgebiet "Tongrube nördl. Lauenburg" aus.

Direkt südlich angrenzend an das Plangebiet weist der Bebauungsplan Sondergebiet für Fach- und Verbrauchermarkt aus, südwestlich liegen bestehende Wohngebiete. Der Bereich des Verbrauchermarktes ist bereits mit der Ansiedlung eines familia-Marktes realisiert. Weitere Wohngebiete schließen sich östlich an eine Grünfläche an. Südlich an der Straße "Reeperbahn" befinden sich Gewerbegebiete, ansonsten ist das angrenzende Stadtgebiet maßgeblich durch Wohnnutzung geprägt.

Am westlichen Rand des Planungsbereiches verläuft, parallel zur Juliusburger Landstraße, die 110 KV-Leitung – Abzweig Lauenburg/Elbe.

2.4 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen im Geltungsbereich sind zum Großteil im Besitz der Stadtbetriebe Lauenburg.

2.5 Planunterlage

Als Planunterlage liegt ein Vermessungsplan im Maßstab 1:2.000 vor. Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand von ALKIS 2019). Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist möglich.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die Flurstücke mit ihren Begrenzungen und Bezeichnungen, vorhandenen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Als Unterlage für den Bebauungsplan entspricht die Planunterlage in ihrer Darstellung den Anforderungen des § 1 Abs. 1 und 2 PlanZV.

2.6 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Bebauungsplan Nr. 74 „Gewerbegebiet zwischen Juliusburger Landstraße und Lütauer Chaussee“

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 74 ist am 18. Dezember 2003 in Kraft getreten und umfasst ein Gebiet von ca. 38 ha. Das Ziel des Bebauungsplans begründet sich hinsichtlich des bestehenden Bedarfs an Gewerbeflächen, und diese langfristig zu sichern und planerisch vorzubereiten. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Gewerbegebietes am nordwestlichen Ortsrand der Stadt Lauenburg/Elbe geschaffen werden. In seinem räumlichen Geltungsbereich trifft der B-Plan die folgenden Festsetzungen:

Der überwiegende Teil des Planungsbereiches, die Teilbereiche (TB) 1, 5- 16, wird als eingeschränktes Gewerbegebiet G_{Ee} ausgewiesen. Im Norden werden die Teilbereiche 2- 4 als Gewerbegebiet G_E ausgewiesen. Die Einschränkungen resultieren im Wesentlichen aus der südlich und westlich an den Planungsbereich angrenzenden stöempfindlichen Wohnnutzung sowie aus der Vorbelastung durch die angrenzenden Sondergebiete und Gewerbegebiete. Die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung umfassen eine Grundflächenzahl GRZ von

0,8. In den Teilbereichen des Gewerbegebietes und des eingeschränkten Gewerbegebietes wird die Höhe der baulichen Anlage mit einer max. Gesamthöhe für die TB 1,2 von 8,00 m, für die TB 3, 5, 9, 15, 16 von 10,00 m, für die TB 8, 12 von 12,00 m und für die TB 4, 6, 7, 10, 11, 13, 14, 17 von 15,00m, festgesetzt.

Im südlichen Geltungsbereich wird ein Mischgebiet MI festgesetzt. Für das Mischgebiet wird eine GRZ von 0,6, eine Geschossflächenzahl GFZ von 1,2 sowie eine offene Bauweise festgesetzt. Des Weiteren ist innerhalb des MI eine Schmutzwasserpumpstation festgesetzt.

Im Westen des Planungsbereichs ist eine Fläche für Versorgungsanlagen und für die Abfallentsorgung mit Umspannstation und daran angrenzend mit Wertstoffsammelstelle ausgewiesen.

Darüber hinaus wird die Bebaubarkeit im Randbereich parallel zu der Bundes- und Landesstraße eingeschränkt. Die Einschränkung umfasst die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt, Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs, in einer Entfernung bis zu 20,0 m von der Bundesstraße B 209 bzw. Landesstraße L 158, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn. Dieser Bereich wird als nicht überbaubare Fläche festgesetzt.

Für die Grünflächen, Flächen für die Regelung des Wasserabflusses sowie für die Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden verschiedene Festsetzungen getroffen.



Abb. 4: Bebauungsplan Nr. 74 "Gewerbegebiet zwischen Juliusburger Landstraße und Lütauer Chaussee", in Kraft getreten am 18. Dezember 2003 (Ursprungsbebauungsplan) (Quelle: B*N Stadtentwicklung und Umweltplanung)

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 74 „Gewerbegebiet zwischen Juliusburger Landstraße und Lütauer Chaussee“

In der rechtswirksamen 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 74 wird für Teile des Flurstücks 37/0 der Flur 1, Gemarkung Lauenburg/Elbe, eine Änderung der südlichen Teilfläche der „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Fuß- und Radweg“ für die Erschließung der angrenzenden Nutzungen als „Verkehrsfläche allgemeiner Zweckbestimmung“, das heißt „Straßenverkehrsfläche“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Der Änderungsbereich der Teilfläche umfasst eine Größe von ca. 2.000 m². Die Änderung des ursprünglichen Bebauungsplans erfolgte aufgrund von bestehenden Bedenken hinsichtlich der Erschließung der angrenzenden Grundstücke.

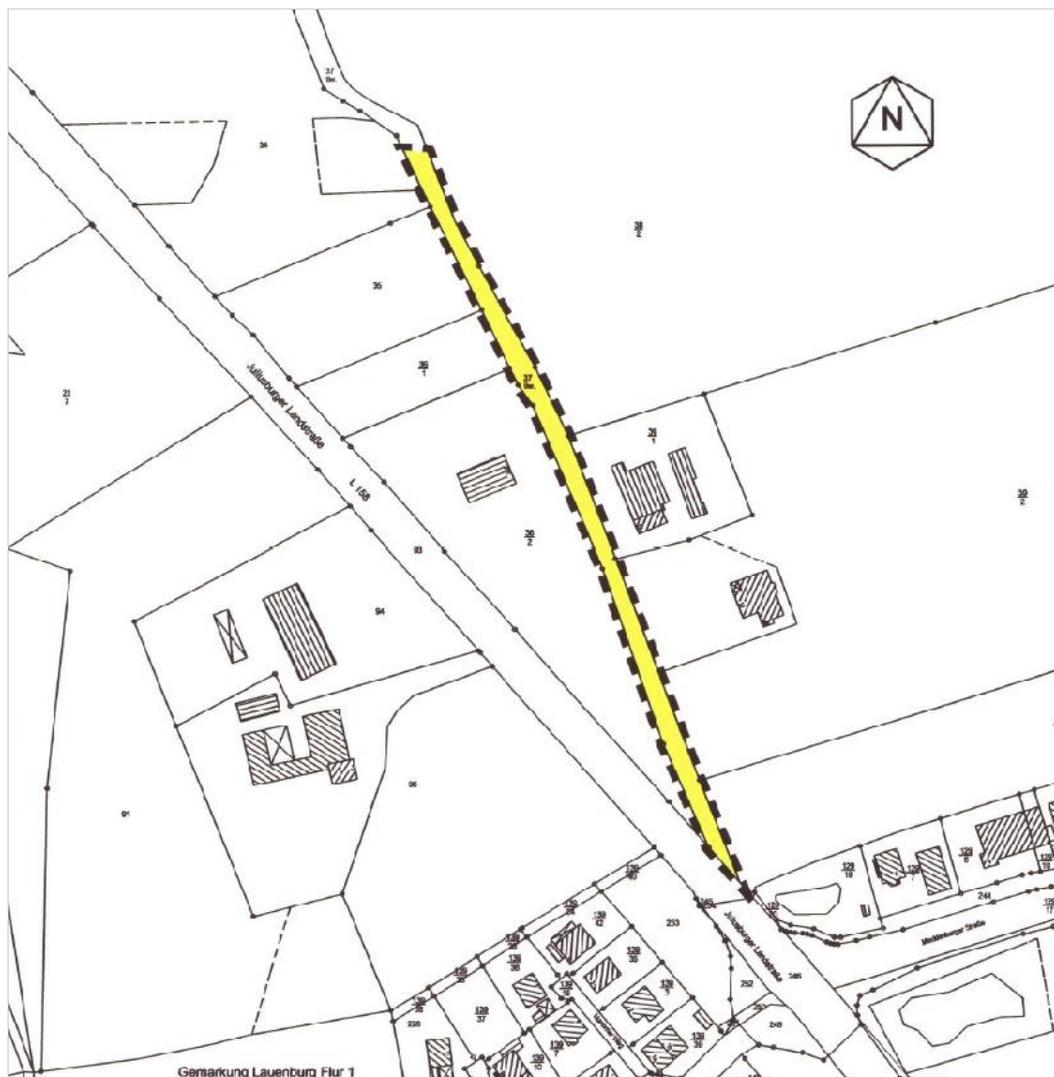


Abb. 5: 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 „Gewerbegebiet zwischen Juliusburger Landstraße und Lütauer Chaussee“, in Kraft getreten am: 01. Oktober 2013 (Quelle: B*N Stadtentwicklung und Umweltplanung)

3. Planungsvorgaben

3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Art. 28 Abs. 2 S. 2 GG garantiert den Gemeinden das verfassungsmäßige Recht alle Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft im Rahmen der Gesetze in eigener Verantwortung zu regeln. Dies umfasst die gemeindliche Planungshoheit des § 2 Abs. 1 S. 1 BauGB, nach dem die planende Gemeinde die erforderlichen Bauleitpläne in eigener Verantwortung aufzustellen hat.

Von zentraler Bedeutung für die kommunale Bauleitplanung sind die rechtlichen Steuerungsinstrumente der Raumordnung, von denen unterschiedliche raumordnerische Bindungswirkungen ausgehen. Demnach sind gem. § 4 Abs. 1 S. 1 ROG die Ziele der Raumordnung gem. § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG zu beachten sowie Grundsätze der Raumordnung gem. § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG und sonstige Erfordernisse der Raumordnung gem. § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

3.2 Landesraumordnung

Nach § 13 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 ROG besteht für die einzelnen Länder die Pflicht zur

Aufstellung eines Raumordnungsplans für das Landesgebiet (landesweiter Raumordnungsplan). Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021 (LEP-VO 2021), in Kraft getreten am 17. Dezember 2021, ist der für das Land Schleswig-Holstein rechtskräftige landesweite Raumordnungsplan, welcher als „[...] Rahmen setzender Leitplan, [...] die anzustrebende räumliche Entwicklung des gesamten Landes einschließlich des Küstenmeeres und der inneren Gewässer festlegt.“ (Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021 2021, S. 14). In seiner Funktion als landesweiter Raumordnungsplan soll dieser „[...] die unterschiedlichen Nutzungen des Raums aufeinander abstimmen und Konflikte minimieren, wie sie zum Beispiel zwischen Wohnen, Gewerbe, Tourismus, Infrastruktur, Landwirtschaft, Rohstoffabbau oder Energieerzeugung sowie Ressourcenschutz (unter anderem Klima- und Naturschutz) und der Landes- und Bündnisverteidigung auftreten können.“ (Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021 2021, S. 14).

Die Stadt Lauenburg/ Elbe wird nach den Darstellungen des Zentralörtlichen Systems des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021, Teil C – Hauptkarte, Schleswig-Holsteins als Unterzentrum ausgewiesen.

Im Hinblick auf direkt bewertungsrelevante Aussagen oder Darstellungen des Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein ist festzustellen, dass keine weitergehende direkte Bewertungsrelevanz besteht. Daher wird fortführend auf die nachfolgenden Ausführungen zum Regionalplan sowie zum Landschaftsplan verwiesen.

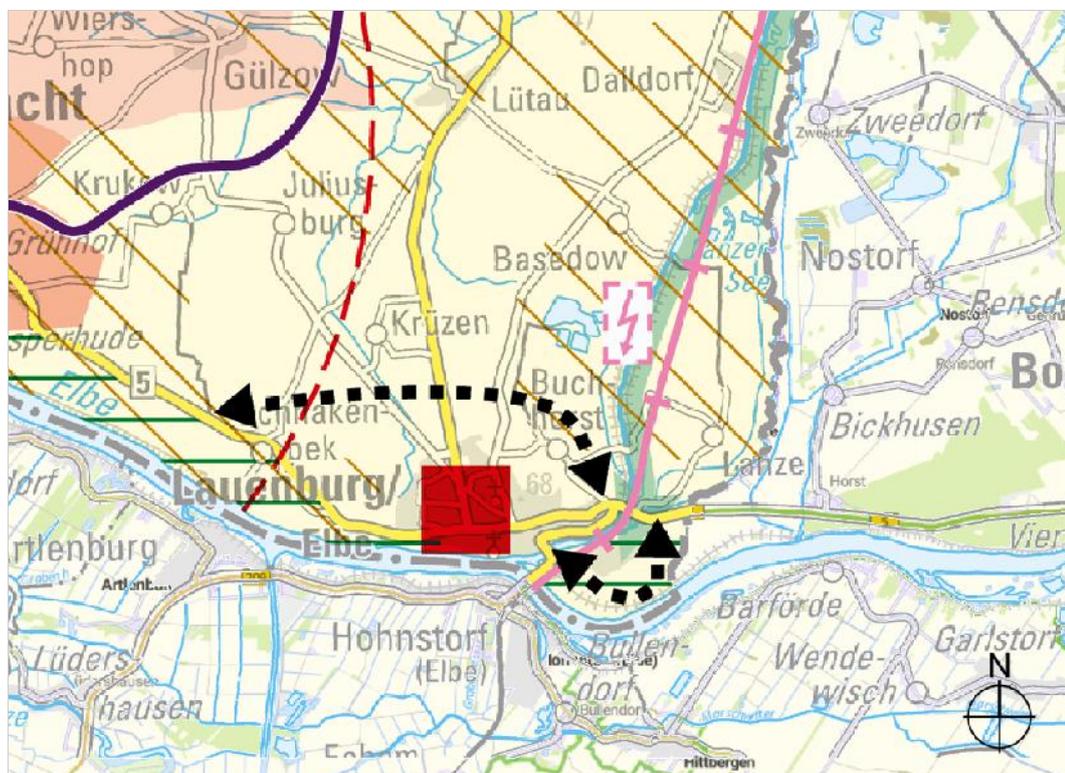


Abb. 6: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (Quelle: Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021, Teil C – Hauptkarte)

3.3 Regionalplanung

Maßgebend für die kommunale Bauleitplanung ist die der Landesplanung nachgeordnete Ebene der Regionalplanung. Nach den Vorgaben des Raumordnungsgesetzes haben die Länder gem. § 13 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 ROG Raumordnungspläne für die Teilräume der Länder aufzustellen (Regionalpläne). Die Regionalpläne sind gem. § 13 Abs. 2 S. 1 ROG aus dem landesweiten Raumordnungsplan zu entwickeln und konkretisieren die Vorgaben unter Berücksichtigung der regionalen Besonderheiten.

