

Stadt Lauenburg / Elbe Aufstellung der 16. Flächennutzungsplanänderung

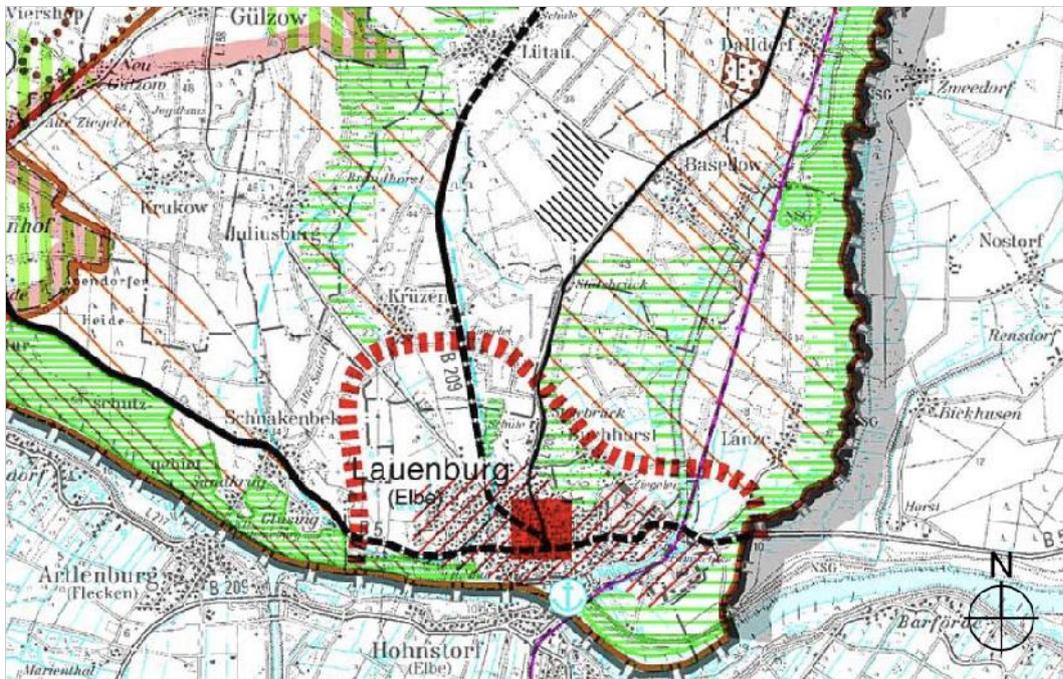
„Baugebiet zwischen Juliusburger Landstraße und Lütauer Chaussee“

Erläuterung

Lage und Größe, vorhandene Nutzungen

Der ca. 38,21 ha große Geltungsbereich der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich am nördlichen Gebietsrand, der Stadt Lauenburg/ Elbe im Kreis Herzogtum Lauenburg im südlichen Schleswig-Holstein.. Im Norden entlang der kommunalen Gebietsgrenze (Gemeindegrenze) der Stadt Lauenburg/Elbe verlaufend, liegt das Plangebiet zwischen der von Nordwesten nach Süd-Osten fortführenden Landstraße Juliusburger Landstraße (L 158) und der von Norden nach Süden verlaufenden Bundesstraße Lütauer Chaussee (B 209). Von der Mitte des Plangebietes ausgehend befindet sich das Ortszentrum der Stadt Lauenburg/Elbe mit Stadtverwaltung in ca. 2,0 km Luftlinie Entfernung. Die überwiegenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Im südwestlichen Planungsbereich liegen Wohngebäude. Im südlichen Planungsbereich liegt das Umspannwerk, eine Schmutzwasserpumpstation, Gewerbebetriebe wie Autohaus, eine Glaserei sowie ein Regenklärbecken.

Abbildung 1 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) (ohne Maßstab)



Aufgrund der begrenzten räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten der Stadt Lauenburg/Elbe, soll sich die weitere wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung im Nordwesten der Kernstadt vollziehen. Dabei befindet sich der räumliche Geltungsbereich zur 14. Änderung außerhalb des im Regionalplan dargestellten baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiets (vgl. Regionalplan für den Planungsraum I – Fortschreibung 1998: Ziffer1 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 im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Lauenburg/Elbe von 2006 bereits vorbereitet worden ist.

Die zuständige Landesplanungsbehörde, das Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung des Landes Schleswig-Holstein, hat mit der Bekanntmachung vom 26. Januar 2022 – IV 62 – UV 4893/2022, das Verfahren zur Neuaufstellung der Regionalpläne für Schleswig-Holstein eingeleitet. 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.

