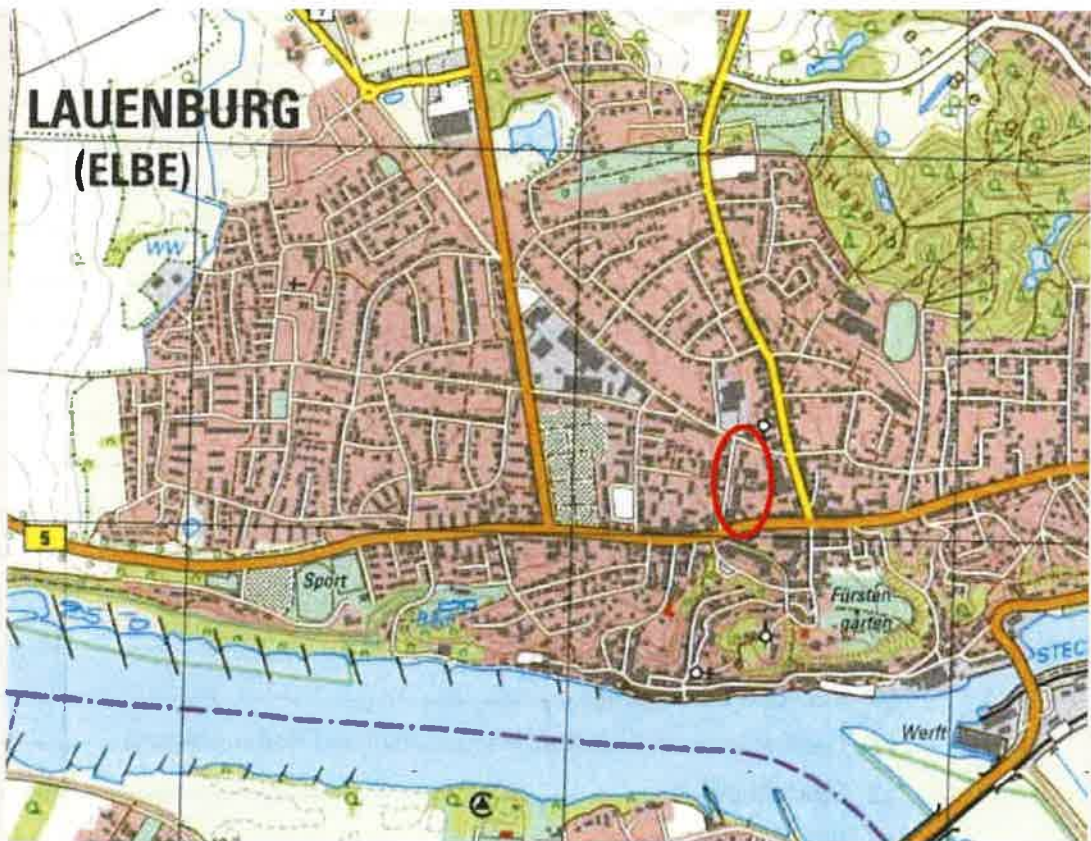


BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 106 „Schule im Weingarten“ der Stadt Lauenburg/Elbe

Für das Gebiet: Weingarten mit nördlich und südlich angrenzenden
Flächen bis Reeperbahn und Berliner Straße



Endgültige Fassung

08.05.2023 (Bau- und Planungsausschuss)

Inhaltsverzeichnis**Seite**

1 Grundlagen	2
1.1 Rechtsgrundlagen.....	2
1.2 Hinweise zum Verfahren.....	2
1.3 Projektbeteiligte Planer und Fachbüros.....	3
1.4 Geltungsbereich, Bestand und Umgebung.....	3
2 Anlass und Ziele	4
3 Übergeordnete Planungen	5
3.1 Landes- und Regionalplanung.....	5
3.2 Flächennutzungsplan.....	6
4 Städtebauliche Festsetzungen	8
4.1 Art der baulichen Nutzung.....	8
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	9
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen, Fläche von Bebauung freizuhalten.....	10
5 Örtliche Bauvorschriften	12
6 Verkehr	13
6.1 Erschließung.....	13
6.2 Ruhender Verkehr.....	15
6.3 ÖPNV.....	15
7 Lärmimmissionen	15
8 Grünordnung, Natur und Landschaft und Artenschutz	18
8.1 Grünordnung, Natur und Landschaft.....	18
8.2 Artenschutz.....	19
9 Richtfunktrasse	20
10 Ver- und Entsorgung	20
11 Denkmalschutz, Altlasten, Kampfmittel und Bodenordnung	21
12 Störfallbetriebe	23
13 Flächenangaben	23
14 Kosten	23

Anlage:

- Schalltechnische Untersuchung, Ingenieurbüro für Schallschutz, Dipl.-Ing. Ziegler, Mölln
- Fachbeitrag Artenschutz zum Bebauungsplan Nr. 106 „Schule am Weingarten“ der Stadt Lauenburg/Elbe, Hamburg, Februar 2020
- Baubewertung auf dem Schulgelände der Grundschule Weingarten, Hagen Baumbüro, November 2019

1 Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen

Der Bau- und Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 13.05.2019 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 106 „Schule im Weingarten“ mit nördlich und südlich angrenzenden Flächen bis Reeperbahn und Berliner Straße gefasst.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) und
- die Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO S-H)

in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen.

Als Plangrundlage für den rechtlichen Nachweis der Grundstücke dient der Katasterplan; bereitgestellt und ergänzt um topographische Einmessungen durch die öffentlich bestellten Vermessungsingenieure Karsten Sprick und Steve Wachsmuth, Schwarzenbek, im Maßstab 1:500.

1.2 Hinweise zum Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 106 wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m²) aufgestellt. Der Plangeltungsbereich liegt im Innenbereich der Stadt Lauenburg / Elbe. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die Erweiterung der bestehenden Grundschule sowie eine bauliche Nachverdichtung der angrenzenden Grundstücke ermöglicht werden. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Die Voraussetzungen, die bei der Aufstellung im beschleunigten Verfahren erfüllt sein müssen, werden im § 13a Abs. 1 Satz 3 und Satz 4 BauGB genannt:

- **Der Bebauungsplan darf nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen.**

Der Bebauungsplan dient der Erweiterung einer bestehenden Grundschule und einer Nachverdichtung gewerblicher und wohnbaulicher Grundstücke. Es wird kein UVP-Pflichtiges Vorhaben begründet.

- **FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete (Natura 2000-Gebiete) dürfen nicht beeinträchtigt werden.**

Es werden weder FFH-Gebiete noch europäische Vogelschutzgebiete durch die Planung betroffen. Das Plangebiet befindet sich in einem bebauten innerstädtischen Bereich.

- **Keine Planung bei der Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind:**

Diese Bedingung ist bei dem vorliegenden Vorhaben erfüllt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB, der

zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB, der Angabe über die Verfügbarkeit von umweltbezogenen Informationen nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie dem Monitoring nach § 4c BauGB abgesehen.

Aufgrund der Zuordnung des Bebauungsplanes Nr. 106 zu den Fällen nach § 13a Abs.1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (weniger als 20.000 m² Grundfläche) gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB mögliche Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt somit nicht.

1.3 Projektbeteiligte Planer und Fachbüros

Die Bearbeitung des Bebauungsplans sowie der im Rahmen der Aufstellung erstellten Fachgutachten erfolgte durch:

- Ausarbeitung des Bebauungsplanes: Architektur + Stadtplanung, Hamburg
- Artenschutzgutachten: Bartels Umweltplanung
- Baumaufnahmen und -kontrolle: Hagen Baumbüro
- Schalltechnische Untersuchung: Ingenieurbüro für Schallschutz, Dipl.-Ing. Ziegler, Mölln

1.4 Geltungsbereich, Bestand und Umgebung

Der Geltungsbereich befindet sich in der sogenannten Oberstadt nördlich der Bundesstraße B5 (Hamburger Straße / Berliner Straße). Er ist mit Wohn- und Bürobauten sowie mit der Grundschule „Weingarten“ bebaut. Das historische Gebäude der Grundschule, das bereits in den 1880er Jahren errichtet worden ist, prägt das Plangebiet. Die Dichte der Bebauung nimmt von Süden nach Norden ab. Die Grundstücke weisen ein Nachverdichtungspotential auf.

Der südliche Teil des Plangebietes ist mit mehreren Gebäuden bebaut und mit Hof- und Stellplatzflächen versiegelt. Im Erdgeschoss der Gebäude befinden sich Einzelhandelsflächen. Nördlich der Schule befinden sich derzeit ein Wohngebäude in Zeilenbauweise sowie eine historische Doppelhausbebauung. Der nördliche Teil des Plangebietes ist mit einem Verwaltungs- und Bürogebäude bebaut.

Auf dem Schulgrundstück befindet sich am südlichen und südöstlichen Rand ein das Ortsbild prägender Großbaumbestand. Das nördlich angrenzende Wohnbaugrundstück weist im rückwärtigen Bereich eine Baum- und Gehölzstruktur auf. Auf dem nördlichen Grundstück befinden sich größere Rasenflächen. Die Straße „Weingarten“, die zu einem Großteil im Plangebiet liegt, ist durch einen dichten Lindenbestand geprägt.