Die Regionalpläne des Landes Schleswig-Holstein entwickeln sich aus dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein. Derzeit ist die Ebene der Regionalplanung in fünf Planungsräume unterteilt. Der 1998 fortgeschriebene Regionalplan Schleswig-Holstein Süd (Kreise Herzogtum Lauenburg, Pinneberg, Segeberg und Stormarn) – Planungsraum I, in Kraft getreten am 5. Oktober 1998, ist der für das Plangebiet rechtskräftige Raumordnungsplan.

In der Fortschreibung 1998 zum Regionalplan Planungsraum I wird die Stadt Lauenburg/Elbe im zentralörtlichen System als Unterzentrum ausgewiesen. Nach dem Regionalplan sind die „[...] zentralen Orte [...] Schwerpunkte der der Siedlungsentwicklung. Sie sollen dieser Zielsetzung durch eine vorausschauende Bodenvorratspolitik und durch eine der zukünftigen Entwicklung angepaßte Ausweisung von Wohnungs-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen gerecht werden.“ (Regionalplan für den Planungsraum I – Fortschreibung 1998: Ziffer 5.1 Abs. 7, S. 21).

Des Weiteren weist der Regionalplan die Stadt als Entwicklungs- und Entlastungsortes aus. Hierbei sollen die "[...] Entwicklungsimpulse [...] über die äußeren Achsenswerpunkte hinaus vorrangig in die Entwicklungs- und Entlastungsorte des ländlichen Raums gelenkt werden. Die Entwicklungs- und Entlastungsorte [...] sollen mit ihren baulichen zusammenhängenden Siedlungsgebieten zur Entlastung der verdichteten Bereiche im Ordnungsraum Hamburg als eigenständige zentrale Zentren gestärkt und weiterentwickelt werden. [...] deshalb [sind] in ausreichendem Umfang Wohn- und Gewerbebauflächen auszuweisen. Die Realisierung von Maßnahmen, die der oben genannten Zielsetzung Rechnung tragen, sollen besonders unterstützt und gefördert werden.“ (Regionalplan für den Planungsraum I – Fortschreibung 1998: Ziffer 5.5, S. 26). Die Stadt Lauenburg/Elbe soll dabei „[...] unter Berücksichtigung ihrer Eigenart mit ihren vielfältigen Funktionen als eigenständige[r], gleichwertige[r] Lebens- und Wirtschafts[raum] erhalten [...] und weiterentwickelt werden.“ (Regionalplan für den Planungsraum I – Fortschreibung 1998: Ziffer 3.4, S. 10).

Aufgrund der begrenzten räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten der Stadt Lauenburg/Elbe, soll sich die weitere bauliche und gewerbliche Entwicklung im Nordwesten der Kernstadt vollziehen. Dabei befindet sich der räumliche Geltungsbereich zur 2. Änderung außerhalb des im Regionalplan dargestellten baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiets (vgl. Regionalplan für den Planungsraum I – Fortschreibung 1998: Ziffer 5.1 Abs. 7, S. 21). Anzuführen ist,

dass eine grundsätzliche bauliche Entwicklung bereits durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 74 „Gewerbegebiet zwischen Juliusburger Landstraße und Lütauer Chaussee“, rechtskräftig vom 11. Dezember 2003, sowie in der 23. Änderung des Flächennutzungsplans von 1963 sowie im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Lauenburg/Elbe von 2006, bereits vorbereitet worden ist.

Es ist anzumerken, dass die zuständige Landesplanungsbehörde, das Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung des Landes Schleswig-Holstein, mit der Bekanntmachung vom 26. Januar 2022 – IV 62 – UV 4893/2022, das Verfahren zur Neuaufstellung der Regionalpläne für Schleswig-Holstein eingeleitet hat. Dies schließt das im Herzogtum-Lauenburg (Neuaufstellung: Planungsraum III) gelegene Plangebiet mit ein. Zum Zeitpunkt des Verfahrens zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans ist der derzeit rechtsgültige Regionalplan zu verwenden.

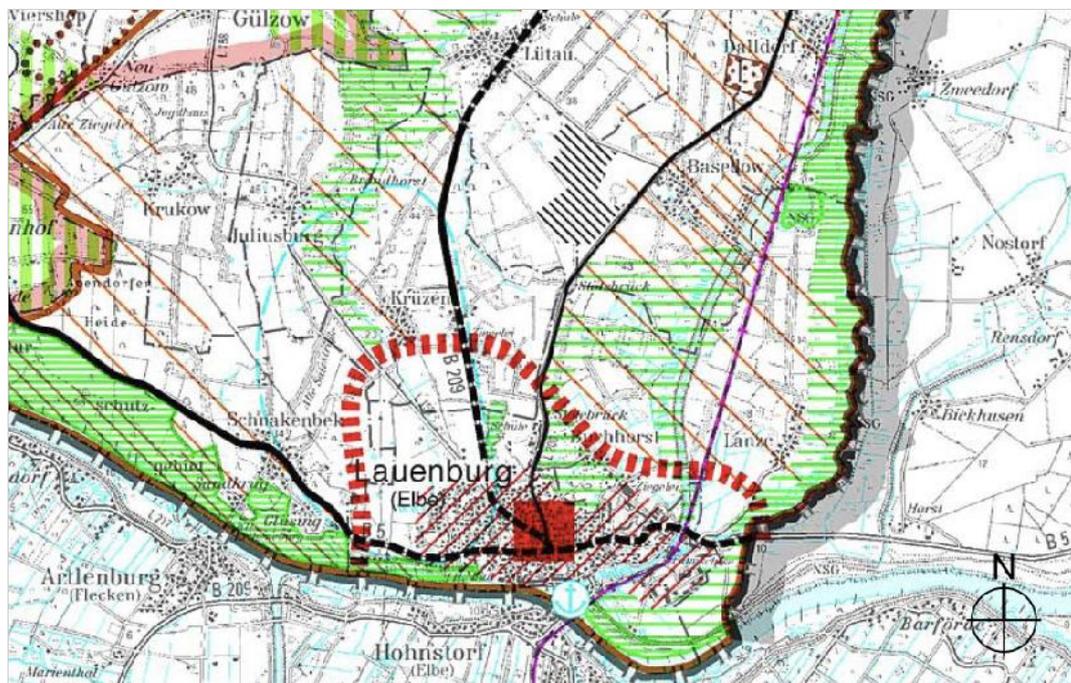


Abb. 7: Auszug aus dem Regionalplan Schleswig-Holstein – Planungsraum I - 1998 (Quelle: Regionalplan Schleswig-Holstein Süd (Kreise Herzogtum Lauenburg, Pinneberg, Segeberg und Stormarn) – Regionalplan Planungsraum I - 1998)

3.4 Landschaftsplanung

Der Landschaftsplan (LP) für die Stadt Lauenburg/Elbe ist festgestellt. Der Landschaftsplan sieht für den Planungsbereich eine Gewerbeflächenentwicklung zwischen der L 158 und B 209 vor. Um die Aue- und Söllerwiesen nicht durch die Ausdehnung des Gewerbe- und Industriegebietes weiter zu zerstören, werden im Norden Gewerbeflächen ausgewiesen, die durch die benachbarten Straßen verkehrlich gut angebunden sind. Im Landschaftsplan werden bereits Maßnahmen genannt, um den Eingriff in Natur und Landschaft bei einer gewerblichen Siedlungsentwicklung im Norden der Stadt zu mindern.

In dem Landschaftsplan ist der Aufraben zum Aufbau einer Biotopnebenverbundachse und die Extensivierung der umgebenden landwirtschaftlichen Nutzflächen zum Aufbau eines Biotopverbundes vorgesehen. Zudem ist die Anlage von Knicks und die Verbesserung des Biotopverbundes zwischen der Aufraben-Niederung und dem östlich gelegenen Abbaugelände vorgesehen. Das ehemalige Abbaugelände östlich des Plangebietes ist zur Ausweisung eines Naturschutzgebietes vorgesehen. Hier haben sich wertvolle schützenswerte Biotope entwickelt.

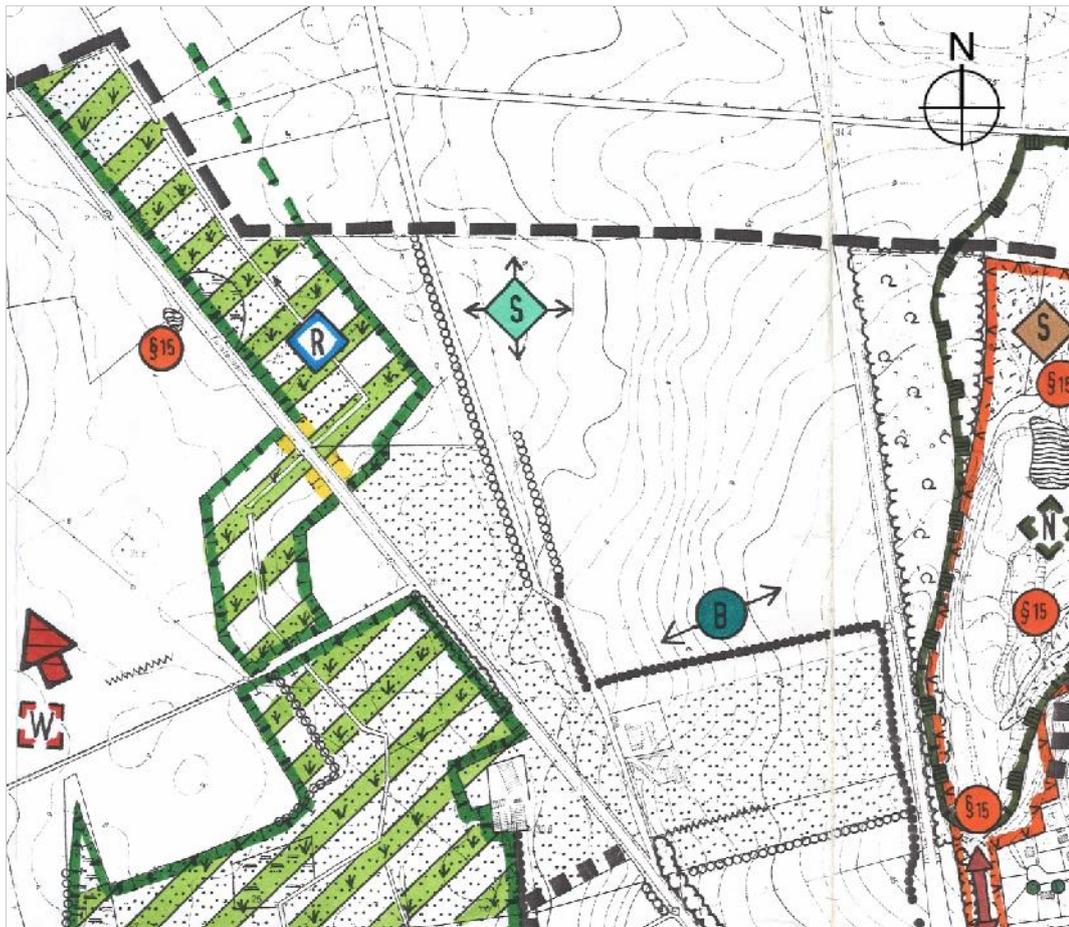


Abb. 8: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan (Quelle: Stadt Lauenburg/Elbe)

3.5 Flächennutzungsplanung

3.5.1 Flächennutzungsplan

Der Planungsbereich des B-Planes Nr. 74 wird überwiegend als Gewerbegebiet (GE) dargestellt. Südwestlich ist ein Mischgebiet (MI) dargestellt, welches die bestehenden Wohngebäude und gewerbliche Nutzung umfasst. Westlich an das Mischgebiet angrenzend sind Flächen für Versorgungsanlagen der Elektrizität, hier befindet sich ein Umspannwerk und eine 110 kV-Freileitung in Richtung Norden, dargestellt. Nördlich der Versorgungsanlage für Elektrizität und westlich des Verlaufs der 110 kV-Freileitung, wird eine Fläche als Entsorgungsanlage für die Abfallentsorgung dargestellt. Des Weiteren wird nordwestlich, an das

Gewerbegebiet angrenzend, eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft umgrenzt. Diese wird durch eine Wasserfläche, dem Augrabens von Süden nach Norden, durchzogen.