In der Planung vom LBV Schleswig-Holstein und der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr sind Planungsräume und Verkehrskorridore der B5 / B 209 und Elbquerung aufgezeigt. Hiernach verläuft der Planungsraum durch das nördliche B-Plangebiet 74. In der weiteren Planung der Umgehungsstraße müsste davon ausgegangen werden, dass der städtebauliche Leitgedanke die Freihaltung eines 150 m Schutzbereiches zwischen Wohnbebauung und geplanter Ortsumgebung einzuhalten ist.

Planungsanlass und Planungsziel

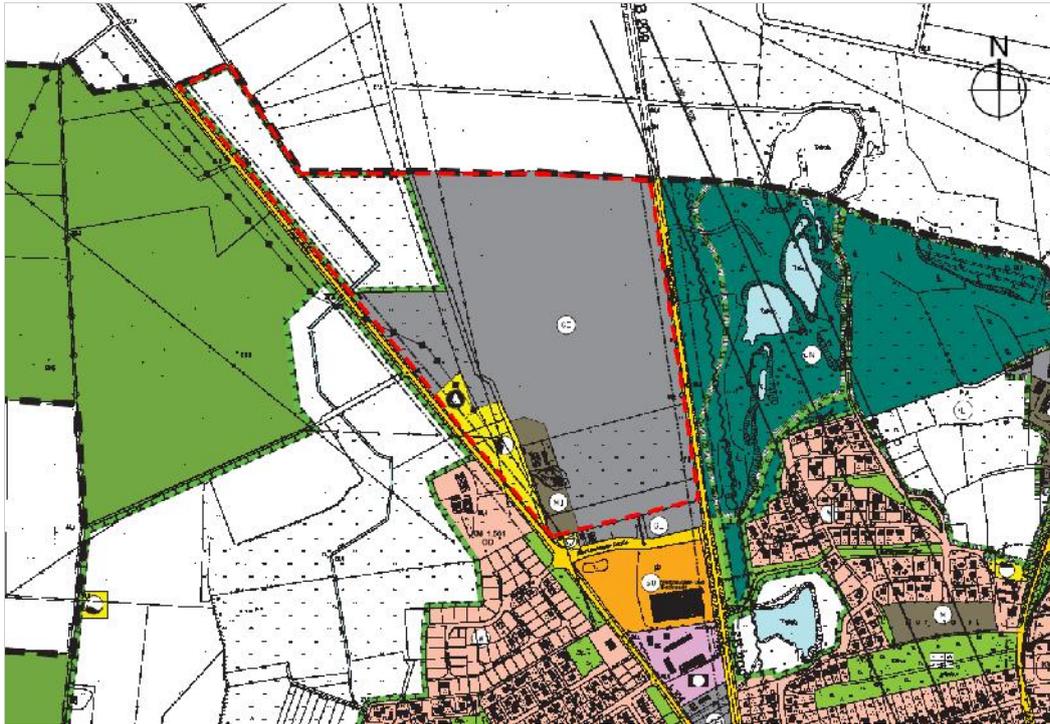
Die Gemeinde beabsichtigt für das Gebiet "Baugebiet zwischen Juliusburger Landstraße und Lütauer Chaussee" den Bebauungsplan Nr. 74 zu ändern. Planungsziel ist die Ausweisung neben dem Gewebe- und Mischgebiet die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes. Vorrangiges Ziel der Wohnbauentwicklung ist angesichts der demografischen Entwicklung die Sicherstellung der gemeindlichen Infrastruktur und die Bereitstellung von zentrumsnahen Wohnbauflächen in verkehrsgünstiger Lage.

Die derzeitige Fläche des Geltungsbereiches (B-Plan 74) ist bisher im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lauenburg/Elbe als gewerbliche und gemischte Baufläche dargestellt. Zum bestehenden Flächennutzungsplan der Stadt Lauenburg/Elbe soll daher die 16. Änderung im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt werden.

Die Ziele der Planaufstellung sind:

Umnutzung und Umstrukturierung einer 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.
-) Erhalt des bestehenden Mischgebietes
-) Erhalt der bestehenden Flächen für Versorgungsanlagen

Abbildung 2 - Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

Der Planungsbereich des Flächennutzungsplans wird überwiegend als Gewerbegebiet (GE) dargestellt. Südwestlich ist ein Mischgebiet (MI) dargestellt, welches die bestehenden Wohngebäude 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. Nördlich der Versorgungsanlage für Elektrizität und westlich des Verlaufs der 110 kV-Freileitung, ist 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. Der Augraben verläuft von Norden nach Süden und streift den nördlichen Bereich der Planungsfläche.