Südlich des Plangebiets verläuft die Berliner Straße, die als Bundesstraße B5 qualifiziert ist, und eine wichtige Durchgangsstraße von West nach Ost durch Lauenburg darstellt. Im Norden verläuft die Straße Reeperbahn, die das nordwestliche Stadtgebiet mit der Innenstadt verbindet. Östlich des Plangebiets liegt die Stellplatzanlage eines Einzelhandelsstandortes. Westlich des Plangebietes entlang der Straße „Weingarten“ befinden sich zahlreiche historische Wohngebäude.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 106 wird in der Planzeichnung (Teil A) durch eine entsprechende Signatur gekennzeichnet und umfasst eine Fläche von fast 2,0 ha.

2 Anlass und Ziele

Die Stadt Lauenburg/Elbe hat sich entschieden, den Standort der bestehenden Grundschule „Weingarten“ langfristig zu erhalten und baulich zu erweitern. Der etablierte und seit den 1880er Jahren bestehende Schulstandort ist durch seine zentrale Lage für den Großteil der Schüler und Schülerinnen gut zu erreichen. Es besteht schon jetzt ein Bedarf an zusätzlichen Räumlichkeiten. Da Lauenburg/Elbe weiterhin mit einem Zuzug an Familien rechnet, ist auch zukünftig ein zusätzlicher Raumbedarf vorhanden. Es handelt sich um die einzige Grundschule in Lauenburg/Elbe. Das Büro Gertz Gutsche Rümenapp hat in einer Sozialraumanalyse von Dezember 2019 eine Bedarfsabschätzung für die Kitas und Schulen vorgenommen und eine Erhöhung der Anzahl der Kinder bis zum Schuljahr 2023/24 in der Altersklasse „Grundschule“ prognostiziert. In den folgenden Schuljahren verbleibt die Anzahl der Schüler konstant auf diesem Niveau. Des Weiteren soll im Rahmen der Erweiterung der Schule auch eine Verbesserung der Raumqualität einhergehen, das bedeutet im Detail mehr Fachräume und größere und zeitgemäßere Räumlichkeiten für die Schüler und Schülerinnen.

Im Zusammenhang mit der zukunftsorientierten Aufwertung und Erweiterung der Grundschule besteht auch für die angrenzenden Grundstücke ein städtebaulicher Neuordnungsbedarf. Die Grundstücke weisen ein Nachverdichtungspotential auf, welches entsprechend der zentralen Lage des Geltungsbereiches ausgenutzt werden soll. Zudem ist davon auszugehen, dass aufgrund dieser zentralen Lage und der Nachfrage nach Bauflächen nördlich und südlich des Schulstandortes eine bauliche Entwicklung zu erwarten ist. Diese bauliche Entwicklung möchte die Stadt Lauenburg planungsrechtlich steuern.

Im Gegensatz zum Plangebiet wird die bauliche Entwicklung der angrenzenden Gebiete heute schon durch Bebauungspläne gesteuert. Ohne eine Überplanung der an die Schule angrenzenden Grundstücke verblieben diese im sogenannten unbeplanten Innenbereich und die planungsrechtliche Zulässigkeit würde über den § 34 BauGB (Gebäude müssen sich in den baulichen Zusammenhang einfügen) geregelt.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 106 ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung und Sicherung des Grundschulstandortes am Weingarten sowie für die bauliche Nachverdichtung der angrenzenden Grundstücke zu schaffen. Des Weiteren soll aufgrund der zentralen Lage eine größere Nutzungsmischung ermöglicht und weiterer innerstädtischer Wohnraum geschaffen werden. Ein weiteres wesentliches Ziel ist es, den bestehenden ortsbildprägenden Baumbestand unter Berücksichtigung der Belange der Innenentwicklung möglichst zu erhalten und langfristig zu sichern.

Dieser Bebauungsplan wird im Sinne des § 1a BauGB aufgestellt, wonach mit Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und die Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sind.

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Landes- und Regionalplanung

Die Stadt Lauenburg/Elbe befindet sich im sogenannten Planungsraum I, der die Kreise Herzogtum Lauenburg, Pinneberg, Segeberg und Stormarn umfasst. In dem Regionalplan, der 1998 fortgeschrieben worden ist, werden die regionalplanerischen Grundsätze und Ziele für Lauenburg/Elbe festgelegt.

Der Regionalplan weist Lauenburg/Elbe als **Unterzentrum im ländlichen Raum** aus. Gemäß dem Regionalplan sind die zentralen Orte Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung. Sie sollen dieser Zielsetzung durch eine vorrausschauende Bodenvorratspolitik und durch eine der zukünftigen Entwicklung angepassten Wohnungs-, Gemeinbedarfs und gewerblichen Bauflächen gerecht werden¹.

Daneben hat Lauenburg/Elbe die Funktion eines **Entwicklungs- und Entlastungsortes**. Ihre Aufgabe ist es, die „mit ihren baulich zusammenhängenden Siedlungsgebieten zur Entlastung der verdichteten Bereiche im Ordnungsraum um Hamburg ...²“, beizutragen.

Mit der Sicherung des Grundschulstandortes und die Möglichkeit einer baulichen Nachverdichtung wird Lauenburg/Elbe „... als eigenständiges regionales Zentrum gestärkt und weiterentwickelt ...“³.

Die Schaffung der Erweiterungsmöglichkeiten für die Grundschule sowie die Ausnutzung des Nachverdichtungspotential entspricht den regionalplanerischen Vorgaben.

Raumordnerische Ziele beinhaltet auch der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP 2010), nach dem die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung hat und Wohnungen vorrangig auf bereits erschlossenen Flächen zu bauen sind (vgl. Landesentwicklungsplan 2010, Nr. 2.5.2, 6Z).

Damit steht der Bebauungsplan Nr. 106 mit den Zielen der Raumordnung im Einklang und dem Anpassungsgebot des § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch wird entsprochen.

¹ Regionalplan für den Planungsraum I (Fortschreibung 1998), Ziffer 5. 1 Abs. 7, S. 17

² ebd., Ziffer 5.5, S. 21

³ ebd., Ziffer 5.5, S. 21

3.2 Flächennutzungsplan

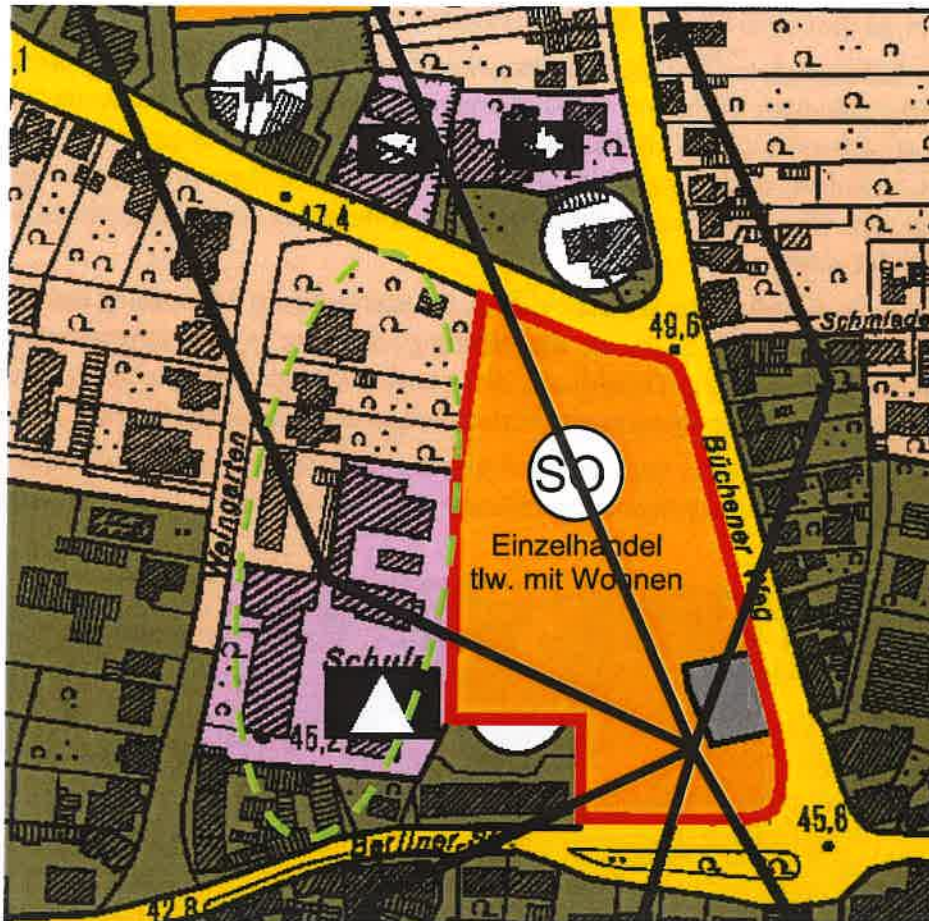


Abbildung 1: Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 106 (grün gestrichelte Linie) (ohne Maßstab)

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet folgende Darstellungen dar (vgl. Abbildung 1):

- **Gemischte Baufläche im südlichen Plangebiet**
- **Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule für den Bereich der Grundschule**
- **Wohnbauflächen für das nördliche Plangebiet**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 106 wird die bestehende Grundschule langfristig gesichert; zudem soll die Nutzungsmischung im Plangebiet erweitert werden. Im Bebauungsplan wird für die Sicherung der Schule eine Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. Eine größere Nutzungsmischung soll mit der Festsetzung Urbaner Gebiete gemäß § 6a BauNVO ermöglicht werden.

