

## **STADT LAUENBURG: BEBAUUNGSPLAN NR. 98 – FÜRSTENGARTEN**

**Zusammenfassende Erklärung (§ 10a Abs. 1 BauGB) 26. Januar 2021**

### **Anlass und Ziele der Planaufstellung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 98 „Fürstengarten“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Wohn- und Geschäftshauses sowie eines bis zu viergeschossigen Hotels am nördlichen Rand des Fürstengartens mit ergänzenden hotelbezogenen Servicewohnungen, Außenanlagen, einer Vorfahrt und einem Anlieferbereich geschaffen werden. Die notwendigen Stellplätze sollen in einer Gemeinschaftstiefgarage untergebracht werden.

Die Ansiedlung eines hochwertigen Hotels nördlich des Fürstengartens ist ein wesentliches Schlüsselprojekt zur Revitalisierung der Lauenburger Oberstadt sowie für die touristische Entwicklung der Stadt Lauenburg/Elbe. Ergänzend zu der Hotelnutzung sollen Servicewohnungen entstehen, die besonders auch die zunehmende Nachfrage der älteren Generationen nach einer eigenen, dauerhaften Wohnung mit besonderen Serviceleistungen befriedigen kann. Die Serviceleistungen umfassen die Mitbenutzung besonderer Bereiche des Hotels sowie hotelbezogener Dienstleistungen. Weiterhin soll entlang der Straße „Fürstengarten“ ein Gebäudekomplex für unterschiedliche Nutzungsarten (Wohnen und Gewerbe) errichtet werden.

Das geplante Baugebiet befindet sich unmittelbar angrenzend an den Fürstengarten. Der Fürstengarten Lauenburg selbst unterliegt den Vorgaben des geltenden Denkmalschutzes. Bei der Entwicklung des Bebauungskonzepts wurden daher denkmalschutzwürdige Achsen im Fürstengarten berücksichtigt und eine Abstufung der Baukörper in Richtung Fürstengarten vorgenommen. Die historischen Grenzstrukturen der Parkanlage werden durch die Weißdornhecke markiert. Verschiedene Anpflanzungsgebote auf den Stellplätzen und der Tiefgarage sowie in den Grünflächen unterstützen eine landschaftsgerechte Gestaltung und Einbindung durch die Schaffung von Grünvolumen.

Entsprechend der Planungsziele wird im nordwestlichen Teil des Baugebietes ein Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO festgesetzt. Innerhalb dieses Baugebietes sind alle allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 6a (2) und (3) BauNVO zulässig mit Ausnahme der in § 6a (3) Nrn. 1 und 2 aufgeführten Vergnügungsstätten bzw. Tankstellen. Der östliche Teil des Baugebietes wird als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel und Servicewohnen“, gemäß § 11 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die Hotelnutzung bildet die Hauptnutzungsart, aber auch Servicewohnen soll im gesamten Sondergebiet allgemein zulässig sein. Zudem sind Schank- und Speisewirtschaften einschließlich Außenterrassen, Konferenz- und Tagungsstätten, Schwimmbäder, Wellness- und Kureinrichtungen einschließlich Außenterrassen, zur Versorgung des Gebiets dienende hotelbezogene Dienstleistungsbetriebe und im Erdgeschoss Läden mit einer Verkaufsfläche von jeweils maximal 200 m<sup>2</sup> pro Betrieb, zulässig.

Im südlichen und östlichen Bereich des Geltungsbereiches werden private und öffentliche Grünflächen festgesetzt.

## **Planungsalternativen**

Für den Geltungsbereich wurde in der Vergangenheit eine Hotelplanung (mit Servicewohnen) konkret vorgesehen. Nach Wechsel des Investors wurden hierzu auch alternative und ergänzende Planungsideen Gedanken vorgebracht, die dem innerstädtischen Rahmen mit einer gemischten Nutzungsstruktur durchaus entsprechen. Es soll zwar auch für diesen Änderungsbereich (oder Teile davon) die Ansiedlung eines Hotels mit Servicewohnen nicht ausgeschlossen sein, andere Nutzungsmöglichkeiten, die der städtischen Struktur entsprechen, nicht ausgeschlossen werden. Insofern lässt die jetzige Darstellung ein größeres Nutzungsspektrum zu. Andere Planungsalternativen wurden geprüft, entsprechen jedoch nicht der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Lauenburg für diesen Teil des Stadtgebietes.