In der näheren Umgebung des Plangebiets schließt sich im Osten eine Waldfläche, welche teilweise als Schutzgebiet im Sinne des Naturschutzes dargestellt wird. Südlich schließen sich weitere Gewerbegebiete (GE), eine Fläche zur Abwasserbeseitigung sowie an die angeführten Flächen angrenzende Sondergebiete für Verbraucher- und Fachmärkte an. Im Südwesten werden Wohnbauflächen (W), Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und den Augrabens sowie eine Grünfläche mit der nach Norden verlaufenden 110 kV-Freileitung, dargestellt.



Abb. 9: Ausschnitt aus dem derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Lauenburg/Elbe mit Kennzeichnung des Plangebiets in Rot, ohne Maßstab (o.M.) (Quelle: Flächennutzungsplan der Stadt Lauenburg/Elbe, Stadt Lauenburg/Elbe)

3.5.2 Parallelverfahren

Nach den Darstellungen des derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplans (vgl. Kap. Flächennutzungsplan) ist die Entwicklung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 74 „Baugebiet zwischen Juliusburger Landstraße und Lütauer Chaussee“ bauplanungsrechtlich nicht möglich.

Mit der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 74 wird parallel der derzeit rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Lauenburg/Elbe im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 S. 1 BauGB geändert. (5. FNP-Änderung) und die Darstellungen in Hinblick auf das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB angepasst. Die Entwicklung des Bebauungsplans Nr. 74 ist entsprechend möglich.

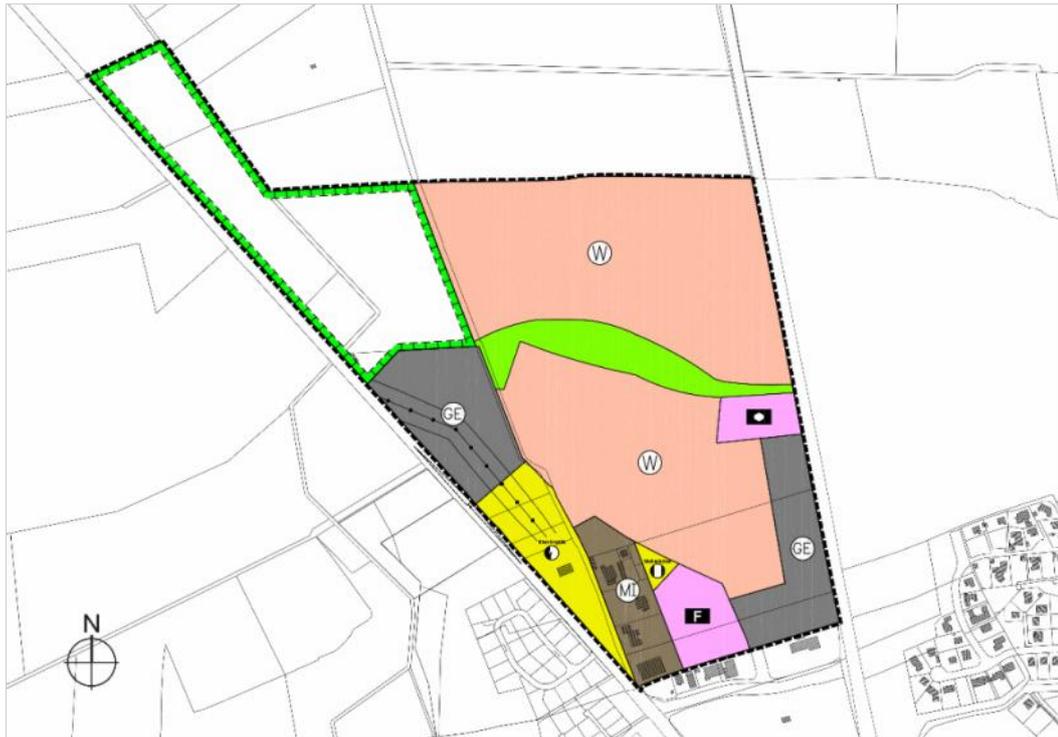


Abb. 10: Geplante Darstellung der 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Lauenburg/Elbe (Quelle: BN Stadtentwicklung und Umweltplanung)

3.6 Bebauungsplanung

Angrenzend an den räumlichen Geltungsbereich sind mehrere Bebauungspläne festgesetzt bzw. befinden sich derzeit (Stand Februar 23) im Planaufstellungsverfahren.

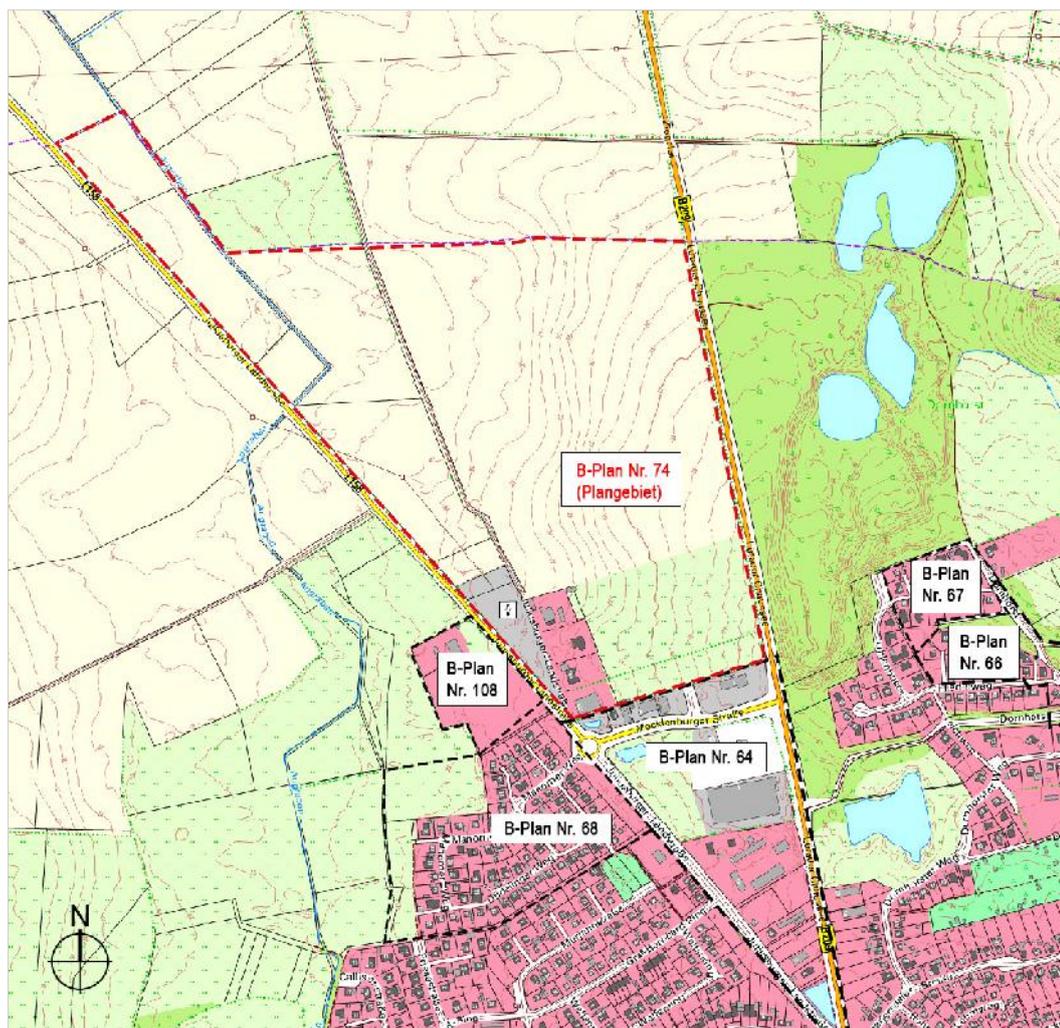


Abb. 11: Angrenzende Bebauungspläne in der Umgebung des Plangebiets Bebauungsplan Nr. 74 (Kennzeichnung des räumlichen Geltungsbereichs in Rot), ohne Maßstab (o.M.) (Quelle: Auszug aus den Topographischen Karten SH, Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein (LVermGeoSH))

3.6.1 Rechtskräftige Bebauungspläne

Bebauungsplan Nr. 108 „Juliusburger Landstraße 9“

Für das Gebiet westlich der Juliusburger Landstraße / L 158, östlich der Augraben-Niederung und nördlich des Wohngebietes „Grabenkoppel“ gilt der am 07. Januar 2022 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 108. Westlich des Plangebiets gelegen setzt der Bebauungsplan in seinem räumlichen Geltungsbereich allgemeine Wohngebiete (WA), Straßenverkehrsflächen, Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen mit den Zweckbestimmungen Trafostation, Abwasserpumpwerk und Nahwärme sowie öffentliche Grünflächen fest.

Bebauungsplan Nr. 68 „Grabenkoppel/ westlich Juliusburger Landstraße“

Der südwestlich des Plangebiets gelegene B-Plan Nr. 68 ist mit dem Satzungsbeschluss vom 28. Oktober 1999 in Kraft getreten. Der Bebauungsplan setzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs allgemeine Wohngebiete WA mit einer Grundflächenzahl GRZ von 0,35 – 0,4 bei eingeschossiger, offener

Bauweise. Der Bebauungsplan umfasst die Entwicklung von ca. 70 Baugrundstücken für Einfamilienhäuser. Weitere Festsetzungen des Bebauungsplans sind öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkfläche, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Straßenverkehrsflächen.

Bebauungsplan Nr. 66 „Wohngebiet Dornhorst / Nördlicher und östlicher Fliederweg / östlicher Dornhorster Weg“

Östlich des Plangebiets, durch eine Grünfläche getrennt, liegt der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 66 mit der 1. Änderung vor. Der Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet WA mit eingeschossiger, offener Bauweise und eine Grundflächenzahl GRZ von 0,35 fest.

Bebauungsplan Nr. 67 „Wohngebiet Dornhorst/ nördlicher Uhlenbusch“

Nördlich des Bebauungsplans Nr. 66, östliches Plangebiets, durch eine Grünfläche getrennt, liegt der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 67. Der Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet WA mit eingeschossiger, offener Bauweise und eine Grundflächenzahl GRZ von 0,35 – 0,4 fest.

3.6.2 Im Planaufstellungsverfahren befindliche Bebauungspläne

B-Plan 64.2 „Gewerbegebiet zwischen Juliusburger Landstraße und Lütauer Chaussee“

Südlich des Plangebiets liegt der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 64 von 1998 mit der 1. Änderung vom Juli 2006. Der Bebauungsplan setzt in seinem Geltungsbereich, nördlich Mecklenburger Straße eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe) sowie eine Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen (Elektrizität: Transformator und ein oberirdisches Regenklärbecken (RKB)) fest. Südlich der Mecklenburger Straße sind sonstige Sondergebiete (SO) mit der Zweckbestimmung Verbrauchermarkt und Fachmärkte), Flächen für den Gemeinbedarf als Fläche für Bauhof / städtische Ver- und Entsorgungsbetriebe sowie im südlichen Geltungsbereich eine Fläche als Regenrückhaltebecken festgesetzt. Derzeit wird die 2. Änderung des Bebauungsplans verfahrensrechtlich durchgeführt. Hierbei sollen südlich der Mecklenburger Straße weitere SO-Flächen für Fachmärkte entstehen.

4. Städtebauliches Konzept

Die Umsetzung der diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden Zielvorstellungen soll durch die Festsetzung des bestehenden Mischgebiets, allgemeines Wohngebiet, eingeschränktes Gewerbegebiet, Gemeinbedarfsflächen sowie Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Lärmschutzwall / Wand) erreicht werden.

Die Zufahrt zum Baugebiet ist entsprechend dem bestehenden Bebauungsplan von der Mecklenburger Straße im Süden. Aus dem Gewerbegebiet verläuft die Hupterschließungsstraße in das Wohngebiet und bildet einen Ring. Entlang der Hupterschließung (Straßenprofil A) befinden sich die Baustrukturen für das eingeschränkte Gewerbegebiet, Gemeinbedarfsfläche, Geschosswohnungsbau

und die verdichteten Bauformen für Einfamilienhäuser in Form von Reihenhäusern und höheren Doppelhäusern.

Die Haupteerschließung gabelt sich nördlich der Gemeinbedarfsfläche - Katastrophenschutz-. Dadurch entsteht eine platzartige Aufweitung, an der nördlich der Erschließungsstraße das geplante Wohngebiet entstehen soll. Dieses Straßenstück wird ebenfalls in sich leicht gebogen ausgeführt, um die Siedlungsbereiche überschaubar gliedern zu können. Dieses Prinzip der Vermeidung von Linearität fördert die Orientierung im Raum und ist zudem der Topographie geschuldet.

