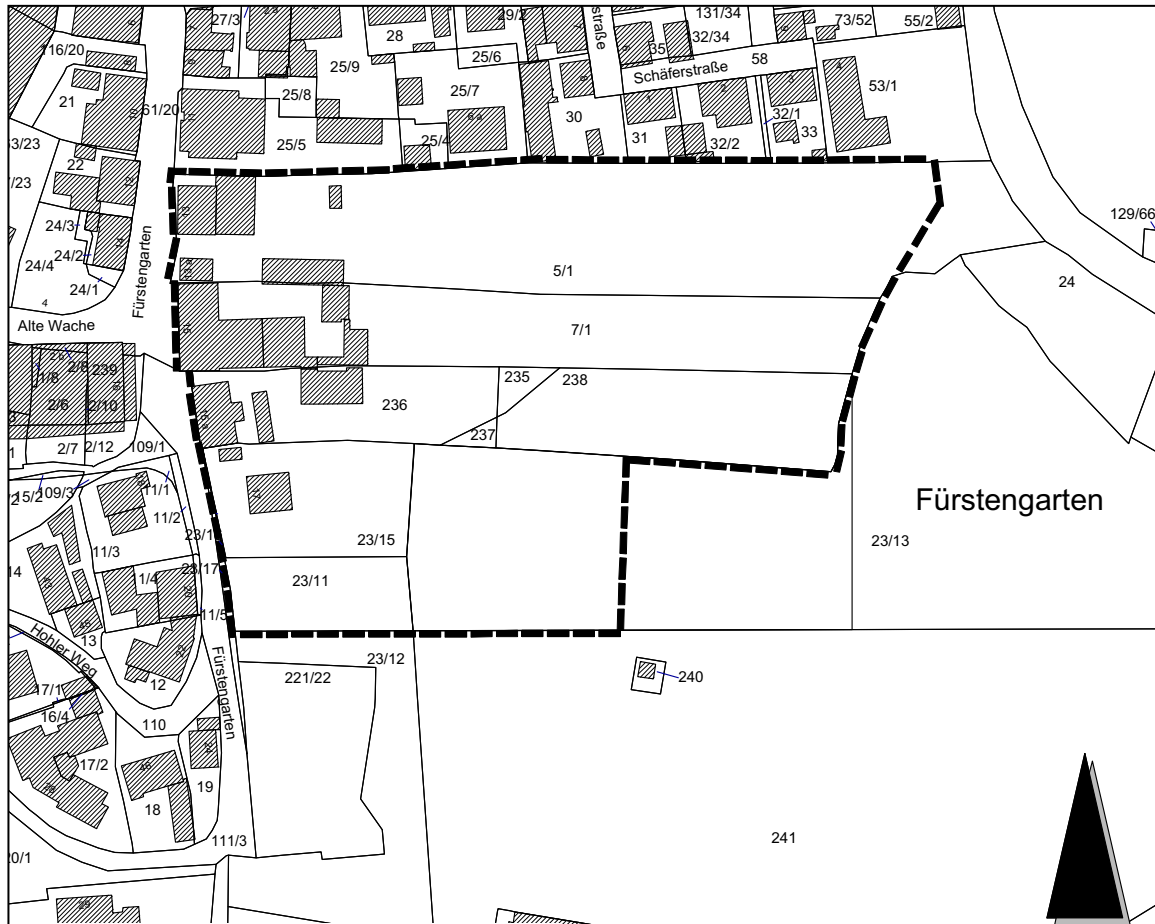


ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

zur

3. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Lauenburg/Elbe für den Bereich "Fürstengarten"



Lageplan

Stadt Lauenburg/Elbe
Stadtentwicklungsamt

Amtsplatz 5
21481 Lauenburg/Elbe
Fon: 0 4153/5909 0
Fax: 0 4153/5909 199
Email: info@lauenburg-elbe.de

Planungsbüro:
claussen-seggelke stadtplaner

Holzdammm 39
20099 Hamburg
Fon: 0 40/28 40 34 0
Fax: 0 40/28 05 43 43
Email: mail@claussen-seggelke.de

Umweltbericht:
Schaper+Steffen+Runtsch
Garten- und Landschaftsarchitekten

Celsiusweg 15
22761 Hamburg
Fon: 0 40/850 62 23
Fax: 040/850 81 25
Email: info@ssr-landschaftsarchitekten.de

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	3
2. Ziele und Inhalt der 3. Änderung des Flächennutzungsplans	3
3. Verfahrensübersicht	4
4. Berücksichtigung der Umweltbelange	5
5. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung	7
6. Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	7
7. Planungsalternativen	8

1. Einleitung

Gemäß § 6a Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) ist dem Flächennutzungsplan mit seiner Bekanntmachung eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, die Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange, der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und den geprüften Planalternativen enthält.