Die Stadt Lauenburg/Elbe beabsichtigt die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes aufzustellen. Die damaligen Zielvorstellungen, der Schaffung von Gewerbeflächen, sollen an die aktuelle Nachfrage angepasst werden.

Auf einer Teilfläche der ausgewiesenen Gewerbeflächen stehen am westlichen Rand des Areals Photovoltaikanlagen, die innerhalb des Stadtgebietes verlagert werden sollen. Lediglich das im Süden gelegene Mischgebiet entwickelte sich entsprechend der städtebaulichen Zielvorstellungen und ist bebaut. Die restliche Fläche ist weiterhin in landwirtschaftlicher Nutzung.

Im Zuge der Notwendigkeit Wohnraum zu schaffen, hat sich die Stadt dazu entschlossen künftig auf der Gesamtfläche 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.

Abbildung 3 - Geplante Darstellung der 16. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Lauenburg/Elbe (Quelle: BN Stadtentwicklung und Umweltplanung) (ohne Maßstab)



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 erreicht werden.

Nachdem die zuletzt ausgewiesenen Wohnbauflächen innerhalb des Stadtgebietes nun nahezu vollständig umgesetzt sind, reagiert die Stadt damit auf den seit längerer Zeit erhöhten Wohnbedarf besonders von Seiten ortsansässiger Bürger und die anhaltend intensive Nachfrage nach Bauplätzen. Hierfür wird der B-Plan 74 geändert und angepasst.

Standortbegründung

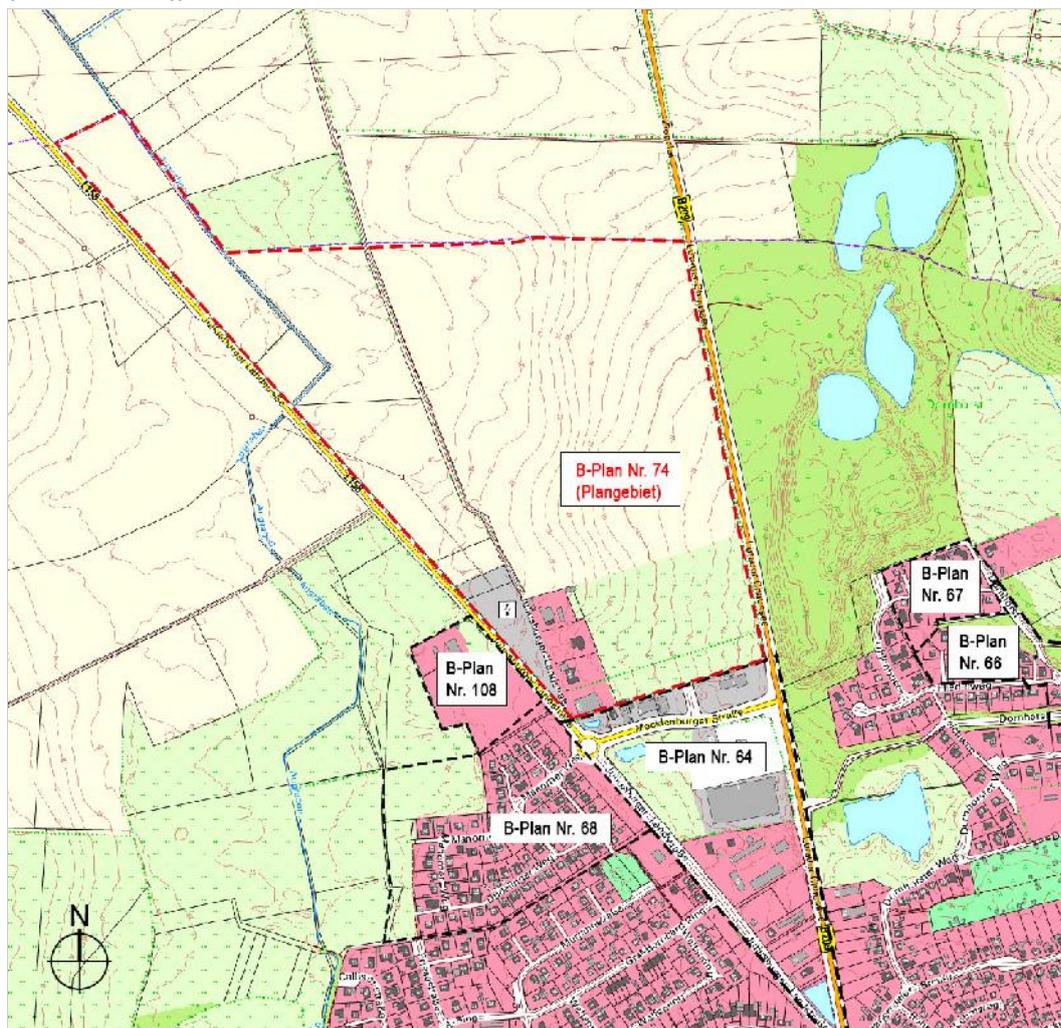
Die Vorgabe der BauGB-Novelle ist in die Planung einzubeziehen. Sie nennt u.a. als Ziel, die Innenentwicklung zu stärken. Innenstädte und Ortskerne sind Schlüsselfaktoren für die Stadtentwicklung. Sie sind zur Identifikation der Bürger mit ihren Städten und Gemeinden unverzichtbar. Umstrukturierungsprozesse können die Zentren allerdings in zunehmendem Maße gefährden. Es sei daher ein Ziel der Städtebaupolitik des Bundes, die Innenentwicklung zu stärken. Dabei gehe es darum, die Neuinanspruchnahme von Flächen auf der "Grünen Wiese" weitestgehend zu vermeiden.