Von der Haupteerschließung und der Erschließungsstraße gehen jeweils Wohnerschließungsstraßen (Straßenprofil C und D) in Form von Einhängen oder Stichen mit entsprechenden Wendeanlagen ab, die dann kleinere Nachbarschaften bildend, den großen Teil von Einzelhäusern unterschiedlicher Bauformen und von Doppelhäusern aufnehmen. Am östlichen Erschließungsarm ist auch der Standort für eine 7-zügige Kindertagesstätte gelegt worden. Diese Gemeinbedarfsfläche bildet dann einen Übergang zur größeren öffentlichen Grünfläche, die als Spielfläche genutzt werden kann. Durch die Größenordnung der dafür vorgesehenen Fläche der Kindertagesstätte wird davon ausgegangen, dass sie auch von bereits ansässigen Kindern Lauenburg / Elbes aufgesucht wird.

Das Wohngebiet bietet Raum für ca. 380 Wohneinheiten (WE). Der Anteil der Einzel- und Doppelhäuser liegt bei ca. 190 WE. Die dafür vorgesehenen Grundstücksgößen sind durchschnittlich ca. 550-800 m² groß. Die entlang der Haupteerschließung verorteten Geschossbauten können ebenfalls ca. 190 WE aufnehmen. Dies hängt von den nachgefragten Wohnungsgrößen ab. Bei Geschosswohnungsbauvorhaben mit in der Summe mind. 8 Wohneinheiten, sind mind. 25% der Wohneinheiten, jedoch mind. 15% der Wohnfläche als sozialer Wohnungsbau zu realisieren. Mit dieser Vorgabe ist gerade im Bereich des Geschosswohnungsbaus beabsichtigt, auch Finanzierungsformen zu realisieren, die es auch weniger situierten Nachfragern ermöglicht, im Mietwohnungsbereich zu siedeln. Somit wird ein Maß an öffentlich gefördertem Wohnungsbau entstehen können.

Zudem können im Bereich der Geschosswohnungsbauten besondere Wohnformen (bspw. betreutes Wohnen, Mehrgenerationswohnungen) entstehen. Diese Bauform gilt jedoch nicht als Ersatzmaßnahme für den Bau von Sozialwohnungen.

Das gesamte Wohngebiet ist von Grünflächen umschlossen und mit einer großzügigen mittleren Grünachse gegliedert. Diese soll als die grüne Lunge und als Treffpunkt für Jung und Alt ausgebildet werden. Denkbar ist hier neben der Schaffung von Wegeverbindungen auch die Schaffung von Sitzgelegenheiten. Die bestehende Wegeverbindung in Richtung Krüzen wird erhalten bleiben.



Abb. 12: Städtebauliches Konzept zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 "Baugebiet zwischen Juliusburger Landstraße und Lütauer Chaussee" (Quelle: B*N Stadtentwicklung und Umweltplanung)

5. Vorgaben aus dem Rahmenkonzept

5.1 Höhenabwicklung

Aufgrund des ausgeprägten Reliefs im Plangebiet ist der Topographie des Geländes besondere Beachtung zu gewähren. Das Gelände steigt von Westen nach Osten um bis zu 19 m an.

Durch die Beschränkung und Vorgabe der Gebäudehöhen sollen diese in die Landschaft integriert werden. Dadurch wird zwar die natürliche Geländebewegung nicht nachgebildet, die Gebäude können jedoch besser in das Landschaftsbild integriert werden. In den Randbereichen, die direkt an die freie Landschaft und die Augraben-Niederung grenzen, sollen ebenfalls nur Gebäude geringerer Höhe entstehen.

Mit diesen Höhenfestsetzungen werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild geringer, was insbesondere im Hinblick auf die landschaftlich bedeutsamen Naturräume Augraben-Niederung im Westen und Tonkuhlen im Osten von Bedeutung ist. Die weitere Einbindung in die Landschaft erfolgt über Pflanzmaßnahmen und die Anlage von Grünzügen.

5.2 Gewerbeflächen

Die vorgesehenen Gewerbeflächen werden bedarfsgerecht angepasst. In der

Planung werden Grundstücksgrößen von 3.300 m² bis 13.000 m² angeboten, die bei Bedarf noch weiter geteilt werden können.

5.3 Gewerbetypen

Aufgrund der vorgesehenen Mischform in dem B-Plangebiet ist hier nur die Ansiedlung von eingeschränktem Gewerbegebiet vorgesehen.

6. Städtebauliche Festsetzungen

Das städtebauliche Konzept sieht eine ungleichmäßige Verdichtung, mit einer stärkeren Verdichtung im Süden das nach Norden hin immer offener wird, vor. Die Grundstücksgrößen variieren auch entsprechend mit größeren Baugrundstücken im Süden die für Geschosswohnungsbau und Reihenhäuser und im Norden mit kleineren Baugrundstücken, die für Einfamilien- und Doppelhäuser geeignet sind. Gem. Bauungskonzept wird südlich der Grünachse eine höhere Dichte zur Realisierung von Geschosswohnungsbau ggf. auch für altengerechtes Wohnen sowie Reihenhäuser angestrebt. Diese unterschiedliche Bebauungsstruktur lockert das Gebiet optisch auf und bietet flexible Wohnkonzepte für einen großen Nutzerkreis.

Das Konzept wurde aus der vorhanden topographischen Situation sowie den hieraus folgenden Einschränkungen entwickelt. Die Aufteilung der Bereiche soll die Bedingungen und Einflüsse aus der Umgebung berücksichtigen und gleichzeitig eine Schutzfunktion ausüben. Durch die Festsetzungen soll gewährleistet werden, dass die Störungen, die von der geplanten Nutzung ausgehen können, möglichst vermieden werden.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Eingeschränkte Gewerbegebiete (G_{Ee}) (§ 8 BauNVO)

Das eingeschränkte Gewerbegebiet wird gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht der bereits bestehenden Darstellung im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 74 und wird im Rahmen der 2. Änderung an die angrenzende Wohnnutzung angepasst. Zudem erfolgt eine Anpassung an den geänderten Flächenzuschnitt.

Die Gewerbeflächen werden als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ festgesetzt. Sie erhält somit reduzierte schalltechnische Orientierungswerte, die eine Verträglichkeit mit dem mittelbar angrenzenden Misch- sowie dem Wohngebiet ermöglicht. Durch die Einschränkung der Immissionswerte werden lärmintensive gewerbliche Nutzungen ausgeschlossen. Die Einschränkungen resultieren im wesentlichen aus der nördlich, südlich und westlich an den Planungsbereich angrenzenden störempfindlichen Wohnnutzung, sowie aus der Vorbelastung durch die angrenzenden Sonder- und Gewerbegebiete. Entsprechend werden für alle Teilbereiche Grenzwerte bezogen auf Lärmimmissionen festgesetzt. Detaillierte Aussagen des Gutachtens sind im Kapitel 10 aufgeführt.

Es bestehen bereits konkrete Nutzungsnachfragen gegenüber dem Eigentümer der Fläche und der Stadt Lauenburg/Elbe. Es sind die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß BauNVO mit Ausnahme von Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke zulässig. Der Ausschluss dieser Nutzungen erfolgt wegen des

zu erwartenden relativ hohen Maßes an Individualverkehr, der im eingeschränkten Gewerbegebiet auch in Nachbarschaft zum Wohngebiet als nicht verträglich anzusehen ist.

Den ansiedlungswilligen Betrieben soll als untergeordnete Nebeneinrichtung auch Gelegenheit gegeben werden, ihre Produkte an Endverbraucher zu verkaufen (Direkt-Vermarktung). Die dabei festgesetzte Beschränkung der Verkaufsfläche auf 250 m² sorgt dafür, dass diese Nutzung im Bedarfsfall eingegrenzt werden kann. In dem Gewerbegebiet wird der Einzelhandel mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs generell ausgeschlossen, da angrenzend zum Baugebiet eine Sondergebietsfläche für Einzelhandel angrenzt.

Für Lauenburg/Elbe kommt der besondere Umstand hinzu, dass die vorhandene Einzelhandelsstruktur im Rahmen der Erweiterung der Verkaufsflächen für Familia 2022 untersucht wird. Auch ist gleich angrenzend südlich des B-Plangebietes ein Sondergebiet für Verbraucherfachmärkte. Dies bekräftigt nochmals den generellen Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten des Einzelhandels in diesem eingeschränkten Gewerbegebiet. Vor diesem Hintergrund ist auch die zur Orientierung dienende Sortimentsliste zu sehen, die die zentrenrelevanten Einzelhandelsbereiche, die hier nicht zulässig sein sollen nochmals aufführt.

In den eingeschränkten Gewerbegebieten G_{Ee} werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter allgemein zugelassen, soweit diese dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Da Vergnügungsstätten mit der angrenzenden Wohnnutzung nicht zu vereinbaren sind werden diese in den eingeschränkten Gewerbegebieten G_{Ee} ausgeschlossen. Auch Anlagen zu sportlichen Zwecken werden im G_{Ee} Gebiet ausgeschlossen, da diese in den Abendstunden und an Sonn- und Feiertagen oft einen starken Zu- und Abfahrtsverkehr haben und somit die Ruhe der angrenzenden Wohngebiete stören können.

In den eingeschränkten Gewerbegebietes G_{Ee} sind aus den o.g. Gründen auch Tankstellen ausgeschlossen. Direkt angrenzend im Sondergebiet ist bereits eine Tankstelle vorhanden. Die Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind im benachbarten allgemeinen Wohngebiet allgemein nach BauNVO zulässig, was dort auch entsprechend eingeräumt wurde. Vergnügungsstätten möchte die Stadt in diesem Siedlungsbereich nicht für zulässig erklären, da von atmosphärischen Störungen insbesondere für das Wohngebiet auszugehen wäre.

Die vorhandene Umspannstation wird als Fläche für Versorgungsanlagen ausgewiesen.

Mischgebiet (MI) (§.6 BauNVO)

Das geplante Mischgebiet ist direkt angrenzend zum eingeschränkten

Gewerbegebiet von dem bestehenden Bebauungsplan übernommen. Hier werden keine Änderungen festgelegt, da auch ein Großteil der Grundstücke bebaut ist. Diese Flächen sind sowohl dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören vorbehalten. Das Mischgebiet ermöglicht eine räumliche Nähe von Wohnen und Arbeiten. Hierbei ist der Anteil von Gewerbe und Wohnen relevant und muss gleichgewichtig sein. Mit dem MI-Gebiet wird auch der Bedarf von Flächen für Kleinbetriebe gedeckt. Der Handwerksbetrieb oder andere Gewerbebetriebe sollen trotz des Wohnungsbaus nicht verdrängt werden.

Im Mischgebiet sind nur Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude und sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig. Alle anderen Nutzungen gem. § 6 Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstellen sowie ausnahmsweise zulässigen Gebäudenutzungen gem. BauNVO sind unzulässig. Hierdurch soll ein Konflikt mit der angrenzenden Wohnnutzung vermieden werden.

Diese grundsätzliche Verortung von Bauflächen ist deckungsgleich mit dem Flächennutzungsplan.

Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO)

Die Wohnbauflächen werden als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Sie dienen damit vorwiegend dem Dauerwohnen. Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften sollen hier nicht zulässig sein, während nicht störende Handwerksbetriebe sowie die Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig sein sollen. Damit wird eine mit der Hauptnutzung verträgliche Nutzungskategorisierung angestrebt.

Diese wird noch feiner gesteuert durch den Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Eingeschränkt wird die Bebaubarkeit im Randbereich parallel zu der Bundes- und Landesstraße. Gemäß Bundesfernstraßen- bzw. Straßen- und Wegegesetz des Landes Schleswig-Holstein, dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt, Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs, in einer Entfernung bis zu 20,0 m von der Bundesstraße B 209 bzw. Landesstraße L 158, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn, nicht errichtet werden. Dieser Bereich wird als nicht überbaubare Fläche festgesetzt.

6.2.1 Gewerbegebiet

Baufelder 1 bis 4

Das eingeschränkte Gewerbegebiet GEe wird mit einer Grundflächenzahl GRZ von 0,8 ausgewiesen. Damit soll gewährleistet werden, dass auch raumgreifende Nutzungen die eher gewerbegebietstypisch sind, angesiedelt werden können. Im Sinne des Schutzes der Boden- und der Grundwasserneubildungsfunktion wird

die überbaubare Grundstücksfläche auf ein ökonomisch und ökologisch vertretbares Maß beschränkt. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO bezeichneten Anlagen ist deshalb nicht zulässig. Je nach Nutzung sind zwei Vollgeschosse, bei Büronutzungen durchaus vorkommend, möglich. Die maximale Höhe der Gebäude ist in Teilbereichen vom 8,0 bis 12,00 m beschränkt worden.

Durch diese Festsetzungen wird im Planungsbereich eine differenzierte Nutzung ermöglicht und Bezug auf das Umfeld sowie auf die naturräumlichen Gegebenheiten genommen. Die Verdichtung wird durch die geplanten Grundstücksgrößen differieren. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im gesamten Plangebiet lediglich durch großzügig bemessene Baugrenzen bestimmt. Dem Einzelvorhaben wird auf diese Weise eine möglichst große Gestaltungsfreiheit gewährt.

