

STADT LAUENBURG: 4. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Zusammenfassende Erklärung (§ 6a Abs. 1 BauGB) 27. November 2020

Darstellungen des 4. Änderung des Flächennutzungsplans

Gegenstand der Planung ist die Darstellung einer gemischten Baufläche an der Straße Fürstengarten, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung einer differenzierten Nutzungsstruktur zu schaffen. Dies kann auch eine Hotelnutzung beinhalten. Es soll die Entwicklung eines Urbanen Gebietes auf der Ebene des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplanes vorbereitet werden. Innerhalb des geplanten Urbanen Gebietes soll ein innerstädtisch allgemein übliche Nutzungsmix von Wohnen, Geschäften, Dienstleistungen etc. ermöglicht werden.

Die bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan der Stadt Lauenburg als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Hotel und Servicewohnen“ lässt diese Nutzungsstruktur nicht zu.

Planungsalternativen

Für den Änderungsbereich 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 Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt.

Schutzgut Flora und Fauna

Der Änderungsbereich befindet sich weder im Bereich von Vorranggebieten noch ist es Teil eines Biotopverbunds.

Einzelne innerhalb des Änderungsbereichs festgestellte Biotope sind naturschutzfachlich von allgemeiner oder nur geringer Bedeutung. In der Gesamtbetrachtung wird der

Änderungsbereich 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.

Mit der Inanspruchnahme von ehemals bebauten und gärtnerisch genutzten Flächen ist ein Verlust von Brachflächen verbunden. Die Standortbedingungen für Flora und Fauna ändern sich dadurch.

Schutzgut Boden

Der Änderungsbereich umfasst eine ehemals bebaute, aber mittlerweile abgeräumte Fläche im zentralen Bereich der Stadt Lauenburg. Die Fläche liegt unmittelbar östlich der Straße Fürstengarten.

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

Es ergeben sich durch die Planänderung keine relevanten Auswirkungen auf den Boden im Vergleich zum Ursprungsplan, jedoch wird sich das Schutzgut Boden bei Umsetzung der Planung erheblich verändern.

Schutzgut Wasser

Im Änderungsbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden und die Flächen weisen überwiegend hohe Flurabstände auf.

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.

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 relevanten Auswirkungen auf das Klima.

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.

Nach dem Abriss des Gebäudebestands stellen sich die Flächen des Änderungsbereiches selber als Baubrache dar. Die Gärten mit Obstbäumen und kleinen Wäldchen unterliegen keinerlei Pflege mehr.

Aufgrund der rechtswirksamen Bauflächendarstellungen sind die mit der Planung vorbereiteten Änderungen des Flächennutzungsplanes ohne erhebliche Auswirkung auf das Landschaftsbild. Eine Konkretisierung der Eingriffsfolgen kann erst auf den der Planung nachgeordneten Planungsebenen erfolgen

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

Der Änderungsbereich und sein Umfeld sind von hoher denkmalpflegerischer Bedeutung. Der Änderungsbereich liegt dabei im Umgebungsschutzbereich dieser 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

Auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und 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 Änderung des Flächennutzungsplanes 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. Dieser Teil der Stellungnahme betrifft nur zum Teil die Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung. Die Frage eines mit 4 oder 5 Sternen klassifizierten Hotels ist nicht relevant für die vorbereitende Bauleitplanung. Auch ist das Maß der baulichen Nutzung (hier die zulässige Geschossigkeit) auf nachgeordneter Planungsebene festzuschreiben.

Es ist aber richtig, dass durch die Darstellung einer gemischten Baufläche und die Festsetzung eines Urbanen Baugebietes auf der Ebene des Bebauungsplanes 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 wurde seitens des Kreises Herzogtum Lauenburg zunächst auf Belange hingewiesen, die die verbindliche Bauleitplanung betreffen.

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 Archäologische Landesamt Schleswig-Holstein wies darauf hin, dass die Stellungnahme der Behörde vom 09.11.2017 zur 3. FNP-Änderung 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. Dazu wurden seitens der Behörde eine Reihe von Vorgaben gemacht. Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen, die Vorgaben sind auf den der verbindlichen Bauleitplanung nachgeordneten Ebenen und der konkreten Objektplanung i. V. m. der dafür erforderlichen Genehmigungsplanung zu beachten.

Stellungnahmen der Hamburger Verkehrsverbund GmbH, des Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume betrafen die Inhalte der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) und sind insofern auf der nachgeordneten Planungsebene zu beachten.

Abschließend ergingen von verschiedenen Behörden oder Trägern öffentlicher Belange Hinweise für die Erschließungsplanung wie z. B. zur Oberflächenentwässerungsplanung. Die Hinweise sind entsprechend auf der nachgeordneten Planungsebene zu beachten bzw. zu berücksichtigen.

Verfahrensablauf

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

13.01.2020	Beschluss des Bau- und Planungsausschuss der Stadt Lauenburg zur Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 [2] BauGB (Auslegungsbeschluss)
12.02. – 13.03.2020	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 [2] BauGB
29.09.2020	Feststellungsbeschluss durch die Stadtvertretung der Stadt Lauenburg

Oldenburg, d. 27.11.2020
NWP Planungsgesellschaft mbH

i. A.
A. Taudien