## **Maßgebliche Umweltbelange**

Gesetzliche Grundlagen - Planungsvorhaben

Im Rahmen der Bauleitplanung ist gem. § 2 (4) BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt worden, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der o. g. Planung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden.

## **Planerische Vorgaben**

Die in den örtlichen und überörtlichen Planungen genannten Schutzflächen sowie Schutz- und Entwicklungsziele wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

## **Schutzgut Flora und Fauna**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich weder im Bereich von Vorranggebieten noch ist es Teil eines Biotopverbunds.

Einzelne innerhalb des Geltungsbereiches festgestellte Biotope sind naturschutzfachlich von allgemeiner oder nur geringer Bedeutung. In der Gesamtbetrachtung wird der Geltungsbereich aufgrund des Bestandes an Einzelstrukturen (Gartenbrachen, Obstwiesen, Heckenstrukturen, alter Baumbestand) sowie der räumlichen Verknüpfung mit dem z. T. geschützten Elbhang als Fläche mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz eingestuft.

Das Plangebiet weist geeignete Habitate für zahlreiche besonders geschützte Tierarten, insbesondere für streng geschützte Vögel (Habicht, Sperber, Waldkauz, Waldohreule, Grünspecht), Fledermäuse und Eremiten auf.

Die durch den festzusetzenden Bebauungsplan ermöglichte Überbauung und Versiegelung führen zu einem nachhaltigen Verlust von Lebensraum für heimische Tier- und Pflanzenarten. Eine weitere Beeinträchtigung stellen dauerhafte Störungen durch den geplanten Hotelbetrieb und des Wohn- und Geschäftshauses im Urbanen Gebiet dar. Mit negativen Auswirkungen z.B. auf den Erhaltungszustand lokaler Brutvogelpopulationen ist jedoch nicht zu rechnen, da es sich bereits heute um störungsintensive Flächen handelt.

## **Schutzgut Boden**

Der Geltungsbereich umfasst eine ehemals bebaute, aber mittlerweile abgeräumte Fläche im zentralen Bereich der Stadt Lauenburg. Die Fläche liegt unmittelbar östlich der Straße Fürstengarten und erstreckt sich bis zum gleichnamigen.

Der z.T. durch anthropogene Belastungen (ehemalige Bebauung und Versiegelung, kleinflächige Aufschüttungen und Verdichtung) gekennzeichnete Geltungsbereich ist von mittlerer Bedeutung für die Bodenfunktionen.

Die geplanten baulichen Nutzungen führen zu Beeinträchtigungen bis hin zu einem Verlust sämtlicher Bodenfunktionen in den betroffenen Bereichen. Maßgebliche Auswirkungen sind eine nachhaltige Beeinträchtigung bzw. Verlust von Böden mit hoher Bedeutung für die Archivfunktion und hoher bis mittlerer Bedeutung für die Lebensraumfunktion durch die geplanten Baukörper und die Neuversiegelung. Abgrabungen für die Tiefgarage wirken sich als nachhaltiger Eingriff in Böden mit hoher Bedeutung für die Archivfunktion und hoher bis mittlerer Bedeutung für die Lebensraumfunktion aus.

## **Schutzgut Wasser**

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden und die Flächen weisen überwiegend hohe Flurabstände auf. Ferner liegt es außerhalb der Zuständigkeitsbereiche der Gewässerunterhaltungsverbände.

Aufgrund der vorhandenen überwiegend bindigen, wenig versickerungsfähigen Bodenverhältnisse wird von einer eher eingeschränkten Grundwasserneubildungsrate ausgegangen.

Es ergeben sich durch die Planänderung keine relevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser. Allerdings ist bereichsweise das Eindringen einer möglicherweise entstehenden Tiefgarage und von gründungstechnischen Maßnahmen in wasserführende Bodenhorizonte nicht auszuschließen.