6.2.2 Mischgebiet *Baufeld 5*

Das MI-Baufeld ist mit einer GRZ von 0,6 ausgewiesen. Hier werden die planungsrechtlichen Vorgaben vom B-Plan 74 übernommen. Die Höhenentwicklung der Gebäude ist begrenzt auf maximale II-Geschosse und der GFZ 1,2.

6.2.3 Allgemeines Wohngebiet *Baufeld 8*

Dieses Baufeld säumen ebenfalls die Haupteerschließungsallee (Planstraße A). Hier ist eine offene Bauweise geplant, die GRZ beträgt 0,35. In diesen Baufeldern ist der Bau von Geschosswohnungsbau und Angebote soziale Mietwohnungen möglich. Da entlang der Erschließungsallee eine gleichmäßige Höhenentwicklung erzielt werden soll, sind auch hier maximal 11,00 m Gebäudehöhe zulässig. Sie können hier erreicht werden durch zulässige zwei Vollgeschosse und einem Dach- oder Staffelgeschoss, nunmehr bauordnungsrechtlich als zurückgesetztes Vollgeschoss bezeichnet.

Baufeld 9

Die abseits der Erschließungsallee in den nachbarschaftsbildenden Wohnbereichen sowie nördlich der Grünachse liegenden Baufelder ermöglichen die Realisierung von Einzel- und Doppelhäusern. Hier sind ebenfalls generell zwei Vollgeschosse zulässig, um den sich wandelnden Bauherreninteressenlagen und Angebotsformen entgegenkommen zu können. Die GRZ liegt hier bei maximal 0,3. Dies schließt wieder die Überschreitungsoption nach BauNVO mit ein. Hier hat es seinen Grund in den Grundstücksgrößen, die gerade im Bereich erwartbarer Einzelhäuser vergleichsweise gering ausfallen. Die Höhenentwicklung ist hier auf 9,50 m beschränkt. Dieses Maß lässt sowohl großen Spielraum für die Eingeschossigkeit mit großer Ausbaumöglichkeit, je nach gewählter Dachform, ermöglicht aber auch die Errichtung von Baukörpern mit zwei Vollgeschossen.

6.2.4 Gemeinbedarfsflächen

Baufeld 6

Das Baufeld 6 ist als Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr / Katastrophenschutz ausgewiesen. Die Fläche liegt gleich im Anschluss an die Mecklenburger Straße, so dass bei Bedarf ein schnelles raus fahren aus dem Baugebiet möglich ist. Hier sollen neben Verwaltungsgebäude auch Flächen für Übungen der Feuerwehr entstehen. Aufgrund der erforderlichen Flächen- und Versiegelungsbedarfs wird hier die GRZ auf 0,8 und die maximale Gebäudehöhe auf 11,0 m festgesetzt.

Baufeld 7

Das Baufeld Gemeinbedarf ist festgesetzt für die notwendig werdende Angebotserweiterung im Bereich der Kinderbetreuungsplätze. Auf diesem Baufeld ist die Errichtung einer Kindertagesstätte möglich. Auf dem Grundstück selbst sollen Außenspielflächen ermöglicht werden können. Die baulichen Anlagen sollen multifunktional gestaltet werden können, sodass dadurch auch andere räumliche Bedürfnisse befriedigt werden können (Bürger- und Seniorentreff etc.). Die rechnerisch ermittelte Grundflächenzahl von 0,6 für Hauptgebäude ist für eine Kindertagesstätte städtebaulich angemessen. Sie orientiert sich an dem Durchschnitt der in der BauNVO festgelegten Obergrenzen für Baugebiete, in denen eine Kindertagesstätte planungsrechtlich zulässig wäre. Deshalb wurde die GRZ hier auf 0,6 gesetzt, um einen gewissen Bebauungsspielraum einräumen zu können. Die zulässige Gebäudehöhe orientiert sich an der nachbarschaftlich zulässigen Bebauungshöhe mit zwei Vollgeschossen.

Durch die höheren Deckenhöhen in öffentlich genutzten Räumen liegt die maximale Gebäudehöhe hier bei 11.00 m.

6.3 Bauweise

Da der Planungsbereich am Ortsrand von Lauenburg/Elbe im Übergangsbereich zur freien Landschaft liegt, erfolgen aus städtebaulichen und aus topographischen Gründen Festsetzungen zur Vermeidung visueller Störungen. In Verbindung mit den Festsetzungen zur Höhenbeschränkung, zur Fassadenfarbe und zur Begrünung zählt hierzu auch die Festsetzung einer abweichenden Bauweise in den Gewerbegebieten, mit Baukörperlängen bis zu einer max. Länge von 75,00 m. Bei der vorgesehenen Größe für Gewerbegrundstücke von 600 bis 5000 qm ist, im Verhältnis zur Grundstücksgröße, eine Baukörperlänge von 75,00 m angemessen.

Mit diesen Festsetzungen soll gewährleistet werden, dass sich die Gesamtkubatur der Baukörper in das Orts- und Landschaftsbild des nördlichen Siedlungsgebietes der Stadt Lauenburg/Elbe anpasst, aber auch besondere Anforderungen an Gewerbebauten berücksichtigt werden, indem eine Überschreitung der oberen Grenze der offenen Bauweise von 50,00 m ermöglicht wird.

Im Mischgebiet und im Allgemeinem Wohngebiet WA wird die Bauweise als offen festgesetzt.

Die überbaubaren bzw. nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO festgesetzt. Baugrenzen setzen die Flächen fest, die zur Bebauung durch Hauptgebäude bestimmt sind und somit auch die Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind. Die Baugrenzen werden so festgesetzt, dass die Größe der Außenfläche ausreichend dimensioniert ist und die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche einen gewissen Spielraum für die Anordnung der Gebäude lässt.

6.4 Höhenentwicklung

Aufgrund der oben beschriebenen Lage des Planungsbereiches erfolgt auch die Festsetzung einer max. Gebäudehöhe. Wegen besonderer Anforderungen bei Gewerbegebäuden wird im eingeschränkten Gewerbegebiet außerdem keine Geschossigkeit sondern die max. Höhe der Gebäude über dem Bezugspunkt festgesetzt. Entsprechend der Topographie variiert die max. festgesetzte Höhe.

Die zulässigen Gebäudehöhen und Geschossigkeiten werden entsprechend dem für das Plangebiet entwickelten Konzept wie folgt eingeteilt. In dem WA-Gebiet sind Gebäude von 11,0 bis zu 9,50 m zulässig. Im Bereich des MI-Gebietes sind II-geschossige Gebäude zulässig und im GEe-Gebiet sollten die Gebäude eine Höhe von 12 m nicht überschreiten. Ausnahmen gelten für untergeordnete Bauteile wie z.B. Schornsteine, Aufzüge u.ä.

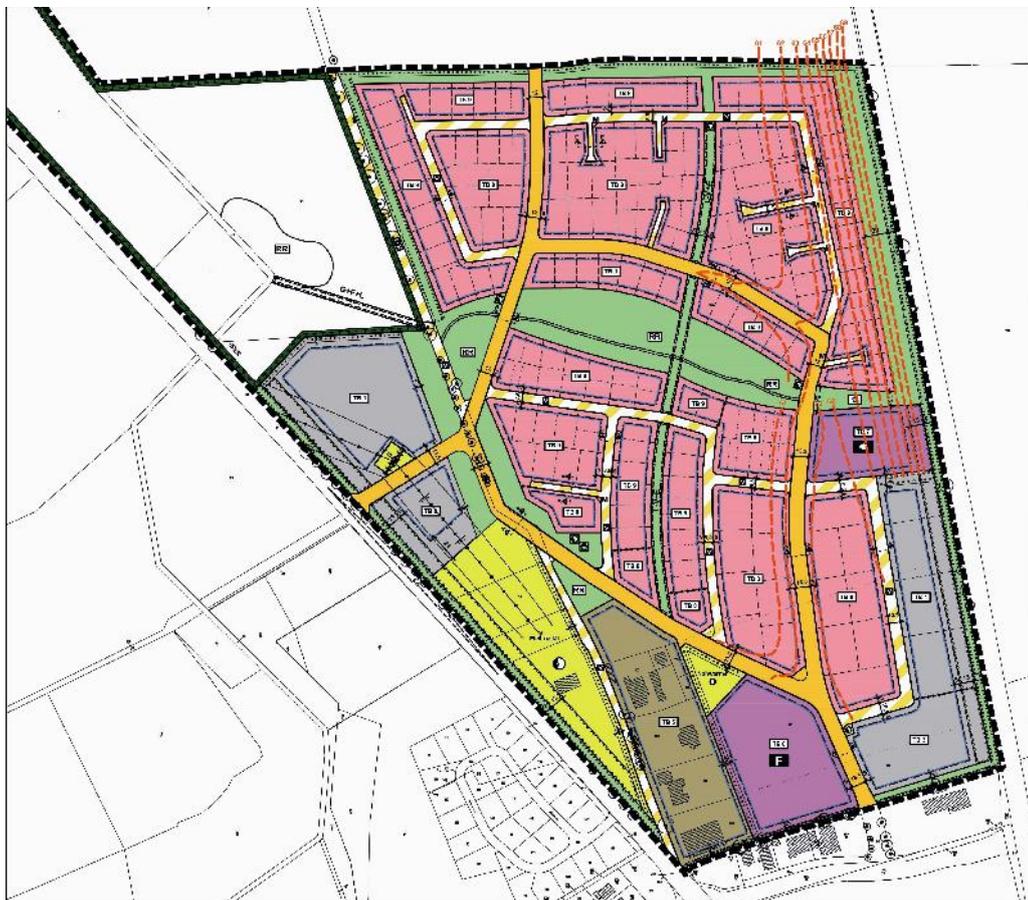


Abb. 12: 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 "Baugebiet zwischen Juliusburger Landstraße und Lütauer Chaussee" (Quelle: B*N Stadtentwicklung und Umweltplanung)

7. Örtliche Bauvorschriften

Um die Realisierung der städtebaulichen Ziele zu gewährleisten, sind die Vorschriften über die Gestaltung der künftigen Bebauung entwickelt worden, die jedoch ein großes Maß an individuellem Spielraum zulassen. Durch die Gestaltungsfestsetzungen werden optische Störungen vermieden und die Erhaltung eines einheitlichen und geschlossenen Erscheinungsbildes gewährleistet.

Dachflächengestaltung

Die Dachgestaltung der Hauptdächer sind als geneigte Dächer von 22° bis 45°, bei Pultdächern beginnt die Neigung bei 10° und reicht bis 35° und Flachdächer sind bis 15° auszuführen. Alle Neigungsspielräume schließen somit die üblichen konstruktiven Bauformen ein.

Frontspitze, Mittelrisalite und andere Betonungen von Erkern oder Eingangssituationen sind für ihre Bedachungen von einer Neigungsbeschränkung ausgenommen. Damit sind zum Beispiel sogenannte Friesengiebel zulässig.

In der Farbpalette der Hauptdächer sind roten bis rotbraunen, anthrazitfarbenen und schwarzen Dachziegeln bzw. Dachpfannen zulässig. Damit werden zu befürchtende ins „Bunte“ ableitende Farbtöne hier nicht möglich sein. Zudem werden Dacheindeckungen aus Metall ermöglicht, wenn sie nicht sonnenlichtreflektierend sind und damit Blendungseffekte hervorrufen. Deshalb sind auch glänzend lasierte Dachsteine nicht zugelassen.

Energetisch/konstruktive Dachanlagen wie Solaranlagen, Sonnenkollektoren, Anlagen für Photovoltaik sind zulässig. In Mischgebieten MI, Allgemeinen Wohngebieten WA und eingeschränkten Gewerbegebieten GEe sind Flachdächer bis 15° als Gründächer auszubilden.

Zusätzlich wird aus stadtgestalterischen Gründen und der Lage zur freien Landschaft die Größe und Art von Werbeanlagen eingeschränkt. So sind im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe innerhalb des Plangeltungsbereichs Werbeanlagen an der Fassade der Hauptgebäude zulässig. Ihre Größe darf 1 m² nicht überschreiten. Da angrenzend Wohnbebauung ist, sind Werbeanlagen mit Licht, Signalfarbe, spiegelnden Flächen, wechselnde Motiven, bewegten Teilen und Wechsellicht nicht zulässig.

Im Mischgebiet MI und Allgemeinen Wohngebiet WA sind Werbeanlagen allgemein unzulässig.

8. Grünordnerische Festsetzungen

Aus der Begründung des Flächennutzungsplanes sind für die Grünflächen des Neubaugebietes folgende Rahmenbedingungen einzuhalten:

-) Naturnahe, pflegeextensive Grünachsen mit integrierter fußläufiger Verbindung
-) Grünflächen als gliedernde und belebende Landschaftselemente
-) Grünachsenanlage so das ein größtmöglicher Anteil vorhandener geschützter Landschaftsstrukturen (geschützte Biotope Knicks und Kleingewässer) erhalten werden kann.