Die Festsetzung eines Urbanen Gebietes im südlichen Plangebiet ist aus der Darstellung „Gemischte Baufläche“ im Flächennutzungsplan entwickelt. Das Gleiche gilt auch für den Schulstandort. Im Rahmen der Weiterentwicklung des Schulstandortes sollen die westlich und nördlich der Schule angrenzenden Wohnbaugrundstücke zukünftig Teil des Schulgeländes werden und im Bebauungsplan als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt werden. Diese Festsetzung widerspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, so dass ein Anpassungsbedarf besteht.

Für den Teilbereich nördlich des Schulstandortes wird ebenfalls ein Urbanes Gebiet festgesetzt, um langfristig eine größere Nutzungsmischung zu ermöglichen. Auch diese Festsetzung

der Art der baulichen Nutzung stimmt nicht mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein, so dass auch hier ein Anpassungsbedarf besteht.

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt wird, ist kein eigenständiges Verfahren zur Flächennutzungsplanänderung notwendig. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert und ergänzt wird. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden.

Durch die Erweiterung des Schulstandortes, die nachhaltigere Ausnutzung des Innenentwicklungspotential und die Stärkung der Nutzungsmischung in der zentralen Lage wird die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan kann somit durch eine Berichtigung an die Festsetzungen des Bebauungsplanes angepasst werden.

Der Flächennutzungsplan wird als 15. Änderung nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens berichtigt. Die zukünftigen Darstellungen sind der Abbildung 2 zu entnehmen.

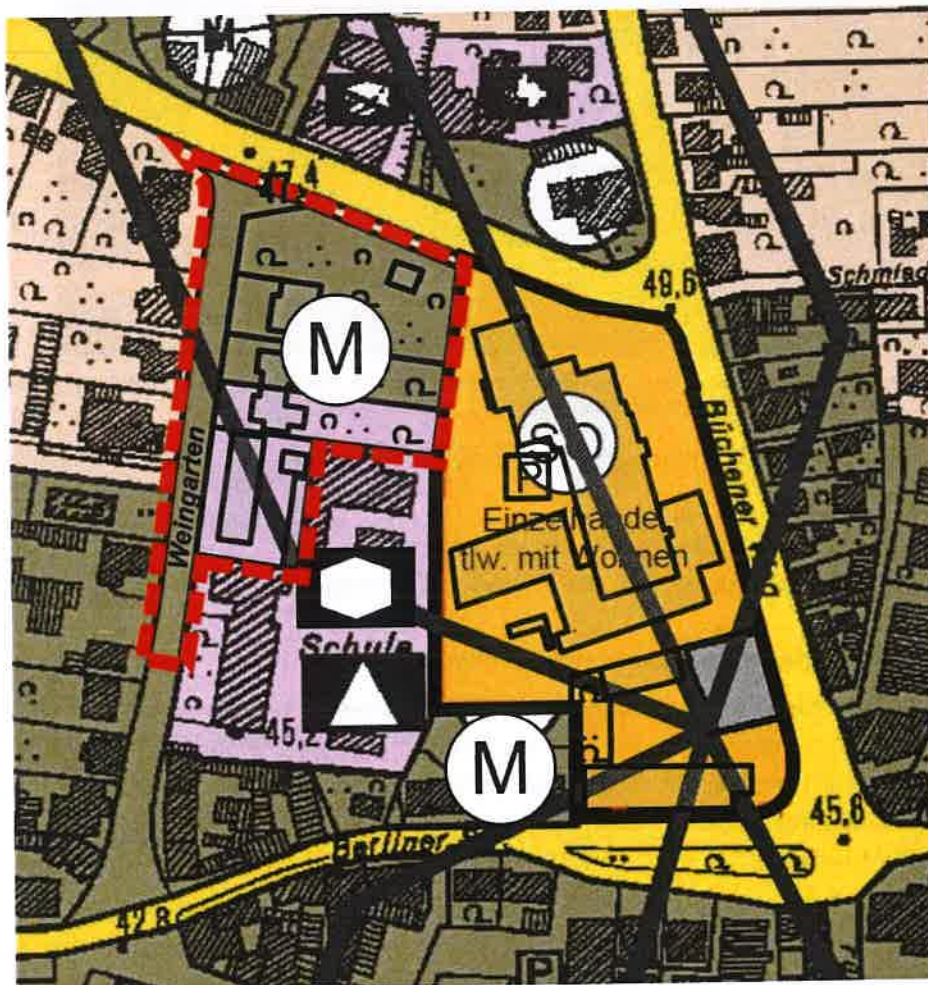


Abbildung 2: Darstellung des berichtigten Flächennutzungsplanes (ohne Maßstab), in Rot der berichtigte Bereich

4 Städtebauliche Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird für den nördlichen Bereich ein **Urbanes Gebiet MU 1** und für die an der Berliner Straße gelegenen Grundstücke ein **Urbanes Gebiet MU 2** gemäß § 6a BauNVO festgesetzt.

Das **Urbane Gebiet** stellt die geeignete Gebietskategorie dar, da unterschiedlichste Nutzungen zulässig sein sollen. Ein wesentlicher Vorteil des Urbanen Gebietes – im Gegensatz zum Mischgebiet nach § 6 BauNVO – besteht darin, das Mischungsverhältnis zwischen Gewerbe- und Wohnnutzung offen gestalten zu können. Beim Urbanen Gebiet besteht somit eine deutlich höhere Nutzungsflexibilität und ein deutlich höherer Entwicklungsspielraum.

Das südlich gelegene MU 2 ist bereits durch eine Nutzungsmischung aus Gewerbe, Einzelhandel und Wohnen geprägt. Mit der Festsetzung eines Urbanen Gebietes wird diese Nutzungsmischung langfristig gesichert und erhalten.

Für das nördlich gelegene MU 1 sollen die Voraussetzung zur Entwicklung eines nutzungsgemischten Bereichs geschaffen werden. In diesem Bereich befindet sich heute ein Büro- und Verwaltungsgebäude sowie ein Doppelhaus mit einer Wohnnutzung. Die weiteren Nutzungen, die gemäß § 6a BauNVO zulässig sind, sind zusätzlich an dieser Stelle vorstellbar und können sich ansiedeln. Aufgrund der zentralen Lage des Geltungsbereiches bietet es sich an, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine größere Nutzungsmischung zu schaffen. Die Festsetzung eines Urbanen Gebietes ermöglicht eine ausreichende Flexibilität hinsichtlich zukünftiger Nutzungen.

Die nördlich und östlich angrenzende Umgebung ist ebenfalls durch eine Nutzungsmischung geprägt. Lediglich die westlich angrenzenden Bereiche sind vorwiegend durch Wohnnutzungen geprägt.

Gemäß dem § 6a Abs. 3 BauGB sind Vergnügungsstätten und Tankstellen in einem Urbanen Gebieten ausnahmsweise zulässig. Diese Ausnahmemöglichkeit wird im Bebauungsplan Nr. 106 auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen. Unter Anwendung des Vorsorgeprinzips sollen sich diese Nutzungen nicht im Plangebiet ansiedeln.

Mit dem Bebauungsplan wird neben einer Nutzungsmischung auch das Ziel verfolgt, die Grundschule zu erweitern und zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Zudem sind im Rahmen der Planaufstellung die Wohnnutzungen in der Umgebung des Plangebietes zu berücksichtigen und in die Abwägung einzustellen.

Im Ergebnis der Abwägung kommt die Stadt Lauenburg / Elbe zum Ergebnis, dass die Ansiedlung von Vergnügungsstätten (z. B. Spielhallen oder ähnliche Unternehmen, die der Erlaubnis nach § 33 i GewO bedürfen, Nachtlokalen jeglicher Art (z. B. Stripteaselokale, Table-Dance-Bars, Diskotheken und Tanzlokale), Swingerclubs, Sex- und Pornokinos, Videopeepshows, Sexshops mit mehreren Videokabinen) nicht mit den Zielsetzungen des Bebauungsplanes vereinbar ist.

Es handelt sich hierbei um Nutzungen, die vorwiegend in den Nachtstunden genutzt werden, so dass Nutzungskonflikte (Lärm) zwischen der gewünschten Wohnnutzung und den Vergnügungsstätten vorprogrammiert wären. Hinzukommt, dass aufgrund des Jugendschutzes diese Nutzungen in den Schaufenstern oder Fenstern einen Sichtschutz aufweisen müssen, der wenig einladend ist. Aufgrund des negativen Images der Vergnügungsstätten besteht die Gefahr

eines sogenannten Trading-Down-Prozesses (Abwertungsprozess) und der Entstehung städtebaulicher Missstände.

Mit gleicher Begründung werden auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO Gewerbebetriebe in Form von Bordellen, bordellartigen Betrieben sowie sonstige Gewerbebetriebe und Nutzungen, deren Zweck auf Darstellung oder Handlung mit sexuellem Hintergrund ausgerichtet sind, sowie Einzelhandelsbetriebe in Form von Sexshops im Plangebiet ausgeschlossen.