## **Schutzgut Klima und Luft**

Der Änderungsbereich verfügt über keine Hauptverkehrsstraßen und keine in Nachbarschaft liegende Emittenten. Es sind keine erheblichen Vorbelastungen durch vom Verkehr und anderen Emittenten ausgehende Luftimmissionen zu erwarten.

Durch die mit der Planänderung verbundene Nutzungsänderung ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf das Klima. Es ist mit der Zunahme gasförmiger Emissionen aufgrund des steigenden Verkehrsaufkommens sowie potenzieller Geruchsemissionen aus dem geplanten Hotelbetrieb mit Hotelküche zu rechnen.

## **Schutzgut Landschaft**

Der Änderungsbereich ist im Zusammenwirken mit seiner Umgebung aufgrund des das Landschaftsbild bestimmenden Elbhanges und der vorgelagert an der Elbe liegenden Altstadt von hoher landschaftlicher Attraktivität. Das Gebiet ist zentraler Bestandteil einer Kulisse aus historisch geprägten Landschafts- und Stadtbildqualitäten mit hoher Vielfalt, Eigenart, kulturhistorischer Bedeutung und Schönheit. Ungefähr die Hälfte des Plangebiets ist durch die historische Grünanlage des Fürstengartens mit offenen, gepflegten Rasenflächen, Altbaumbeständen und alten sowie neu angepflanzten Obstwiesen geprägt. Nach dem Abriss des Gebäudebestands stellen sich die Flächen des nordwestlichen Bereiches des

Geltungsbereiches als Baubrache dar. Die Gärten mit Obstbäumen und kleinen Wäldchen unterliegen keinerlei Pflege mehr.

Die Lagequalität des Plangebietes ist im Zusammenwirken mit seiner Umgebung aufgrund des stark ausgeprägten Reliefs südlich, dem weithin das Landschaftsbild bestimmenden Elbhang und der vorgelagert an der Elbe liegenden Altstadt von hoher landschaftlicher Attraktivität.

Das Ortsbild verändert sich durch die geplante Bebauung, jedoch noch in einem für Lauenburgs innerstädtische Verhältnisse angepassten Rahmen.

### **Schutzgut Mensch**

Der Bereich ist bereits durch Verkehrslärm vorbelastet. Durch Regelungen im Rahmen nachgeordneter Planungen bzw. Genehmigungen wird sichergestellt, dass hier keine unzulässigen auf den Änderungsbereich einwirken. Zudem ist sicherzustellen, dass die anthropogenen Nutzungen im Umfeld keinen unzulässigen Belastungen ausgesetzt sind.

### **Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter**

Einzeldenkmäler sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden, dennoch ist das Plangebiet und sein Umfeld sind von hoher denkmalpflegerischer Bedeutung. Dieses liegt – mit Ausnahme des nördlichen Teils - im Umgebungsschutzbereich der denkmalgeschützten Sachgesamtheit. Für die Errichtung von Neubauten und für die Freiflächengestaltung besteht daher nach § 12 (1) 3 DSchG ein denkmalrechtlicher Genehmigungsvorbehalt.

Mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde muss zudem gerechnet werden.

### **Zentrale Abwägungsentscheidung**

#### **Zusammenfassung der Abwägung über Anregungen und Stellungnahmen im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB und der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB sowie der der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB Belange und zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gemäß § 4a (3) BauGB**

Eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der ähnlich gelagerten Vorgängerplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat im Rahmen einer öffentlichen Präsentation des Vorhabens stattgefunden. Auf eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde verzichtet, weil für diesen Teil des Stadtgebietes bereits eine Reihe von Untersuchungen stattgefunden haben und auf das Verfahren zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes zurückgegriffen werden kann. In diesem Rahmen waren ähnliche Zielsetzungen verfolgt worden, so dass von dem Vortragen anderer zu berücksichtigender Belange auf derselben Fläche nicht auszugehen war.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB der hier vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine Stellungnahme im Namen einer Reihe von Bürgern und Bürgerinnen vorgebracht. Demnach bestehen v. a. Bedenken bzgl. des Umgebungsschutzes um das Kulturdenkmal „Fürstengarten“.