9. Erschließung

9.1 Verkehrserschließung

9.1.1 Fließender Verkehr

Der Planungsbereich liegt zwischen der Juliusburger Landstraße L 158 und der Lütauer Chaussee B 209. Von der Bundes- und Landesstraße ist ein Abstand von 20,00 m einzuhalten, direkte Zufahrten und Zugänge zu den freien Strecken der Straßen des überörtlichen Verkehrs sind nicht zulässig.

Die Anbindung an das übergeordnete Straßensystem erfolgt über die südlich des Gebietes verlaufende Mecklenburger Straße und Richtung Norden über die Niedersachsen Straße, die gleichzeitig die Funktion einer Verbindungsstraße zwischen der B 209 und der L 158 übernimmt. Der Verkehr der L 158 wird durch eine entsprechende Beschilderung über die Mecklenburger Straße auf die B 209 in Richtung Lauenburg/Elbe geleitet. Die Mecklenburger Straße wurde zum 01.01.2003 zur Landesstraße L 158 umgewidmet. Eine sonstige aktive Beeinflussung des Verkehrsflusses ist vorerst nicht geplant.

Die Erschließung des Planungsbereiches ist bereits bei der Entwicklung des südlich angrenzenden Gewerbe-/Sondergebietes berücksichtigt worden. Der Verlauf und die erforderlichen Querschnitte der Mecklenburger Straße sowie deren Anbindung an die B 209 und die L 158 wurden im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung (vgl. Haas Consult 1997) ermittelt. Die aus den geplanten Gewerbegebieten und dem westlich geplanten Wohngebiet prognostizierten Verkehrsströme wurden in der Straßenplanung berücksichtigt. Diese Verkehrsuntersuchung wurde vom Büro Masuch und Olbrisch aktualisiert (siehe folgendes Kapitel).

Die Verkehrsbelastung auf der B 209 liegt derzeit unterhalb der im Jahre 2000 erfassten Werte. Aufgrund der zu erwartenden wirtschaftlichen Entwicklung und der Flexibilisierung der Arbeitswelt ist nicht von einem Anstieg des allgemeinen Verkehrsaufkommens zu rechnen.

Für das Untersuchungsgebiet wurde dennoch aufgrund evtl. übergeordneter Entwicklungen und zur Einbeziehung von weiteren Veränderungen in den großräumigen Verkehrsbeziehungen zur Sicherheit ein allgemeiner Verkehrszuwachs von insgesamt rd. 5% im DTV angenommen.

Nach dem vorliegenden Verkehrsgutachten wurden die direkten Anbindungsknotenpunkte untersucht. Ergebnis ist, dass die Mehrzahl der Verkehrsteilnehmer nahezu ungehindert die Knotenpunkte passieren können.

Eine Beeinträchtigung der vorhandenen verkehrlichen Situation im angrenzenden Straßennetz ist somit aus dem geplanten B-Plangebiet der 2. Änderung nicht zu

erwarten. Die Neuverkehre können leistungsgerecht abgewickelt werden. Um- bzw. Ausbaunotwendigkeiten für den motorisierten Individualverkehr sind nicht notwendig.

Der Straßenquerschnitt der Mecklenburger Straße berücksichtigt mit 6,50 m Fahrbahnbreite, beidseitigem Grünstreifen sowie Geh- und Radwegen die Anforderungen. Von dieser Straße zweigt die Niedersachsenstraße nach Norden in den Planungsbereich ab, mit 6,50 m Fahrbahnbreite, beidseitigem Gehweg und Grünstreifen.

Die Erschließung des geplanten eingeschränkten Gewerbegebietes schließt an diese Straße an und führt über ein geplantes Ringstraßensystem nach Norden. Alle von Nord nach Süd führenden Straßen sind parallel an den Höhenstufen ausgerichtet, Baumreihen betonen den Verlauf. Ergänzt wird dieses Straßensystem durch Verbindungen in Ost-West-Richtung mit einem maximalen Gefälle von 5%. Durch dieses Erschließungssystem soll der Flächenaufwand so gering wie möglich gehalten werden.

Aus brandschutzrechtlicher Sicht ist nur eine Zufahrt vom Süden in das Gelände nicht ausreichend. Im B-Plangebiet 74 war neben der Zufahrt über die Mecklenburger Straße eine weitere Zufahrt über die L 158 gegeben. Die Zufahrt in das Baugebiet über die L 158 wird im B-Plan der 2. Änderung beibehalten, jedoch etwas nördlich in Richtung der Freileitungsmast der KV-Freileitung verschoben. Dies ist notwendig, da die Stützen der KV-Leitung jederzeit anfahrbar sein müssen.

Für die langfristig mögliche Verbindung mit einem nördlich angrenzenden Baugebiet der Gemeinde Krüzen wird am nördlichen Rand des Planungsbereiches ein Korridor als öffentliche Verkehrsfläche freigehalten.

9.1.2 Ausbaubreiten

Mindestausbaubreiten für das zu erwartende Verkehrsaufkommen im Plangebiet liegen für die HAUPTerschließungsstraßen bei 13,50 bis 12,00 m, für die Erschließungsstraßen/Stichwege bei 10,5 zur Erschließung des Gewerbegebietes sowie 8,50 m und für kleine Wohnwege bei 4,50 bis 5,50 m im allgemeinem Wohngebiet.

Die befestigte Fläche soll so schmal wie möglich sein. Die Ausbildung der Randbereiche der Fahrbahn kann z.B. als Grünstreifen erfolgen. Die Oberfläche kann so ausgebildet werden, dass die Flächen auch als Ausweichstellen und Parkflächen genutzt werden können. Die ausgewiesene Verkehrsfläche entspricht also nicht der befestigten Fläche, der Versiegelungsgrad im öffentlichen Bereich soll so gering wie möglich gehalten werden.

9.1.3 Ruhender Verkehr

Aufgrund der offenen Baustruktur und der Größe der Grundstücke sind die notwendigen Stellplätze auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. Öffentliche Parkplätze sind entlang der HAUPTerschließungsstraßen als straßenbegleitende Parkplätze möglich.

Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) können in den Grundstücksabstandsflächen errichtet werden. Dies gilt auch für die Grundstücksgrenzen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfelder. Bauordnungsrechtliche Genehmigungsregelungen wie Mindestabstände zur öffentlichen Verkehrsfläche beim Bau von Garagen, bleiben davon ausgenommen. Die östlichen Bereiche der Gemeinschaftsstellplätze sind mit einem Anpflanzungsgebot versehen, damit eine Eingrünung zu den angrenzenden Baufeldern gewährleistet ist.

Nebenanlagen zur Gartengestaltung und zur Gartennutzung, Anlagen zur Energieversorgung wie Wärmepumpen sind auf den Grundstücken zulässig. Rotierende Anlagen zur Energie- bzw. Stromerzeugung in Form von kleinen Windkraftanlagen sind aus Emissionsgründen nicht zulässig.

Nach der vorliegenden Stellplatzsatzung der Stadt Lauenburg/Elbe wird im B-Plan aufgenommen, dass bei Einzelhäusern wie Einfamilien- und Doppelhäuser je Wohneinheit 2 Stellplätze, bei Mehrfamilienhäusern 1 Stellplatz je WE auf dem Grundstück zu realisieren ist.

9.1.4 Fuß- und Radweg

Im zentralen Plangebiet verläuft ein Feldweg, der von Fußgängern und Radfahrern als Verbindungsweg zwischen dem Stadtgebiet Lauenburg/Elbe und der Ortschaft Krüzen genutzt wird. Entlang der Erschließungsstraßen sollen teilweise getrennte Rad- und Fußwege ausgebaut werden.

9.1.5 Öffentlicher Personennahverkehr

Bahnhof Lauenburg/Elbe

Der örtliche Bahnhof Lauenburg/Elbe befindet sich südöstlich des Plangebiets in ca. 3,0 km Entfernung (Luftlinie bis Mitte Plangebiet). Vom Bahnhof aus können Züge des Regional-Expresses 83 (RE 83) von und nach Lüneburg bzw. Kiel Hbf. erreicht werden.

Südlich des Plangebiets befindet sich in ca. 650 m Entfernung (Luftlinie bis Mitte Plangebiet), nördlich der Mecklenburger Straße und westlich der Niedersachsenstraße, die Bushaltestelle „Lauenburg, Familia“, der städtischen Buslinien 238 und 438 des Hamburger Verkehrsverbundes (HVV).

Der Zentrale Omnibusbahnhof (ZOB) Lauenburg, südöstlich in ca. 2,1 km Entfernung (Luftlinie bis Mitte Plangebiet), am Askaniering 4 in 21481 Lauenburg/ Elbe, ist vom Plangebiet aus über die Haltestelle „Lauenburg, Familia“ Mithilfe der folgenden Busverbindungen zu erreichen:

-) Linie 238 Lauenburg, Familia – Lauenburg (ZOB)
in 10 Min. bzw. 8 Bushaltestellen zu erreichen. Die Buslinie wird Mo – Fr von 05:39 bis 18:44 sowie Sa von 07:55 bis 15:155 betrieben. Sonntags werden keine Fahrten angeboten. Die Fahrtdauer der Strecke beträgt ca. 10 Min. bei 8 Haltestellen.
-) Linie 438 Lauenburg, Familia – Lauenburg (ZOB)

in 10 Min. bzw. 8 Bushaltestellen zu erreichen. Die Buslinie wird Mo – Fr von 06:14 bis 19:14 sowie Sa von 07:14 bis 15:14 betrieben. Sonntags werden keine Fahrten angeboten. Die Fahrdauer der Strecke beträgt ca. 10 Min bei 8 Haltestellen.

Im Zuge der Kreisverkehrsanlagenplanung kann über eine Erschließung damit Baugebietes nachgedacht werden. Dies muss aber nicht im Zuge dieser Satzung geschehen. Es lässt sich auch ohne Bebauungsplan regeln.

Das Straßenprofil der Haupteerschließung mit 6.50 m Fahrbahnbreite würde das Hinein- und Hinausfahren in das neue Baugebiet mit Bussen möglich machen.

9.2 Ver- und Entsorgung

9.2.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt zentral mit Anschlusszwang für alle Grundstücke über das städtische Wassernetz. Das Leitungsnetz wird im Plangebiet neu erstellt. Der Anschluss an die vorhandenen Leitungen stellt die Versorgung sicher.

9.2.2 Abwasserbeseitigung

Träger der Abwasserbeseitigung sind die Stadtbetriebe Lauenburg/Elbe. Das Schmutzwasser kann im freien Gefälle an die vorhandene Schmutzwasserkanalisationsleitung in dem Nebenweg der L 158 angeschlossen werden.

Die Leitungsverläufe können so in die Straßen integriert werden, dass dabei das natürliche Gefälle ausgenutzt wird bzw. diese parallel zu den Höhenstufen verlaufen.

Innerhalb des Planungsbereiches werden voraussichtlich Schmutzwasserdruckrohrleitungen verlegt. Die Leitungstärke von DN 200 reicht für die Fläche des Gewerbegebietes aus. Sollten sich Gewerbebetriebe mit erhöhtem Wasserverbrauch ansiedeln, werden ggf. weitere Maßnahmen erforderlich. Im Zuge der Planungen zu den Sondergebieten wurde eine Pumpstation eingerichtet. Diese ist mit fortschreitender Realisierung der Bauabschnitte im Plangebiet zu ersetzen. Aufgrund der Gefälleverhältnisse und der Lage der Kläranlage im Süden der Stadt werden auch weiterhin Pumpwerke erforderlich sein.

Die Kapazität der Kläranlage reicht für die zu erwartenden Abwässer im Plangebiet aus. Im Stadtgebiet werden bei Realisierung des Gewerbegebiets vermutlich Erweiterungen an den vorhandenen Schmutzwasserpumpstationen erforderlich, dieses wird im Generalentwässerungsplan zu überprüfen sein.

9.2.3 Oberflächenwasserentwässerung

Zuständig für die Oberflächenentwässerung ist die Stadt Lauenburg/Elbe.

Um genauere Angaben über die Bodenverhältnisse, und Versickerungsmöglichkeiten zu erhalten wurde eine Bodenuntersuchung durch

das Büro 'Ingenieurbüro für Grundbau, Bodenmechanik und Umwelttechnik IGB' erstellt.

Es folgen Auszüge hieraus:

"Wasserspiegel wurden in Tiefen zwischen 1,02 und 5,01m unter der jeweiligen Geländeunterkante angetroffen, bei 5 von 11 Sondierungen wurde kein Wasserstand ermittelt. Es handelt sich hierbei um Stau- und Schichtenwasser. Nach heftigen Niederschlägen können diese Wasserspiegel bis zur Geländeoberkante aufsteigen. Eine Versickerungsfähigkeit ist durch die Bodenverhältnisse nicht gegeben."

Das Niederschlagswasser der Flächen des Verbraucher- und Fachmarktes südlich des geplanten Gewerbegebietes wird über ein Regenrückhalte-/klärbecken mit Ablauf in Richtung Westen entsorgt. Eine südliche Teilfläche des Planungsbereiches kann noch an diese bestehende Entwässerungseinrichtung angeschlossen werden. Das anfallende Regenwasser des übrigen Planungsbereiches soll dem natürlichen Geländegefälle folgend in westlicher Richtung abgeleitet und über den westlich der L 158 gelegenen Retentionsbereich dem Augrabens zugeleitet werden. Regenwasserrückhaltebecken sind nur außerhalb der Augrabens-Niederung zulässig, um der naturnahen Entwicklung des Augrabens nicht entgegenzuwirken.