Auch eine Tankstellennutzung trägt aufgrund der Verkehrsanziehung zu einer Beeinträchtigung der Wohnnutzung in den Urbanen Gebieten bei. Hinzu kommen mögliche Beeinträchtigungen durch Geruchsimmissionen. Eine Tankstellennutzung ist wegen der Verkehrsanziehung auch nicht mit der Zielrichtung, die Grundschule zu erweitern und langfristig an diesem Standort zu sichern, vereinbar.

Der heutige Schulstandort der Grundschule sowie die beiden westlich und angrenzenden Grundstücke, die der Erweiterung des Grundschulstandortes dienen, werden entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplanes als **Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule** festgesetzt.

Zusätzlich zur Zweckbestimmung Schule wird die Zweckbestimmung **Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen** festgesetzt. Diese Zweckbestimmung ermöglicht die Ansiedlung einer anderen sozialen Einrichtung, so dass für den Standort eine größere Flexibilität bezüglich künftiger sozialer Nutzungen besteht.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer **Grundflächenzahl (GRZ)**, der maximal zulässigen **Geschosse** sowie der maximalen **Gebäudehöhe** bestimmt. Damit ist die städtebauliche Ordnung hinreichend definiert.

Grundflächenzahl

Für das **MU 1** im Norden des Plangebietes wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Diese Grundflächenzahl entspricht der städtebaulichen Dichte in der Umgebung. Sie lässt eine sinnvolle Nachverdichtung unter Berücksichtigung der umgebenden städtebaulichen Strukturen zu.

Für das **MU 2** wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Dieser Bereich ist bereits fast vollständig bebaut und versiegelt. Vor diesem Hintergrund wird in einer textlichen Festsetzung eine Überschreitungsmöglichkeit der GRZ von 0,8 durch Hof- und Stellplatzflächen bis zu einer GRZ 1,0 festgesetzt. Damit können im hinteren Bereich Stellplatzflächen für gewerbliche Nutzungen in den Erdgeschossen geschaffen werden. Diese Festsetzung trägt auch dazu bei, die Einzelhandelsnutzung an der Berliner Straße zu stärken.

Für die Gemeinbedarfsfläche wird ebenfalls eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Mit dieser Grundflächenzahl wird die Weiterentwicklung und Zukunftsfähigkeit dieses innerstädtischen Schulstandortes gewährleistet. Sie ermöglicht auch in Zukunft eine bauliche Erweiterung auf dem Grundstück.

Das heutige Schulgrundstück ist durch Gebäude und die Schulhoffläche weitestgehend versiegelt. Auch zukünftig muss eine größtmögliche Versiegelung zugelassen werden. Somit verbleibt eine ausreichende Flexibilität bezüglich der Schulhofentwicklung. Mit der festgesetzten Grundflächenzahl und der Überschreitungsmöglichkeit wird der Schulstandort effizient genutzt.

Es ist aber zu erwarten, dass einige Flächen unversiegelt bleiben werden, da zum Beispiel ein Schulgarten angelegt wird.

Geschossigkeit

Vor dem Hintergrund in den Urbanen Gebieten MU 1 und MU 2 das Nachverdichtungspotential bestmöglich auszunutzen, wird für die beiden Urbanen Gebiete vorwiegend eine maximale Dreigeschossigkeit festgesetzt. Die Dreigeschossigkeit ermöglicht die Aufstockung der zweigeschossigen Bestandsgebäude ohne die vorhandene Bebauungsstruktur zu beeinträchtigen. In der unmittelbaren Umgebung der beiden Urbanen Gebiete finden sich heute bereits dreigeschossige Gebäude, so dass sich die festgesetzte maximale Dreigeschossigkeit in die umgebende Bebauungsstruktur einfügt.

Im rückwärtigen Teil des MU 2 wird an der bestehen Grenzbebauung festgehalten werden. Damit die Verschattung des Schulhofes minimiert werden kann, wird in diesem Bereich eine maximale Zweigeschossigkeit festgesetzt.

Die heutigen Bestandsgebäude der Grundschule weisen eine Zweigeschossigkeit auf; auch wenn der Altbau an der Straße Weingarten die Wirkung eines dreigeschossigen Gebäudes entwickelt.

Im Zuge der baulichen Erweiterung soll ein dreigeschossiger Neubau entstehen, der jedoch in seiner Gebäudehöhe unter der Gebäudehöhe des Altbaus verbleibt. Der Altbau bleibt somit das prägende Gebäude.

Mit der Festsetzung einer Dreigeschossigkeit kann der Schulstandort effizient ausgenutzt werden. So könnten zum Beispiel die rückwärtigen Bestandsgebäude langfristig um ein weiteres Vollgeschoss erweitert werden.

Gebäudehöhe

Damit sich neue Gebäude oder umgebaute Gebäude noch in die Bebauungsstrukturen der Umgebung einfügen, wird in den Baugebieten eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe erlaubt die Errichtung eines dreigeschossigen Gebäudes mit einem Satteldach.

Für das MU 1 im Norden wird eine maximale Gebäudehöhe von 60,00 m über Normalhöhen-null (NHN) festgesetzt. Für den Teil des MU 2 entlang der Straße Weingarten und Berliner Straße wird eine maximale Gebäudehöhe von 59,00 m über NHN festgesetzt. Für den rückwärtigen und zweigeschossigen Teilbereich des MU 2 wird eine maximale Gebäudehöhe von 56,00 m über NHN festgesetzt.

Die Firsthöhe wird nicht über Gelände angegeben, sondern in über Normalhöhen-null. Somit ist der Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ausreichend bestimmt.

Im Bereich der Gemeindebedarfsfläche wird eine maximale Gebäudehöhe von 62,00 m über NHN festgesetzt. Diese Höhe entspricht in etwa der heutigen Firsthöhe des historischen Schulgebäudes. Mit dieser Begrenzung wird auf das gegenüberliegende Kulturdenkmal Weingarten 7 sowie die sonstige gegenüberliegende Bebauung Rücksicht genommen. Der Erweiterungsbau der Grundschule darf somit das historische Schulgebäude nicht überragen.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen, Fläche von Bebauung freizuhalten

Für das MU 1 wird entsprechend der Bebauungsstruktur in der Umgebung eine offene Bauweise festgesetzt. Für das südlichste Grundstück des MU 1 wird für die überbaubare

Grundstücksfläche, die das Bestandsgebäude (Doppelhaushälfte) auf dem Grundstück umfasst, eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die abweichende Bauweise lässt somit langfristig eine grenzständige Bebauung zu.

Das Bestandsgebäude entspricht der nördlichen Hälfte eines historischen Doppelhauses. Die südliche Doppelhaushälfte und das dazugehörige Grundstück sollen hingegen zukünftig in die Gemeinbedarfsfläche einbezogen werden. Sollte die südliche Doppelhaushälfte abgerissen werden, entstünde bei der nördlichen Doppelhaushälfte eine grenzständige Bebauung. Dies soll langfristig planungsrechtlich ermöglicht und abgesichert werden. Mit der abweichenden Bauweise kann zudem ein Neubau direkt an der Grenze errichtet werden, ohne dass der Mindestabstand von 3 Metern nach § 6 Landesbauordnung Schleswig-Holstein eingehalten werden muss.

Für das MU 2 im Süden wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Diese Bauweise entspricht teilweise bereits der heutigen Bebauungsstruktur. Langfristig soll sich mit dieser Festsetzung eine geschlossene Blockrandbebauung entwickeln.

In den Urbanen Gebieten MU 1 und MU 2 werden große zusammenhängende überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Somit besteht für die Nachverdichtung und zukünftige bauliche Entwicklung eine ausreichende Flexibilität.

Im MU 2 verläuft die nördliche Baugrenze entsprechend der heutigen Bebauung direkt an der Grundstücksgrenze. Somit soll die heutige Grenzbebauung langfristig planungsrechtlich gesichert werden und auch eine zukünftige Grenzbebauung ermöglicht werden.

Vor dem historischen Schulgebäude wird eine Fläche festgesetzt, die von jeglichen hochbaulichen Anlagen freizuhalten ist. Somit wird eine hochbauliche Entwicklung in Richtung des Kulturdenkmals Weingarten 7 verhindert. Zudem wird das Erscheinungsbild des historischen Schulgebäudes nicht durch zusätzliche Gebäude beeinträchtigt. Treppen, Rampenanlagen, Fahrradabstellanlagen sowie Pflanzbeete sind vor dem historischen Schulgebäude jedoch möglich, da von diesen Elementen keine Beeinträchtigungen ausgehen. Sie gelten nicht als hochbauliche Anlagen.

Im Rahmen der Erweiterung des Schulstandortes ist auch nicht die Errichtung von hochbaulichen Anlagen vor dem historischen Gebäude geplant. Der Neubau der Schule grenzt lediglich an den Altbau an.