Mit der Änderung des B-Planes 74 reagiert die Stadt Lauenburg/Elbe darauf. Die vorhandenen Baulücken sind von der Stadt erfasst und bewertet worden. Sie sind kurz- bis mittelfristig erschöpft, bzw. stehen für eine wohnbauliche Entwicklung nicht zur Verfügung, da keine Verkaufsbereitschaft besteht oder die Grundstücke für den Eigenbedarf genutzt werden.

Das Ergebnis der Prüfung ist, dass die Änderung der Fläche des B-Plans Nr. 74 und der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes vorrangig zu entwickeln sind, da diese Fläche relativ leicht zu erschließen sind und eine hohe Lagegunst aufweisen.

Aus diesem Grund hat sich die Stadt dazu entschlossen ein zentrumsnahes Gebiet zu entwickeln. Die Lage des Plangebietes befindet sich in fußläufiger Entfernung (Radius 1.500 m) zu den zentralen Einrichtungen der Stadt (z.B. Stadtverwaltung, Schulen) sowie zu den zentralen Einkaufsmöglichkeiten die in unmittelbarer Nähe südlich des Baugebietes liegt. Öffentliche Verkehrsmittel Bushaltestellen sind angrenzend an das Baugebiet vorhanden. Die Wohnbauentwicklung trägt somit auch zur Stärkung des Zentrums der Stadt bei.

Abbildung 4 - Angrenzende Bebauungspläne in der Umgebung des Plangebietes 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))



Städtebauliche Darstellungen/ Festsetzungen

In der 16. Flächennutzungsplanänderung sollen Wohn-, Misch-, Gewerbe- und Gemeinbedarfsbauflächen, gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt werden.

Die Knicks entlang der Straßen Juliusburger Landstraße und Lütauer Chaussee werden erhalten, geschützt und ggf. aufgewertet.

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

so dass ein größtmöglicher Anteil vorhandener geschützter Landschaftsstrukturen (geschützte Biotope Knicks und Kleingewässer) erhalten werden kann.

Verkehrliche Erschließung / Ver- und Entsorgung

Die Anbindung an das übergeordnete Straßensystem erfolgt über die südlich des Gebietes verlaufende Niedersachsen- und Mecklenburger 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 1.01.2003 zur Landesstraße L 158 umgewidmet. Eine sonstige aktive Beeinflussung des Verkehrsflusses ist vorerst nicht geplant.

Im Rahmen des Bebauungsplanes ist ein Verkehrs- und ein Immissionsgutachten ausgearbeitet worden, die Kernaussagen der beiden Gutachten werden in die Bauleitplanung aufgenommen. Die Lage der Regenrückhaltung wird im weiteren Verfahren beurteilt und verortet.

Für die ordnungsgemäße Erschließung (Ver- und Entsorgung) des Plangebietes wird eine Erschließungsplanung ausgearbeitet zudem wird ein wasserwirtschaftliches Konzept erstellt.

Umweltprüfung

Zur 16. Flächennutzungsplanänderung wird eine Umweltprüfung durchgeführt, dessen Inhalte sich an den Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB (Umweltprüfung/ Umweltbericht) orientieren. Die Umweltprüfung wird ferner eine artenschutzrechtliche Betrachtung und die naturschutzrechtliche Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich beinhalten.

Erstellt am 17.02.2023

Auftragnehmer
B*N Stadtentwicklung und Umweltplanung
Ludwig-Barnay-Straße 47
30175 Hannover
Tel.: 0511 / 98491-0
E-Mail: bn-hannover@bn-arch.de