Zielvorstellung ist, das gesamte, unbelastete, oberflächlich abfließende Niederschlagswasser der Grundstücke mittels eines Rinnen-/Muldensystems in Regenrückhalte-/klärbecken mit Überlauf in den Vorfluter Augrabens einzuleiten. Bei Einleitung von Oberflächenwässern in den Augrabens ist eine gedrosselte Zuleitung erforderlich. Regenrückhaltebecken (RRB) sollen in den öffentlichen Grünflächen angelegt werden. Die Gestaltung sollte unter Berücksichtigung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege naturnah erfolgen. Über ein Mulden-/Rigolensystem in den Grünflächen kann das Wasser geleitet werden. Auch in die Straßen kann ein Rinnensystem integriert werden, mittels dessen das oberflächlich ablaufende Wasser den Grünflächen zugeleitet wird. Wo große Mengen Wasser aufgenommen werden müssen, sind Regenwasserkanäle auszubilden bzw. Rigolen, wenn ausreichend Fläche zur Verfügung steht.

Die Regenwasserentsorgung soll so in das Erschließungssystem integriert werden, dass lediglich die Maßnahmen für den jeweiligen Bauabschnitt durchzuführen sind. Soweit erforderlich, sind die RRB mit dem ersten Bauabschnitt zu realisieren, ebenso das Mulden-Rigolensystem in der Grünfläche.

Genauere Angaben zur Umsetzung dieser o.g. Zielvorstellungen sind im Rahmen des erforderlichen Regenwasserbewirtschaftungskonzeptes nach A-RW 1 zu erarbeiten, hierfür werden noch weitere Bodenuntersuchungen durchgeführt. Allerdings ist im Zuge der Entsiegelung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 74 von verbesserten Werten auszugehen. Aktuell werden die Bodenverhältnisse nochmals vertieft.

Ein Entwässerungskonzept nach A-RW 1 wird im weiteren Verfahren erarbeitet.

9.2.4 Löschwasserversorgung

Die erforderliche Löschwasserversorgung wird, soweit dies zu gewährleisten ist, aus dem Trinkwassernetz der Stadtwerke Lauenburg mit 48 cbm/h sichergestellt. Der darüber hinausgehende Bedarf ist, in Abstimmung mit dem Versorgungsträger und dem zuständigen Brandschutz abzustimmen und sicher zu stellen. Die Bereitstellung des Löschwassers kann durch andere Maßnahmen in Form von z.B. Löschwasserteiche- oder Brunnen, Löschwasserbehälter sicher gestellt werden.

Laut Erlass des Innenministeriums vom 24. August 1999 - IV 334-166.701.400 - ist für das Gebiet eine Löschwassermenge von 96 cbm/h für eine Löschdauer von 2 Stunden bereitzuhalten. Bei Gewerbebetrieben mit Flächen von mehr als 2.500 m² kann nach Muster-Industriebaurichtlinie - Stand März 2000 - eine höhere Löschwassermenge erforderlich werden, die nicht sichergestellt werden kann. Ab einer Fläche von 4.000 m² werden 192cbm/h für eine Löschdauer von 2 Stunden gefordert.

9.2.5 Elektrizität

Die Versorgung mit Elektrizität wird von den Versorgungsbetriebe Lauenburg/Elbe wahrgenommen und durch Anschluss an das Netz sichergestellt. Die erforderlichen Trafostandorte können überwiegend in den öffentlichen Grünflächen sichergestellt werden.

9.2.6 Nahwärme

Der Geltungsbereich liegt im Versorgungsgebiet der Versorgungsbetriebe Lauenburg/Elbe. In dem Baugebiet wird angrenzend zum GEE-Gebiet eine Fläche von ca. 1.700,00 m² als Versorgungsfläche für die Nahwärme ausgewiesen. An dieser Stelle ist geplant, durch den Bau eines Blockheizwerks das gesamte Baugebiet zu versorgen.

9.2.7 Abfallbeseitigung

Die Entsorgung von Abfällen erfolgt durch die Abfallwirtschaft Südholstein GmbH (AWSH) im Auftrag des Kreises Herzogtum Lauenburg
Die Entsorgung erfolgt gemäß der Satzung über die Abfallwirtschaft des Kreises Herzogtum Lauenburg (Abfallwirtschaftssatzung). Es wird unter anderem auf die Bestimmungen zur Abfallvermeidung- und verwertung hingewiesen.

9.2.8 Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen erfolgt über einen konzessionierten Anbieter.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie der Koordinierung mit anderen Leitungsträgern ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen mit dem Anbieter so früh wie möglich, mindestens jedoch 6 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

10. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

10.1 Lärmschutz

Aufgrund der Nähe zu geplanten bzw. vorhandenen Wohngebieten sind mögliche Beeinträchtigungen zu prüfen und gegebenenfalls Maßnahmen zur Vermeidung zu treffen. Die vorliegende lärmtechnische Untersuchung vom Büro Masuch und Olbrisch enthält Aussagen zu erforderlichen Emissionsbeschränkungen für die Gewerbeflächen, Gemeinbedarfsflächen sowie Aussagen zum Schutz vor Verkehrslärm.

Gewerbeflächen:

Die im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 74 2. Änderung ausgewiesenen Gewerbeflächen stellen Lärmquellen dar, die auf die Wohnbebauung innerhalb des Geltungsbereiches und in der Umgebung einwirken. Für die Beurteilung wurde eine flächige Abschätzung der Emissionen der Gewerbeflächen vorgenommen. Da es zur deutlichen Überschreitung des Schalltechnischen Orientierungswertes der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (WA) von 40 dB(A) nachts kommt, werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung künftiger Konflikte festgelegt:

-) Die Verträglichkeit von konkreten Nutzungen ist im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mittels einer Geräuschprognose nach TA-Lärm nachzuweisen.
-) Es sind im eingeschränkten Gewerbegebiet nur Gewerbebetriebe zulässig, bei denen Arbeiten in geschlossenen Räumen durchgeführt werden.
-) Nutzungen mit nächtlichem Verkehrs- und Ladeaufkommen wie z.B. Logistik, Paketdienstleister, Produktion von Brot- und Backwaren sind nicht geeignet.
-) Anlagen, bei denen regelmäßig Kundenverkehr im Nachtzeitraum zu erwarten wären wie Gastronomie, kulturelle Anlagen, Tankstellen sowie Sport- und Fitness-Center können nur bedingt errichtet werden.

Gewerbeimmissionen außerhalb des Plangebietes:

Aufbauend auf den Berechnungen des Verkehrslärms zum B-Plan Nr. 64 und Nr. 68 wurde eine ergänzende lärmtechnische Untersuchung zur "Beurteilung des Verkehrslärms" vom Büro Masuch + Olbrisch erarbeitet. Für die Wohnbebauung außerhalb des Planungsbereichs ergibt sich bereits durch die vorhandenen Straßenverkehrsbelastungen eine deutliche Überschreitung der Orientierungswerte zur DIN 18005 und im Einzelfall auch eine geringe Überschreitung der Grenzwerte der 16. BImSchV. Die Pegelerhöhung durch die vom Bebauungsplan Nr. 74 verursachte Zusatzbelastung beträgt tags bis zu 1,5 dB und nachts bis zu 1,1 dB. Änderungen bis zu 3 dB sind im Sinne des BauGB nicht erheblich und somit als zumutbar anzusehen. Nach dem rechtskräftigen B-Plan ist für die zulässigen Nutzungen ein höheres Verkehrsaufkommen zu erwarten gewesen.

Aufgrund der errechneten Immissionen ergeben sich keine weitergehende Einschränkungen im Plangebiet.

Gemeinbedarfsfläche Kindergarten:

Geräuscheinwirkungen die von Kindertagesstätten, Spielplätzen und ähnlichen Einrichtungen hervorgerufen werden stellen im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen werden keine Immissionsgrenzwerte- und richtwerte herangezogen. Im Genehmigungsverfahren ist die Verträglichkeit des Bring- und Abholverkehrs mittels einer Geräuschprognose nach TA-Lärm nachzuweisen.

Gemeinbedarfsfläche Katastrophenschutz:

Die geplante Nutzung der Gemeinbedarfsfläche "Katastrophenschutz" nach §1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB dient einem städtebaulichem Belang, der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung. Erfahrungsgemäß sind allgemeine Dienste, techn. Dienste und evtl. auch Übungen auf dem Gelände zu erwarten. Für diese ist im Genehmigungsverfahren ein Nachweis der Einhaltung der Immissionswerte für den Regelfallbetrieb der TA Lärm erforderlich.

Verkehrsimmissionen im Plangebiet:

Nach den Berechnungsergebnissen werden

-) die Gesundheitsschwellenwerte von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts im gesamten Plangebiet nicht erreicht.
-) bei den als allgemeine Wohngebiete (WA) geplanten Flächen werden sowohl die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts als auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts überwiegend eingehalten. Lediglich bei den der B 209 nächsten Baufeldern sind sowohl die Orientierungs- als auch Immissionswerte teilw. überschritten.
-) bei der als Mischgebiet (MI) geplante Fläche werden sowohl die Orientierungswerte der DIN 18005 von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts als auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts eingehalten.
-) bei der Gemeinbedarfsfläche "Kindergarten" (Einstufung als allgemeines Wohngebiet (WA) wird der Orientierungswert der DIN 18005 von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts und auch der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts nur teilw. eingehalten.
-) bei der Gemeinbedarfsfläche "Katastrophenschutz" (Einstufung als Gewerbegebiet GE) und dem Gewerbegebiet GEE wird sowohl der Orientierungswert der DIN 18005 von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts und auch der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 69 dB(A) tags und 59 dB(A) nachts eingehalten.

Im Bereich der Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte wird passiver Lärmschutz festgesetzt. Bedingt durch den Verlauf der Straße B 209 in Dammlage und dem notwendigen 20 m Sicherheitsabstand der Bebauung von der Straße, wäre ein aktiver Lärmschutz nur bedingt wirksam.

Außenwohnbereiche sind gemäß TA Lärm nicht beurteilungsrelevant. Im Rahmen der Baugenehmigung kann von diesen Festsetzungen durchaus abgewichen

werden, wenn detailliert nachgewiesen wird, dass an den Immissionsorten gemäß TA Lärm der Immissionsrichtwert eingehalten wird. Bei der Planung der Gemeinbedarfsfläche "Kindergarten" ist jedoch ein besonderes Augenmerk auf die Nutzung der Außenspielflächen zu legen um die Einhaltung von 55 dB (A) tags anzustreben.

Die Verträglichkeit der geplanten Wohnnutzung mit der Belastung aus Verkehrslärm kann durch folgende Maßnahmen hergestellt werden:

-) Grundrissgestaltung (Anordnung schutzbedürftiger Räume auf die lärmabgewandten Seiten);
-) Bau von Außenbauteilen, die den Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109-2:2018-01 entsprechen.
-) Belüftung durch Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen gemäß DIN 4109-1:2018-01 oder andere technisch geeignete Maßnahmen gewährleisten;
-) Aktiver Lärmschutz in Form von verglasten Laubengängen oder verglasten Balkonen mit einer Mindestdiefe von 1 m vor offenbaren Fenstern zu Schutzbedürftigen Räumen gemäß 4109.

Hierfür wäre im Rahmen der Baugenehmigung eine detaillierte Prüfung erforderlich.

Aufgrund der Ergebnisse im Verkehrs- und Gewerbelärm ist davon auszugehen, dass im Gesamtlärm die Anhaltswerte für Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts nicht erreicht werden und sich somit keine beurteilungsrelevanten Veränderungen ergeben.

10.2 Grundwasserschutz

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Stadt Lauenburg/Elbe legt im Norden und im Westen der Stadt, nahezu identisch mit dem Verlauf der B209 „Lütauer Chaussee“ und der B 5 „Glüsinger Weg“, eine Fläche als Grundwasserschongebiet fest.

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Wasserschongebiet ist bei der Ableitung der anfallenden Oberflächen- und Schmutzwasser der Schutz des Grundwassers durch entsprechende Maßnahmen zu gewährleisten. Im Einzelfall ist abzuklären, ob die Vorhaben im Plangebiet mit dem Grundwasserschongebiet zu vereinbaren sind.

Dies ist insbesondere bei der Lagerung bzw. produktionsbedingten Verwendung von boden- oder wassergefährdenden Stoffen zu beachten.

11. Berücksichtigung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege wurden im Grünordnungsplan (GOP) zum Bebauungsplan B-Plan 74 "Gewerbegebiet

zwischen Juliusburger Landstraße und Lütauer Chaussee" behandelt.

Für die 2. Änderung des Bebauungsplanes 74 wird eine Artenschutzrechtliche Untersuchung sowie ergänzend und aufbauend auf die derzeitige Situation unter Einbeziehung des Grünordnungsplans ein Umweltbericht ausgearbeitet.

12. Öffentliche Grünbereiche

In Nord-Süd-Richtung wird das Plangebiet von einer Grünspange durchzogen, in die die vorhandene Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Krüzen und Lauenburg/Elbe integriert ist. Durch diese Grünstruktur wird zudem eine Pufferzone und eine Gliederung des Baugebietes und zur Ausgleichsfläche in der Augrabener-Niederung geschaffen.