Durch das Urbane Gebiet würde sich der (neue) Investor von der Idee eines hochwertigen 4 bis 5-Sterne-Hotelkomplexes mit Servicewohnen verabschieden. Die Frage eines mit 4 oder 5 Sternen klassifizierten Hotels ist nicht relevant für die Bauleitplanung. Auch wäre das Maß der baulichen Nutzung (hier die zulässige Geschossigkeit) zu hoch. Im Rahmen der Aufstellung

des Bebauungsplans war mehrfach und von verschiedenen Seiten geprüft worden, ob eine Reduzierung der Geschossigkeit oder Baumasse möglich ist. Im Ergebnis wäre es dazu notwendig, das Baugebiet und die überbaubaren Grundstücksflächen zulasten der privaten Grünfläche noch weiter in Richtung Osten zu erweitern.

Es ist aber richtig, dass durch die Festsetzung eines Urbanen Baugebietes ein größeres Nutzungsspektrum ermöglicht wird. Dies entspricht aber auch der kommunalen Zielsetzung und soll für eine städtebauliche Aufwertung dieser städtische Brache am Fürstengarten sorgen.

Dies kann auch Teil eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes darstellen. Ein entsprechendes Konzept ist jedoch nicht zwingend erforderlich. Auch Konzepte zur Steuerung des ruhenden Verkehrs können aufgestellt werden, sind aber nicht Gegenstand der hier vorbereitenden Bauleitplanung.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB sowie der erneuten Beteiligung gem. § 4a (3) BauGB wurde seitens des Kreises Herzogtum Lauenburg darauf hingewiesen, dass das allgemeine Wohnen im Sondergebiet unzulässig ist. Der Bebauungsplan lässt lediglich Wohnungen, die mit dem Serviceangebot des Hotels in unmittelbarer funktionaler Verbindung stehen, zu. Eine Sicherung, dass die Bewohner der hotelbezogenen Servicewohnungen Serviceleistungen des Hotels zwingend in Anspruch zu nehmen haben, ist über entsprechende Vereinbarungen mit dem Bauherren zu treffen. Zudem bezweifelt der Kreis, ob die Bezeichnung „auffällige Farben“ in den örtlichen Bauvorschriften dem Bestimmtheitsgrundsatz entspricht. Für Vorhaben in dem Plangebiet ist eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich, sodass eine Prüfung in der Baugenehmigung erfolgt. Den Durchgrünungsanteil von 20% auf 10 % zu reduzieren wird gefolgt. Aus Sicht des Denkmalschutzes wird auf die nicht orts- und landschaftsgerechte Größenordnung und die stadthistorisch unpassende Verdichtung am Fürstengarten hingewiesen. Der Bebauungsplan gibt lediglich einen Rahmen für die städtebauliche Entwicklung vor. Details werden im städtebaulichen Vertrag geregelt und die Belange des Denkmalschutzes auf der Genehmigungsebene geregelt. Auch ist davon auszugehen, dass das Baugebiet zu einer negativen Veränderung des Orts- und Landschaftsbilds führen wird. Es wird hier aber auch in Teilen eine Brachfläche mit funktionalen und gestalterischen Defiziten in Anspruch genommen, durch deren Bebauung eine städtebauliche Aufwertung erfolgt und durch die zudem der denkmalgeschützte Fürstengarten eine räumliche Abgrenzung und Einfassung erhält, was wiederum als Aufwertung für das Denkmal sowie das Orts- und Landschaftsbild bewertet werden kann. Weiter gibt der Kreis zu bedenken, dass bisher keine abschließende Möglichkeit der Erschließung benannt wurde, diese aber erhebliche Auswirkungen auf die Lärmsituation hat. Es ist nicht unüblich, dass die Erschließung erst auf Baugenehmigungsebene erfolgt. Weiter wird zu bedenken gegeben, dass Urbane Gebiete eine große Nutzungsvielfalt haben. Gerade deshalb sollte die Stadt hier ein Konzept hinterlegen, um Entwicklungen zu lenken und zu steuern. Seitens der Stadt Lauenburg ist ein flexibles Nutzungsspektrum auch so gewünscht.