Für die Gemeinbedarfsflächen wird keine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Diese Festsetzung ist bei einer Gemeinbedarfsfläche nicht erforderlich. Die Stadt Lauenburg / Elbe hat sich für die Weiterentwicklung des bestehenden Schulstandortes entschieden. Dieser liegt zentral in der Stadt und ist für den Großteil der Kinder gut zu erreichen. Die Stadt möchte sich für die bauliche Entwicklung einen ausreichenden Spielraum erhalten. Vor diesem Hintergrund wird keine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Im Rahmen der baulichen Entwicklung werden natürlich die erforderlichen Abstandsflächen gemäß der Landesbauordnung Schleswig-Holstein zu den benachbarten Gebäuden eingehalten.

Es könnten u. a. Garagen, Carports, Fahrradstellplatzanlagen und Nebenanlagen gem. §14 BauNVO auf der gesamten Gemeinbedarfsfläche (Schulgelände) entstehen.

Auch die Festsetzung einer Bauweise ist in einer Gemeinbedarfsfläche nicht erforderlich. Wenn keine Bauweise festgesetzt ist, kommt dann „..... die abstandsflächenrechtliche Grundregel zur Anwendung, dass vor den Außenwänden der Gebäude Abstandsflächen einzuhalten sind, die in der Regel auf dem Baugrundstück liegen müssen.“(Kommentar zum §22 BauNVO, EZBK/Blechsmidt §22 Randnr. 1-12).

5 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung gemäß §86 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein für die Urbanen Gebiete MU 1 und MU 2 werden mit dem Ziel getroffen, Gestaltungsspielräume zu lassen, aber gleichzeitig eine der ortsüblichen Bebauung angepasste Gestaltung zu erhalten und das Ortsbild beeinträchtigende Extreme zu verhindern.

Dächer

Im Plangebiet sowie in der unmittelbaren Umgebung finden sich geneigte Dächer sowie Flachdächer. Beide Dachformen sollen im Plangebiet weiterhin zulässig sein. Bei geneigten Dächern muss die Dachdeckung in einem roten, rotbraunen, grauen oder anthrazitfarbenen Farbton ausgeführt sein. Dies sind die Farbtöne, die auch heute schon im Plangebiet und in der unmittelbaren Umgebung die Dachlandschaft prägen.

Begrünte Dächer werden jedoch zugelassen, da diese das innerstädtische Kleinklima verbessern und das Oberflächenwasser zurückhalten können. Ihre Umsetzung soll im Plangebiet nicht verhindert werden.

Um eine Beeinträchtigung der Dachlandschaft durch spiegelnde oder reflektierende Materialien zu vermeiden, werden diese ausgeschlossen.

Die Installation von Solaranlagen / Solarkollektoren ist zulässig. Sie sollen aber nicht aufgeständert auf die Dachfläche aufgebracht werden, sondern müssen den gleichen Neigungswinkel wie die Dachfläche aufweisen. So wirken sie nicht in den Straßenraum hinein und beeinträchtigen diesen nicht.

Bei Flachdächern müssen die Anlagen der solaren Energiegewinnung aufgeständert werden, damit ein effizienter Neigungswinkel für die Energieausbeute ermöglicht wird. Damit diese aufgeständerten Anlagen vom öffentlichen Straßenraum nicht wahrgenommen werden, wird festgesetzt, dass sie bei Flachdächern mindestens einen Abstand von einem Meter zur Traufe einhalten müssen.

Fassaden

Für die Fassaden der Hauptgebäude in den Urbanen Gebieten werden als zulässige Materialien rotes bis rotbraunes sowie ockerfarbenes Sichtmauerwerk sowie Putzfassaden oder geschlämmte Fassaden festgesetzt. Diese Materialien prägen die heutigen Bestandsgebäude im Plangebiet sowie der Umgebung, so dass sich die Neubauten einfügen werden. Für die verputzten und geschlämmten Fassaden wird noch ein Hellbezugswert von 60 festgesetzt, da die vorhandenen Putzfassaden und geschlämmte Fassaden überwiegend in hellem Farbton ausgeführt sind.

Glänzende Materialien oder metallisch wirkende Materialien an den Fassaden werden im gesamten Geltungsbereich (MU 1, MU2 und Gemeinbedarfsflächen) ausgeschlossen, da diese das vorhandene Ortsbild und das Kulturdenkmal Weingarten 7 stören würden. Vor diesem Hintergrund werden auch verspiegelte Scheiben ausgeschlossen.

Gestalterische Festsetzungen zur Gemeinbedarfsfläche

Für die Gemeinbedarfsfläche sollen keine örtlichen Bauvorschriften festgesetzt werden. Zum einen nimmt die Stadt Einfluss auf die Gestaltung der Schulgebäude, zum anderen handelt es sich bei den Schulgebäuden um Sonderbauten, die sich von den restlichen Gebäuden in ihrer Gestaltung bewusst unterscheiden können. Die Besonderheit der Gebäude als öffentlicher

Ort kann über eine besondere Architektur gestärkt werden. Dennoch sollen die bauliche Umgebung und insbesondere das westlich angrenzende Kulturdenkmal Berücksichtigung finden. Es werden wie oben beschrieben jedoch glänzende Materialien oder metallisch wirkende Materialien an den Fassaden in der Gemeinbedarfsfläche ausgeschlossen.

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 106 werden keine örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung der Werbeanlagen getroffen. Die Gestaltung der Werbeanlagen wird im MU 2 zukünftig durch die im Juli 2022 in Kraft getretene Werbeanlagensatzung „Ortskern Oberstadt“ und im MU 1 von der Werbeanlagensatzung „Entlang von Hauptverkehrsstraßen (in Teilbereichen der Bundesstraßen, sowie der Straße Reeperbahn und der Straße Büchener Weg (L 200))“ geregelt.

Lediglich das Grundstück Weingarten 20 im MU 1 und das Grundstück Weingarten 8 im MU 2 liegen nicht in den Geltungsbereichen der Werbeanlagensatzungen. Die Stadt Lauenburg/Elbe geht jedoch davon aus, dass für diese beiden Grundstücke kein gesonderter Regelungsbedarf auf der Ebene des Bebauungsplanes Nr. 106 besteht. Die Gefahr einer Überformung durch Werbeanlagen wird bei diesen Gebäuden nicht gesehen.

6 Verkehr

6.1 Erschließung

Das Plangebiet wird im Süden durch die Berliner Straße, die als Bundesstraße B5 qualifiziert ist, umgrenzt. Im Norden wird das Gebiet durch die Straße Reeperbahn und im Westen durch die Straße „Weingarten“ begrenzt. Die Straße „Weingarten“ verbindet die Reeperbahn mit der Berliner Straße und weist den Charakter einer Wohnstraße auf. Sie ist als Tempo-30-Zone ausgewiesen. Für Kraftfahrzeuge ist sie von der Berliner Straße aus nicht anfahrbar, so dass kein Durchgangsverkehr entsteht. Am Südende befindet sich eine Wendeanlage. Für Fußgänger und Radfahrer ist die Verbindung zwischen Reeperbahn und Berliner Straße nutzbar. Der Schulstandort sowie die Grundstücke sind über die Straße „Weingarten“ erschlossen.

Die Stadt plant im Zuge der Erweiterung des Grundschulstandortes die heutige Verkehrsführung im Weingarten zu optimieren und die bisher durch den Bring- und Holverkehr entstehenden Gefahrenmomente für die Schüler und Schülerinnen zu unterbinden (Rangieren der „Elterntaxis“ auf der Wendeanlage). Aufgrund der Erweiterung der Schule besteht aus Sicht der Stadt Lauenburg / Elbe ein Handlungsbedarf.

Als Grundlage für die Umgestaltung wurde vom Verkehrsplanungsbüro SBI Beratende Ingenieure für Bau-Verkehr-Vermessung GmbH drei Varianten untersucht:

- Variante 1 : Sperrung des Weingartens für den Hol- und Bringverkehr-offen nur für Anliegende
- Variante 2: Erweiterung der bestehenden Wendeanlage
- Variante 3: Einbahnstraßenregelung im Weingarten

Die Verkehrsgutachter empfehlen die Umsetzung der Variante 3. Die Einbahnstraßenregelung soll von Nord nach Süden erfolgen. Der Weingarten wird somit zukünftig an die Berliner Straße (B5) angebunden. Mit dieser Lösung wird unter anderem ein Rangieren der „Elterntaxis“ unterbunden. Im nachgeordneten Verfahren sollen die Planungen zum Umbau weiter ausgearbeitet werden.

Die heutigen und zukünftigen, aus der Schulerweiterung und dem Umbau des Weingartens

resultierenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Berliner Straße und der Straße „Weingarten“, die im Geltungsbereich des Bebauungsplan liegen, werden als **öffentliche Straßenverkehrsflächen** festgesetzt.