Zur Verknüpfung der östlich und westlich angrenzenden Grünflächen wird ein öffentlicher Grünzug in Ost-West-Richtung gelegt.

Weitere Grünstrukturen werden im Plangebiet durch straßenbegleitende Baumreihen eingebunden, die den Verlauf der Höhenlinien nachzeichnen. Innerhalb der einzelnen Teilgebiete sollen auch Grünflächen auf den privaten Grundstücken in das Grünkonzept integriert werden. Zur Abschirmung und zur landschaftlichen Integration werden an den Gebietsrändern Flächen zur Anpflanzung von Gehölzen vorgesehen. Die Pflanzung sollte nicht riegelartig sondern gruppenweise erfolgen. Nach Norden hin bildet ein Knick den Abschluss der Wohnbauflächen zur freien Landschaft. Er dient dem Sichtschutz aus der Umgebung und als Ausgleich für Eingriffe im Plangebiet.

Durch die Gesamtheit der Maßnahmen wird eine der landschaftlichen Umgebung entsprechende intensive Durchgrünung erreicht. Der relativ hohe Grünflächenanteil ergibt sich unter Beachtung der landschaftsplanerischen Vorgaben für das Stadtgebiet (Landschaftsplan, Landschaftsrahmenplan, Pflege- und Entwicklungsplan „Augrabener-Niederung,“) und ist zur konzeptionellen Gliederung und aufgrund der Lage des Gewerbegebietes am Ortseingang der Stadt Lauenburg/Elbe von besonderer Bedeutung.

13. Altlasten und Kampfmittel

Altlasten

Altlasten nach § 2 Abs. 5 BBodSchG wurden im Rahmen des Bodengutachtens mit dem 18. Oktober 1999 bzw. 08. September 2000 nicht festgestellt. Ferner sind für den Geltungsbereich des Plangebiets im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Lauenburg/Elbe keine Kennzeichnungen in Bezug auf die Umgrenzung der für bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind nach § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB dargestellt.

Kampfmittel

Im Geltungsbereich wurden keine Hinweise auf Kampfmittel festgestellt. Nach § 2 Abs. 3 der Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein (in der jeweils

geltenden Fassung) müssen Flächen der Gemeinde vor der Errichtung von baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein vom 22. Januar 2009 (GVOBL. Schl.-H. S. 6) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Januar 2011 (GVOBL. Schl.-H. S. 3) und vor Beginn von Tiefbauarbeiten überprüft werden, deren Gebiete mit Kampfmitteln gem. Anlage 1 der KampfmV SH 2012 belastet sind oder sein können. Gemäß der Anlage ist die Stadt Lauenburg/Elbe nicht als Gemeinde mit bekannten Bombenabwürfen gelistet. Es wird darauf hingewiesen, dass etwaige Zufallsfunde von Kampfmitteln nie gänzlich auszuschließen sind. Der Bauträger hat beim zuständigen Landeskriminalamt die Auskunft zu Vorkommen von Kampfmitteln einzuholen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass der Bauträger sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen sollte, damit eventuelle Sondier- und Raummaßnahmen in das Bauvorhaben einbezogen werden. Diese Hinweise stehen nicht im Widerspruch zur grundsätzlichen Freigabe beabsichtigter baulicher Maßnahmen.

Störfallbetriebe

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 74.2 werden keine planungsrechtlichen Voraussetzungen für Störfallbetriebe vorbereitet. Diese sind planungsrechtlich nicht zulässig. Ebenfalls in der Umgebung befinden sich kein Störfallbetriebe.

14. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich sind nach der Stellungnahme des archäologischen Landesamtes für Schleswig-Holstein, mit dem Stand vom 13.06.2002, keine archäologischen Denkmale bekannt.

Im Allgemeinen kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich Kulturdenkmäler gem. § 2 Abs. 1ff. DSchG SH im Plangebiet befinden. Diesbezüglich wird auf die Pflicht zur unverzüglichen unmittelbaren Mitteilung des § 15 Abs. 1 DSchG SH verwiesen.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass archäologische Denkmale gem. § 2 Abs. 2 Nr. 2 DSchG SH auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit sowie Zeugnisse pflanzlichen und tierischen Lebens sind.

15. Nachrichtliche Übernahmen

Südwestlich im Planungsbereich liegt das Umspannwerk Lauenburg/Elbe mit einer 110 kV Freileitung der Schleswig-Holstein Netz. Im Bereich der Freileitung erfolgt die Ausweisung einer Sicherheitszone mit Bauhöhenbeschränkung. Innerhalb des Leitungsschutzbereiches unterliegen die maximalen Arbeits- und Bauhöhen einer Begrenzung.

Vor Einreichung eines Bauantrages ist eine Auskunft bei Schleswig-Holstein Netz einzuholen. Die Vorgaben der Arbeits- und Bauhöhen sind, bedingt durch den notwendigen seitlichen Leitungsschutzraum von 30m zu jeder Seite sowie zur Höhe der Leitung notwendig.

Innerhalb des Leitungsschutzbereiches an der tiefsten Stelle der Leitung, gemessen aus der Trassenachse beträgt die max. Arbeitshöhe bei ca. 40,0 m ü.NHN. Die max. Hochbauhöhe beträgt ca. 38,88 bis 37,00 m ü.NHN.

Weitere Einzelheiten sind der Abteilung Spezialbetrieb Betrieb Hochspannungsnetze Schleswig-Holstein Netz AG, Schleswig-HeinGas-Platz 1, 25451 Quickborn abzufragen. Im Zuge von Baugenehmigungsverfahren innerhalb des Freileitungsschutzbereiches müssen die Bauunterlagen dem Versorgungsträger zur Prüfung zugesandt werden.

Weiterhin ist die Fläche um den Mast freizuhalten. Diese Fläche wurde im B-Plan als Versorgungsfläche ausgewiesen. Der Straßenverlauf wurde so verlegt, das künftig die Erreichbarkeit des Mastes für notwendige Arbeiten möglich ist.

16. Bodenordnende Maßnahmen

Ein Umlegungsverfahren für den Planungsbereich zum Bebauungsplanverfahren ist nicht erforderlich. Die einzelnen Grundstücke sollen später an private Interessenten veräußert werden.

17. Flächenbilanzierung

Plangebietsnutzung	Größe in m²
Eingeschränktes Gewerbegebiet GEE	36.132 m ²
Mischgebiet MI	15.296 m ²
Allgemeines Wohngebiet WA	124.693 m ²
Fläche Gemeinbedarfsflächen	17.856 m ²
Fläche für Versorgungseinrichtungen	16.994 m ²
Verkehrsflächen	40.940 m ²
Öffentliche Grünflächen	50.003 m ²
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	80.217 m ²
Gesamtfläche des Plangebietes	382.080 m²

18. Planung und Realisierung

Das geplante Baugebiet soll bedarfsgerecht entwickelt und erschlossen werden. Die Nord-Süd ausgerichtete Grünfläche, die Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und, soweit erforderlich, auch Regenrückhaltebecken sind im Zuge der Ersterschließung zu realisieren.

Eine Ausführung in Bauabschnitten ist realisierbar. Die Entsorgungstrassen und die Erschließungsstraßen können als aufeinander aufbauende Bauabschnitte ausgeführt werden.

Die externen Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist aufgrund der zeitnahen Kompensation der Eingriffe schon im ersten Bauabschnitt erforderlich gewesen und auch schon ausgeführt bzw. abgelöst worden. Eine Aufteilung der Kompensationsmaßnahmen ist nach ökologisch und ökonomisch sinnvollen Teilmaßnahmen entsprechend der Bauabschnitte durchzuführen (z.B. zunächst

Extensivierung der landwirtschaftlichen Flächen, dann Laufverlegung des Grabens etc.). Aus Gründen der zeitnahen Kompensation der Eingriffe in bestehende Gehölzsäume und Knicks ist auch der Knick am nördlichen Gebietsrand mit Beginn der Bauarbeiten anzulegen.

Als letzter Bauabschnitt sollte der Bereich in die Nähe der Au graben-Niederung realisiert werden, um hier eine Pufferzone zu der sich entwickelnden Ausgleichsfläche in der Au graben Niederung zu erhalten.

Weitere Ergänzung erfolgen nach Vorlage des Umweltberichts

19. Planaufstellungsverfahren

19.1 Verfahrenswahl

Aufstellung im Regelverfahren

Der Bebauungsplan zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 74 „Baugebiet zwischen Juliusburger Landstraße und Lütauer Chaussee“ wird im Regelverfahren mit Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und zweistufiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 und 4 BauGB aufgestellt.

Die Regelungen des BauGB zum regulären Planaufstellungsverfahren gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB auch für die Änderung, Ergänzung und Aufhebung eines Bebauungsplans. Dementsprechend gelten für dieses Planaufstellungsverfahren die Grundsätze der §§ 1, 1a, 2 und 2a BauGB sowie die Vorschriften über die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 bis 4a BauGB.

Prüfung des vereinfachten Verfahrens

Für einen bestimmten Anwendungsbereich ermöglichen die Bestimmungen des Baugesetzbuchs die Änderung eines bereits wirksamen Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Die Anwendung für die Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren setzt gem. § 13 Abs. 1 BauGB voraus, dass durch die Änderung von Festsetzungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die Änderung des Bebauungsplans darf daher den insgesamt zugrunde liegenden grundsätzlichen Charakter der städtebaulichen Konzeption, das heißt die planerischer Grundkonzeption, unberührt lassen (vgl. EZBK/Krautzberger, BauGB § 13 Rn. 18).

Der Umfang der vorliegenden Änderung führt zu erheblichen Änderungen der planerischen Grundkonzeption des derzeit gültigen Bebauungsplans. Die planerische Änderung des Gebietscharakters auf wirkt sich im erheblichen Ausmaß auf den Charakter der städtebaulichen Konzeption aus. Dementsprechend ist das Regelverfahren nach den Vorgaben des Baugesetzbuchs zur 2. Änderung des Bebauungsplans anzuwenden.

19.2 Bisheriges Planaufstellungsverfahren

Planaufstellungsbeschluss

Die Stadtverwaltung der Stadt Lauenburg/Elbe hat den Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 „Baugebiet zwischen Juliusburger Landstraße und Lütauer Chaussee“ am 24. Februar 2016 (Vorlage Nr.: 2016/017) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28. September 2021 (Vorlage-Nr.: 2021/188) aktualisiert.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB erfolgte am im Amtsblatt der Stadt Lauenburg/Elbe Nr.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan Nr. 74 fand am 18.08.2022 ab 18:00 Uhr statt Die öffentliche Auslegung der Planung (Vorentwurf des Bebauungsplans) war vom ... bis zum ... in den Räumlichkeiten des Rathauses der Stadt Lauenburg/Elbe.

Zusätzlich fand eine öffentliche Informationsveranstaltung, geführt und geleitet von zuständigen Vertreterinnen und Vertretern der Stadt Lauenburg/ Elbe und dem zuständigen Planungsbüro, am 18. August 2022 im Forum der Albinus-Gemeinschaftsschule, Schulstraße, in Lauenburg/Elbe statt. Die Erörterung der Planung erfolgte mittels Plankarten und mithilfe technischer Medien.

Das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am (BA-Vorlage Nr. XX/XXX) von der Stadtverwaltung beschlossen.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Insgesamt beteiligten sich XX Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Die Aufforderung zur Beteiligung erfolgte per Mail am XX.xxxx zur Stellungnahme zu den geplanten Festsetzungen und der Begründung. Als Frist zur Stellungnahme wurde der XX.xx.xxxx festgesetzt.

19.3	Verfahrensschritte des Planaufstellungsverfahrens	
	Aufstellungsbeschluss durch die Stadtvertretung der Stadt Lauenburg/Elbe (§ 2 Abs. 1 BauGB)	24.02.2016 (aktualisiert am 28.09.2021)
	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	18.08.2022
	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	Noch ausstehend
	Planentwurfs- und Auslegungsbeschluss	Noch ausstehend
	Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)	Noch ausstehend
	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	Noch ausstehend
	Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	Noch

ausstehend

20. Rechtsgrundlagen

Die rechtlichen Grundlagen des Bebauungsplanes sind:

-) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674).
-) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
-) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
-) Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908).
-) Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) in der zur Zeit geltenden Fassung.

21. Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
AöR	Anstalt des öffentlichen Rechts
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BBodSchG	Bundes-Bodenschutzgesetz
BNatschG	Bundesnaturschutzgesetz
DSchG SH	Denkmalschutzgesetz für das Land Schleswig-Holstein
FNP	Flächennutzungsplan
gem.	gemäß
G	Grundsätze der Raumordnung
GG	Grundgesetz
GFZ	Geschossflächenzahl
GRZ	Grundflächenzahl
ha.	Hektar
KampfmV	Kampfmittelverordnung vom 7.Mai 2012
LBO	Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein
PlanZV	Planzeichenverordnung
ROG	Raumordnungsgesetz
TB	Teilbereich
Z	Ziele der Raumordnung

22. Literaturverzeichnis

Ernst, Zinkahn, Bielenberg, Krautzberger, Baugesetzbuch, 146. EL April 2022
Stüer, Der Bebauungsplan, 6. Aufl. 2022