Das Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration stellte fest, dass die Planung nicht den Zielen der Raumordnung den damit verfolgten Planungsabsichten entgegenstehen würde. Der Umweltbericht wurde auf Anregung des Ministeriums auf die neuen Anlagen zum BauGB abgestellt.

Das Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein wies darauf hin, dass die vorherige Stellungnahme der Behörde in Teilen nicht richtig übernommen worden wäre. Der Hinweis wurde seitens der Stadt Lauenburg zur Kenntnis genommen. Sie verweist aber auch darauf,

dass eine Notwendigkeit, diese im gleichen Wortlaut in die Begründung aufzunehmen, nicht besteht. Die erfolgte Zusammenfassung wird als ausreichend betrachtet.

Vom Landesamt für Denkmalpflege Schleswig-Holstein wurde auf die Belange des Denkmalschutzes verwiesen: Eine Beeinträchtigung der Denkmalwerte müsse vermieden werden. Die Errichtung eines bis zu 24 m hohen Gebäudes, welches sich zusätzlich die Ausbildung von Staffelgeschossen ermöglicht, wird denkmalfachlich sehr kritisch gesehen. Durch die Festsetzungen soll der der Straßenzug in seiner Ausprägung verstärkt wahrgenommen und ein Bezug zur Oberstadt hergestellt werden. Zudem bemängelt das Landesamt, dass eine Abstufung der Gebäude zum denkmalgeschützten Fürstengarten hin nicht gegeben ist. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen, die Vorgaben sind auf nachgeordneten Ebenen und der konkreten Objektplanung i. V. m. der dafür erforderlichen Genehmigungsplanung zu beachten.

Das Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume merkt an, dass die schalltechnische Untersuchung aufgrund des aktuellen Planungsstandes nicht ausreichend konkret ist, um eine abschließende immissionsschutzrechtliche Bewertung durchführen zu können. Da noch kein abschließendes Gebäude- und Nutzungskonzept vorliegt, kann noch keine endgültige immissionsschutzrechtliche Prüfung erfolgen. Das Gutachten legt jedoch dar, dass die Fläche prinzipiell für die vorgesehenen Nutzungen geeignet ist.

Abschließend ergingen von verschiedenen Behörden oder Trägern öffentlicher Belange Hinweise für die Erschließungsplanung wie z. B. zur Oberflächenentwässerungsplanung sowie redaktionelle Ergänzungen/Klarstellungen. Die Hinweise sind entsprechend zu beachten bzw. zu berücksichtigen.

## Verfahrensablauf

Der Planungsprozess wurde unter der vorgeschriebenen öffentlichen und behördlichen Beteiligung durchgeführt. Die wesentlichen Verfahrensdaten lauten:

25.03.2015	Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 98 – Fürstengarten durch die Stadtvertretung der Stadt Lauenburg/Elbe
09.10.2017	Beschluss des Bau- und Planungsausschusses der Stadt Lauenburg/Elbe zur Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 [2] BauGB (Auslegungsbeschluss)
26.10.2017 bis 27.11.2017	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 [2] BauGB
14.05.2018	Beschluss des Bau- und Planungsausschusses der Stadt Lauenburg/Elbe zur erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 4a [3] i. V. m. § 3 [2] BauGB (Erneuter Auslegungsbeschluss)
07.06.2018 bis 06.07.2018	Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a [3] BauGB
13.01.2020	Beschluss des Bau- und Planungsausschusses der Stadt Lauenburg/Elbe zur erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 4a [3] i. V. m. § 3 [2] BauGB (Erneuter Auslegungsbeschluss)
12.02.2020 bis 13.03.2020	Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a [3] BauGB
29.09.2020	Satzungsbeschluss durch die Stadtvertretung der Stadt Lauenburg/Elbe

Oldenburg, d. 26.01.2021  
NWP Planungsgesellschaft mbH

i. A.  
A. Taudien