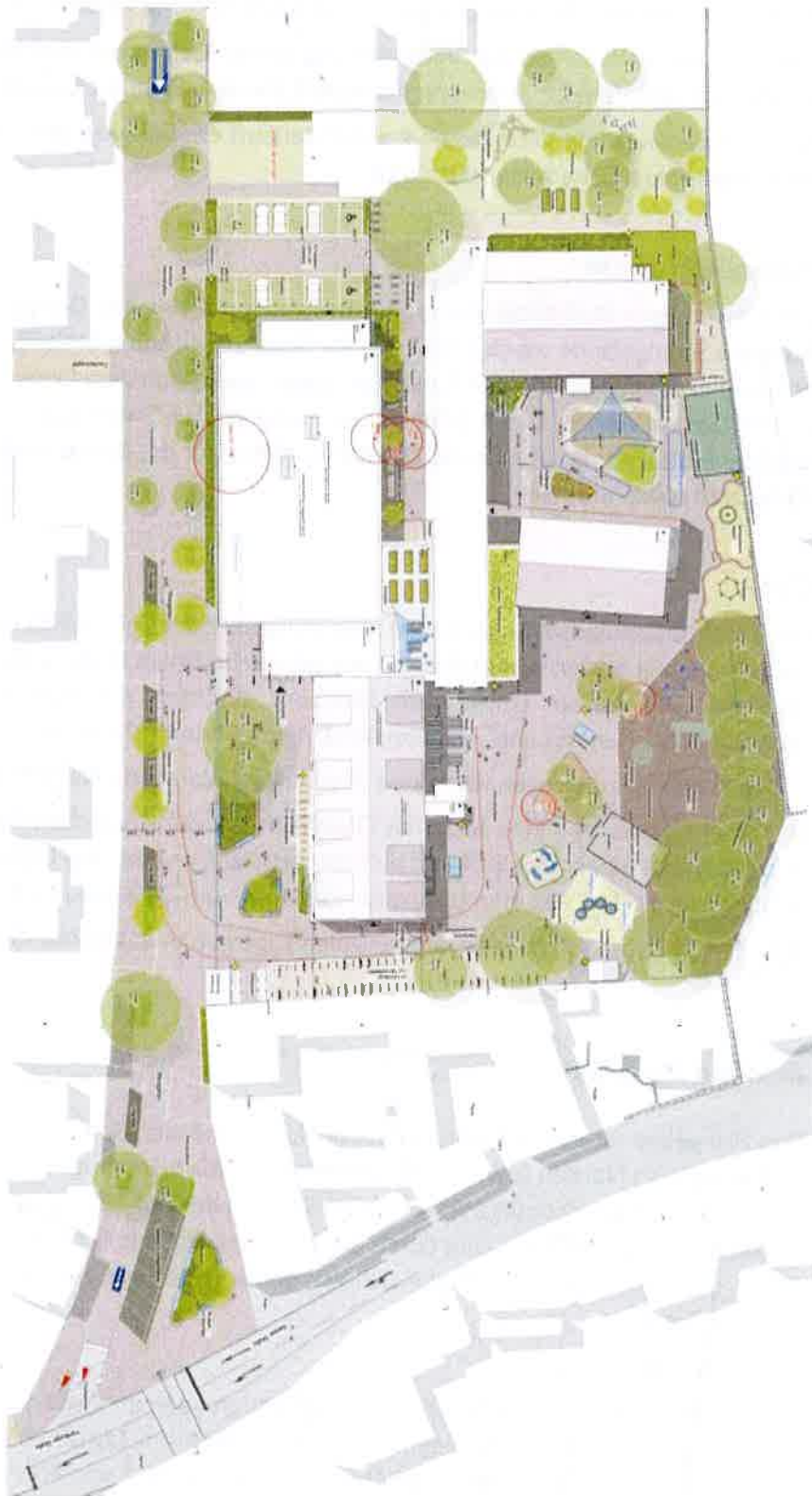


Abbildung 3: Entwurfsplanung Schulerweiterung und Weingarten (Ausschnitt) (Quelle: Siller Landschaftsarchitekten, Kiel, Juli 2022)

Der Fußweg auf der Nordseite der Berliner Straße entspricht mit 1,40 m nicht den heutigen Anforderungen an einen attraktiven Fußweg. Die Stadt Lauenburg / Elbe plant hier eine langfristige Verbreiterung des Gehweges auf 2,50 m. Mit der Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche für den Erweiterungsbereich werden im Bebauungsplan Nr. 106 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung geschaffen.

Mögliche Baumaßnahmen zur Verbreiterung dieses Gehweges sind mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV-SH), Standort Lübeck, abzustimmen.

Westlich der Gebäude Weingarten 4 und 6 verläuft ein Gehweg, der ebenfalls als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt wird.

6.2 Ruhender Verkehr

Die notwendigen Stellplätze sind grundsätzlich auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. Auf dem Schulgelände werden im Zuge der Schulerweiterung Stellplätze für die LehrerInnen vorgesehen. Einige öffentliche Parkplätze sollen auch nach dem Umbau der Straße weiterhin zur Verfügung stehen. Diese öffentlichen Parkplätze befinden sich in der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Die bisher direkt vor der Schule vorhandenen öffentlichen Parkplätze sollen entfallen.

6.3 ÖPNV

Der Zentrale Omnibusbahnhof Lauenburg (ZOB) befindet sich südlich nur wenige Gehminuten vom Plangebiet entfernt. Von dort fahren zahlreiche Linien in die anderen Stadtteile, die umliegenden Ortschaften sowie nach Hamburg. Nördlich des Plangebietes liegt noch die Bushaltestelle „Reeperbahn“, die von den Linien 238 und 438 bedient wird.

In den Wochenendnächten wird diese Station auch durch die Nachtbuslinie 638 bedient.

Der Stadt Lauenburg / Elbe ist an das Eisenbahnnetz der Deutschen Bahn (Strecke Lüneburg-Lübeck) angebunden. Der Bahnhof befindet sich südlich des Elbe-Lübeck-Kanals in einer Entfernung von 1,5 km. Mit dem Bus ist der Bahnhof vom ZOB aus in 10 Minuten zu erreichen.

Das Plangebiet ist aufgrund seiner zentralen Lage gut an das ÖPNV-System angebunden.

7 Lärmimmissionen

Das Plangebiet ist mit Verkehrslärmimmissionen von der Berliner Straße im Süden und der Reeperbahn im Norden sowie Gewerbelärm vom östlich angrenzenden Lebensmittelmarkt mit Stellplatzanlage konfrontiert. Es wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes eine schalltechnische Untersuchung durch das Ing.-Büro für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler, Mölln, erarbeitet. Diese kommt hinsichtlich der Bewertung dieser beiden Lärmquellen zu folgendem Ergebnis:

Verkehrslärm

An den die Bestandsgebäude absichernden Baugrenzen im Einwirkungsbereich der Berliner Straße liegen die Beurteilungspegel mit bis zu 72 dB(A) am Tag und 65 dB(A) in der Nacht über den Orientierungswerten des Beiblattes 1 zu DIN 18005-1 von 60 / 50 dB(A) und auch über den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV von 64 / 54 dB(A) für gemischte Baugebiete.

An den über die Bestandsgebäude hinausgehenden Baugrenzen im Einwirkungsbereich der

Straße Reeperbahn ergeben sich Beurteilungspegel von bis zu 64 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht, die um bis zu 5 dB(A) oberhalb der Orientierungswerte und 1 dB(A) oberhalb der Immissionsgrenzwerte liegen.

Die Errichtung von Lärmschutzwänden entlang der Berliner Straße und der Straße Reeperbahn kommt aus städtebaulichen Gründen nicht in Betracht, diesbezügliche Berechnungen werden daher nicht vorgenommen.

Aus den Verkehrslärmbelastungen ergeben sich für Neu- und Erweiterungsbauvorhaben über das übliche Maß hinausgehende baurechtliche Anforderungen an die Schalldämmungen der Außenbauteile der Gebäude (passiver Schallschutz). Der Schutz von Außenwohnbereichen (Terrassen, Balkone, Loggien) lässt sich durch objektbezogene Maßnahmen wie bauliche (Teil-) Umschließungen sicherstellen.

Da die Beurteilungspegel im unmittelbaren Einwirkungsbereich der Berliner Straße in der Nacht über dem Schwellenwert von 62 dB(A) liegen, wird für einen abgegrenzten Bereich innerhalb des Lärmpegelbereichs V der Ausschluss von Schlaf- und Kinderzimmern empfohlen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde den Empfehlungen aus der schalltechnischen Untersuchung gefolgt. Es wurden zum Schutz vor Verkehrslärm Lärmfestsetzungen getroffen, so dass zukünftig gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse garantieren werden können.

Gewerbelärm

Eine weitere Lärmquelle, die auf das Plangebiet einwirkt, ist der östlich angrenzende Einzelhandelsstandort am Büchener Weg / Berliner Straße. Für die Bewertung dieser gewerblichen Lärmimmissionen wird auf das Ergebnis einer schalltechnischen Untersuchung zurückgegriffen, die für den östlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 83 erarbeitet worden ist⁴. Der Bebauungsplan Nr. 83 hat die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden EDEKA-Marktes geschaffen.

Die schalltechnische Untersuchung hat unter anderem die Weingartengrundschule als Immissionsort (IO 10) sowie das östlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 106 angrenzende Wohngebäude Berliner Straße 9-15 als Immissionsort IO 1 betrachtet und die Beurteilungspegel für beide ermittelt (vgl. Abbildung 4).

Es wurden unterschiedliche Berechnungseingangsdaten für die Ermittlung der Beurteilungspegel tags zusammengefasst (nachts findet keine Einzelhandelsnutzung statt):

- Parkplatzbewegungen des Edeka-Marktes sowie die des Einzelhandelsstandortes Büchener Weg 7
- Ein- und Ausstapeln von Einkaufswagen,
- Entladung und das An- und Abfahren der LKW's,
- Kühlaggregate der LKW's sowie
- den Betrieb und den Austausch der Presscontainer.

⁴ Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83 der Stadt Lauenburg/Elbe (Lärmimmissionen durch den Straßenverkehr und den EDEKA-Markt), Ing.-Büro für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler, Mölln, 24.01.2013

8 Grünordnung, Natur und Landschaft und Artenschutz

8.1 Grünordnung, Natur und Landschaft

Im Plangeltungsbereich befinden sich mehrere Großbäume, kleinere Gehölzstrukturen sowie die zahlreichen Bäume entlang der Straße „Weingarten“. Im Süden und Südosten des Schulgeländes steht ein prägender Großbaumbestand aus Ahornbäumen. Für diese hochwertigen Bäume wird ein **Erhaltungsgebot** festgesetzt, um sie langfristig zu sichern. Weiter in Richtung Norden an der Grundstücksgrenze zum östlich angrenzenden Grundstück befinden sich zwei weitere Bäume, die als **Einzelbäume zum Erhalt festgesetzt** werden.

Von Bedeutung ist, dass die Nutzungsmöglichkeiten des Schulhofes durch das Erhaltungsgebot nicht reduziert werden soll. Es muss auch in Zukunft möglich sein, unterhalb der Bäume eine Spielfläche oder eine bauliche Nebenanlage wie Geräteschuppen oder -container zu schaffen bzw. zu errichten. Im Rahmen der Schulerweiterung sollen an der südlichen Grundstücksgrenze ausreichend Fahrradabstellanlagen für die Schüler, Schülerinnen sowie Lehrer und Lehrerinnen untergebracht werden. Damit soll auch gefördert werden, dass das Fahrrad von den Kindern und Lehrkräften stärker genutzt wird.

Nicht zulässig sind unter den Bäumen Garagen, Carports und offene Stellplätze für PKWs. Diese werden über die textliche Festsetzung 3.2 ausgeschlossen.

Durch die Schulhofnutzung haben die zum Erhalt festgesetzten Bäume bisher keine erheblichen Beeinträchtigungen oder Beschädigungen erfahren. Die Vitalität der Bäume wurde im Rahmen einer Baumbestandserhebung auf dem Grundstück der Grundschule untersucht sowie die Schäden und Mängel aufgenommen und erforderliche Pflegemaßnahmen formuliert. Die Erhebung hat gezeigt, dass ein Großteil der Bäume vital ist.

Die weiteren Bäume, die sich auf dem heutigen Schulgelände sowie den Erweiterungsgrundstücken befinden, werden nicht zum Erhalt festgesetzt. Zum einen soll für die bauliche Erweiterung des Schulgeländes eine ausreichende Flexibilität bestehen, zum anderen soll eine zukünftige Umgestaltung des Schulhofes nicht verhindert oder erschwert werden.

Auch der Baum- und Gehölzbestand auf dem nördlich der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche gelegenen Grundstücke, die als MU 1 festgesetzt werden, kann aufgrund der gewünschten Ausnutzung des Nachverdichtungspotentials nicht zum Erhalt festgesetzt werden. In der Belangabwägung gewichtet die Stadt Lauenburg / Elbe die Belange der Innenentwicklung und der Nachverdichtung höher.

Der nördliche Teil des MU 1 ist durch größere Rasenfläche und vereinzelte Gehölzstrukturen gekennzeichnet. Auch diese können vor dem Hintergrund der gewünschten Nachverdichtung nicht langfristig gesichert werden.

Für das MU 1 wird das vorhandene Nachverdichtungspotential somit bestmöglich ausgenutzt. Auch wenn innerstädtische Grünstrukturen von großer Bedeutung sind, ist eine bauliche Verdichtung in dieser zentralen Lage städtebaulich sinnvoll. Das Plangebiet ist gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden und in unmittelbarer Nähe befinden sich Einkaufsmöglichkeiten. Südlich grenzt die Grundschule an. Eine optimale bauliche Nachverdichtung im Plangebiet ist auch ein Beitrag zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme im Außenbereich.

Die vorhandenen Straßenbäume entlang der Straße „Weingarten“ werden alle zum Erhalt festgesetzt.

8.2 Artenschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine artenschutzrechtliche Betrachtung durch das Büro Bartels Umweltplanung vorgenommen. Hierbei wurden das Vorkommen europäisch besonders oder streng geschützter Arten bezüglich der Zugriffsverbote des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) analysiert. Gemäß § 44 BNatSchG sind

- die Verletzung oder Tötung wild lebender Tiere der besonders geschützten Arten,
- die erhebliche Störung wild lebender Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten,
- das Beschädigen und Zerstören von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Tieren der besonders geschützten Arten sowie
- die Entnahme, Beschädigung und Zerstörung von Pflanzen der besonders geschützten Arten

verboten.

Im Rahmen der Prüfung wurden die Habitatstrukturen aufgenommen und nach Eignung als Lebensraum für besonders geschützte Arten untersucht. Die Bäume im Plangebiet wurden im Rahmen der Begehung auf Specht- und andere Höhlen, Risse oder Spalten in der Rinde etc. untersucht. Solche Strukturen können höhlenbrütenden Vögeln als Brutstandort sowie Fledermäusen als Wochenstuben oder Winterquartier dienen.

Der im Süden und Südosten des Schulgeländes befindliche Baumbestand (Spitz- und Bergahörner) weist teilweise Höhlungen am Stamm auf. Diese Höhlen können durch Vögel und Fledermäuse als Niststätten oder Quartiere genutzt werden. Diese Bäume werden zum Erhalt festgesetzt, so dass es hier nicht zu Beeinträchtigungen der potenziellen Niststätten und Quartiere kommt. Die beiden Bäume, die sich am nordöstlichen Rand des Schulgeländes befinden, weisen auch ein Potenzial auf und werden ebenfalls zum Erhalt festgesetzt.

Die Hainbuche, die sich in der nordöstlichen Ecke des Grundstücks Weingarten 14-16 (Flurstück 5/19) befindet, weist einen Stammdurchmesser von 0,7 m und einen Kronendurchmesser von 14 m auf. Die Krone ragt in das umgrenzende Schulgelände sowie auf das nördlich gelegene Grundstück mit der historischen Doppelhausbebauung (Weingarten 18-20). Im Rahmen der Begehung wurden augenscheinlich keine für Vögel und Fledermäuse nutzbaren Höhlen, Spalten oder Risse gefunden. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass sich unterhalb des Efeubewuchses doch Höhlen oder ähnliches befinden.

Die anderen Bäume im Plangebiet weisen augenscheinlich keine Höhlen, Spalten oder Risse auf.

Neben den Bäumen wurden auch die vorhandenen Gebäude von außen begutachtet. Auch die Gebäude weisen ein Potenzial für Niststätten oder Quartiere auf. Nach der augenscheinlichen Begutachtung wurden bei den Gebäuden keine äußeren Risse oder Spalten in der Fassade oder im Dach entdeckt, die z. B. auf eine Nutzung als Fledermausquartier schließen lässt. Dennoch kann bei einigen Gebäuden aufgrund des Alters nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass Fledermäuse den Weg ins Gebäudeinnere finden.

Somit sind bei einer Gebäudesanierung oder einem Abriss der Gebäude die artenschutzrechtlichen Vorgaben zu berücksichtigen. Um dies zu gewährleisten, wurde folgender artenschutzrechtlicher Hinweis in der Planurkunde übernommen:

Abrissarbeiten und die Sanierung von Gebäuden sind zum Schutz von gebäudebrütenden Vogelarten und potenziellen Fledermaus-Sommerquartieren nicht im Zeitraum vom 01.03. bis zum 30.11. eines Jahres zulässig bzw. innerhalb dieses Zeitraumes nur nach vorheriger Begutachtung und Ausschluss von Besatz bzw. Brut- und Aufzuchtaktivitäten durch einen Biologen

und in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zulässig.

In einer Relevanzprüfung wurde neben der möglichen Betroffenheit der Fledermäuse und Vögel auch die anderer Säugetiere, Amphibien, Reptilien, Wirbellose und Pflanzen untersucht. Diese kommt zum Ergebnis, dass aufgrund der innerstädtischen Lage lediglich Fledermäuse und Brutvögel hinsichtlich der Zugriffsverbote zu prüfen sind.

In den Bäumen, die nicht als zu erhalten festgesetzt sind und für die daher eine Beseitigung möglich ist, kann mit Ausnahme eines Baumes die Betroffenheit von Fledermausquartieren ausgeschlossen werden, da in diesen Bäumen keine Baumhöhlen oder sonstige geeigneten Strukturen vorhanden sind.

Lediglich bei der Hainbuche auf dem Grundstück Weingarten 14-16, die nicht zum Erhalt festgesetzt ist, bedarf es einer artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahme in Form einer Nachkontrolle der Hainbuche durch eine fachlich geeignete Person, für den Fall, dass der Baum gefällt wird.

Bei den Brutvögel ist es erforderlich, dass als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme das Entfernen von Bäumen, Hecken und anderer Gehölze nur zwischen dem 30. September und dem 28./29. Februar zulässig ist.

Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen werden als Hinweise zum Artenschutz auf der Plannurkunde aufgenommen. Im Ergebnis kommt der artenschutzrechtliche Fachbeitrag zu folgendem Ergebnis:

Im Ergebnis der Betrachtung potenziell betroffener, europäisch besonders oder streng geschützter Arten und der Prüfung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind bei Umsetzung der Bauleitplanung folgende Maßnahmen erforderlich:

- Beachten der gesetzlichen Ausschlussfrist für Gehölzbeseitigungen, Abrissarbeiten und Gebäudesanierungen
- Nachkontrolle eines Baumes auf Baumhöhlen.

Bei Beachtung dieser Vermeidungsmaßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass die Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz zum Artenschutz nicht berührt werden. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (§ 44 Abs. 5 BNatSchG) werden nicht erforderlich.

9 Richtfunktrasse

Über den Geltungsbereich verläuft eine Richtfunktrasse der Deutschen Telekom AG. Diese wird in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Eine Beeinträchtigung erfolgt erst bei einer Gebäudehöhe von mehr als 70,00 m über NHN. Da im Bebauungsplan die maximale Gebäudehöhe 62,00 m über + NHN beträgt, ist die Richtfunktrasse durch den Bebauungsplan nicht betroffen.

10 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über die Leitungen der Versorgungsbetriebe Elbe GmbH. Das Plangebiet wird an das bestehende Leitungsnetz angeschlossen.

Schmutzwasserentsorgung

Das Plangebiet wird an das vorhandene Abwassernetz der Stadtbetriebe Lauenburg/Elbe angeschlossen und der Kläranlage im Industriegebiet zugeführt.

Oberflächenentwässerung

Sofern die Versickerungsfähigkeit des Bodens es zulässt, soll das unverschmutzte Oberflächenwasser auf den Grundstücken versickern. Ist das nicht möglich, erfolgt eine Einleitung in das vorhandene Regenwasserkanalnetz.

Strom- und Gasversorgung

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt über das Stromnetz der Versorgungsbetriebe Elbe GmbH. Das Plangebiet wird an das bestehende Versorgungsnetz angeschlossen.

Abfallentsorgung

Die Durchführung der Abfallbeseitigung führt die Abfallwirtschaft Süd Holstein im Auftrage des Kreises durch.

Telekommunikation

Für die Telekommunikation sind ausreichende Trassen vorhanden. Die Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen erfolgt über einen konzessionierten Anbieter.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH hat folgende Hinweise gegeben:

- Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.
- In der Straße Reeperbahn befinden sich hochwertige Telekommunikationslinien, dies muss beim Verbau von Neubauten berücksichtigt werden.

Brandschutz

Gemäß § 2 des Brandschutzgesetzes hat die Gemeinde in dem Gebiet für eine ausreichende Löschwasserversorgung zu sorgen. Als Arbeitshilfe zur Bereitstellung und Bemessung des Löschwasserbedarfs dienen die DVWG (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches) Arbeitsblätter 405, W 331, und W 400. Aus Sicht der Brandschutzdienststelle wird eine Löschwassermenge von mindestens 96 m³/h für eine Löschdauer von 2 Stunden mindestens im Umfeld der Grundschule für erforderlich gehalten.

Der erforderliche Bedarf kann nicht aus dem Trinkwassernetz entnommen werden. Hier kann lediglich eine Löschwassermenge von 48 m³/h für eine Löschdauer von 2 Stunden bereitgestellt werden. Es müssen vor diesem Hintergrund auf dem Schulgrundstück unterirdische Zisternen errichtet werden, um den Brandschutz auch zukünftig zu garantieren.

11 Denkmalschutz, Altlasten, Kampfmittel und Bodenordnung

Denkmalschutz

Das Gebäude Weingarten 7 „Wohnhaus Friedrich Adolph Schoenfeld“, steht unter Denkmalschutz. Es handelt sich gemäß der Denkmalliste um ein Wohnhaus aus dem Jahre 1894, welches von geschichtlicher und städtebaulicher Bedeutung ist. Im Zusammenhang mit dem

Wohnhaus stehen auch der Vorgarten und die Einfriedung unter Denkmalschutz.

Aufgrund des oben genannten Kulturdenkmals besteht für die festgesetzte Gemeinbedarfsflächen und für das Urbane Gebiet MU 2 bei Errichtung von Neubauten und bei der Freiflächengestaltung ein denkmalrechtlicher Genehmigungsvorbehalt nach § 12 (1) 3 DSchG. Auf der Planurkunde erfolgt hierzu ein denkmalrechtlicher Hinweis. Die konkrete Ausgestaltung des geplanten neuen Schulgebäudes sowie die Modernisierung der Bestandsgebäude ist im späteren Genehmigungsverfahren im Detail mit der unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Dies gilt insbesondere für das MU 2 und die Fläche für den Gemeinbedarf (Schule).

Um mögliche Beeinträchtigungen zu minimieren, wird für die Gemeinbedarfsfläche eine maximale Gebäudehöhe von 62 m über NHN festgesetzt. Dies entspricht der Gebäudehöhe des historischen Schulgebäudes an der Straße „Weingarten“. Der zukünftige Erweiterungsbau der Schule wird somit die Höhe des historischen Schulgebäudes nicht überragen.

Des Weiteren wird vor dem historischen Schulgebäude eine Fläche festgesetzt, die von jeglichen Hochbauten freizuhalten ist. Somit wird eine hochbauliche Entwicklung in Richtung des Kulturdenkmals Weingarten 7 verhindert. Treppen, Rampenanlagen, Fahrradabstellanlagen sowie Pflanzbeete sind vor dem historischen Schulgebäude möglich, da von diesen Elementen keine Beeinträchtigungen ausgehen. Es handelt sich nicht um hochbauliche Anlagen.

In der städtischen Bücherei befindet sich noch als Teil einer baulichen Anlage ein weiteres Kulturdenkmal. Es handelt sich um das Mosaik „Lesendes Mädchen“ aus dem Jahre 1959 des Künstlers Karlheinz Goedtke. Es ist von geschichtlicher, künstlerischer und städtebaulicher Bedeutung. Im Rahmen des Schulneubaus wird das Mosaik berücksichtigt und eine genaue Verortung erfolgt im Rahmen der weiteren hochbaulichen Planungen in enger Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde. In der Planzeichnung wird dieses Kulturdenkmal auf der Grundlage des § 2 Denkmalschutzgesetz S-H nachrichtlich übernommen.

Bodendenkmalschutz

Die untere Denkmalschutzbehörde weist darauf hin, dass *„im Norden des Plangebietes sich ein archäologisches Interessensgebiet (IG Lauenburg Nr. 4) befindet, betroffen ist das Flurstück 5/24 der Flur 17. Es handelt sich hier um Flächen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen nach § 13 in Verbindung mit § 12 (2) 6 DSchG der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes, Brockdorff-Rantau-Str. 70 in 24837 Schleswig.“*

Hierzu erfolgt auf der Planurkunde ein denkmalrechtlicher Hinweis.

Im Plangebiet ist bei Baumaßnahmen der § 15 DSchG zu beachten:

„Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.“

Zu berücksichtigen ist, dass archäologische Kulturdenkmale nicht nur Funde sind, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Altlasten

Derzeit sind für das Plangebiet keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Kampfmittel

Kampfmittel sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Die Stadt Lauenburg/Elbe ist nicht in der Kampfmittelverordnung Schleswig-Holstein aufgeführt.

Bodenordnung

Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden sind voraussichtlich nicht nötig.

12 Störfallbetriebe

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches hat der Bundesgesetzgeber das Themenfeld "Störfallbetrieb" und mögliche Störfallrisiken stärker in den Fokus genommen. Die Städte und Gemeinden müssen sich im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen mit diesem Themenfeld auseinandersetzen und in die Abwägung einstellen. Bei Störfallbetrieben handelt es sich um Betriebsbereiche (z. B. Produktionsanlagen oder Lage) mit gefährlichen Stoffen im Sinne der 12. Bundesimmissionsschutzverordnung (Störfallverordnung).

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 106 und der Festsetzung von Urbanen Gebieten nach § 6a Baunutzungsverordnung und einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule / sozialen und kulturellen Zwecken dienende Einrichtung“ wird nicht die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Störfallbetriebes vorbereitet. Diese sind in solchen Gebieten planungsrechtlich nicht zulässig.

Auch in der Umgebung finden sich keine Störfallbetriebe. Die Umgebung ist durch eine innerstädtische Nutzungsmischung aus Wohnen, Einzelhandel und Dienstleistungen geprägt.

Somit ergeben sich für das Bebauungsplangebiet keine Störfallrisiken.

13 Flächenangaben

	Fläche in ha
Urbane Gebiete MU 1 und MU 2	0,62
Gemeinbedarfsfläche	0,98
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	0,36
Geltungsbereich gesamt	1,96

14 Kosten

Durch die im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen entstehen der Stadt Lauenburg/Elbe Kosten in Höhe von rund 25 Millionen Euro für die Erweiterung der Grundschule.

Lauenburg/Elbe, den 10/10/2023