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplans ist mit der ortsüblichen Bekanntmachung am wirksam geworden. Im Zuge der Aufstellung der 3. Änderung wurden die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß der §§ 3 und 4 BauGB durchgeführt.

2. Ziele und Inhalt der 3. Änderung des Flächennutzungsplans

Das Plangebiet der 3. Änderung des Flächennutzungsplans liegt in der Oberstadt von Lauenburg/Elbe und grenzt nördlich an die Parkanlage Fürstengarten. Die Fläche liegt zurzeit brach. Das Plangebiet ist ca. 1,5 ha groß.

Die Flurstücke 5/1 (tlw.), 7/1, 235, 236, 237, 238 und 23/15 sollen zukünftig als Sonderbaufläche „Hotel und Servicewohnen“ dargestellt werden. Mit der Darstellung der Sonderbaufläche sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Hotels und angegliederter Servicewohnanlage geschaffen werden.

Die Belebung der Oberstadt durch eine Hotelnutzung ist ein wichtiges Projekt für die touristische Entwicklung der Stadt Lauenburg/Elbe. Der Tourismus hat für die Stadt Lauenburg eine wachsende Bedeutung als Wirtschaftsfaktor und schafft damit neue Arbeitsplätze. Eine Bebauung der heute brachliegenden Flächen trägt außerdem zu einer Verbesserung des städtebaulichen und gestalterischen Erscheinungsbilds in Nachbarschaft zur denkmalgeschützten Parkanlage des Fürstengartens bei.

Mit der Servicewohnanlage kann unter anderem auch die zunehmende Nachfrage der älteren Generationen nach einer eigenen, dauerhaften Wohnung mit besonderen Serviceleistungen befriedigt werden. Die Serviceleistungen könnten die Mitbenutzung besonderer Bereiche des Hotels sowie Dienstleistungen umfassen. Das Plangebiet weist aufgrund der räumlichen Nähe zum Zentralen Omnibus-Bahnhof Lauenburg/Elbe (ca. 250 m Fußwegdistanz) eine sehr gute ÖPNV-Erschließung auf.

Die Flurstück 244 sowie ein Teil des Flurstücks 242 sollen als Grünfläche dargestellt werden und die Entwicklung einer Arrondierung der Parkanlage Fürstengarten vorbereiten. Die genannten Flurstücke sind Teil des Fürstengartens und somit Teil der denkmalgeschützten Sachgesamtheit „Schlossgebiet Lauenburg und Fürstengarten“, die nachrichtlich in die Darstellung übernommen werden soll.

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren zum Bebauungsplanverfahren Nr. 98 – ‚Fürstengarten‘ durchgeführt.

3. Verfahrensübersicht

Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 04.07.2017 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Planungsanzeige gemäß § 16 (1) Landesplanungsgesetz

Der Abteilung Landesplanung des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein wurde die Planung mit Schreiben vom 04.07.2017 angezeigt.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Auf Beschluss des Bau- und Planungsausschusses vom 09.10.2017 wurde nach § 3 Abs. 1 Satz 3 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Der Bau- und Planungsausschuss hat am 09.10.2017 den Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Begründung haben in der Zeit vom 26.10.2017 bis zum 27.11.2017 während der Dienststunden (montags bis freitags von 8.00 – 12.00 Uhr und donnerstags von 15.00 – 18.00 Uhr sowie nach Vereinbarung) nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 18.10.2017 in der Lauenburgischen Landeszeitung ortsüblich bekanntgemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.lauenburg.de zur Beteiligung der Öffentlichkeit zusätzlich ins Internet eingestellt.

Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB am 18.10.2017 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Beschluss

Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 13.12.2017 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. Die Stadtvertretung hat die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes am 13.12.2017 beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluss gebilligt.

Genehmigung

Das Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein hat die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Bescheid vom genehmigt.

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplans ist nach ortsüblicher Bekanntmachung am wirksam geworden.

4. Berücksichtigung der Umweltbelange

Gemäß § 2 des Baugesetzbuches in Verbindung mit den § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a wurde für die 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Lauenburg/Elbe ein Umweltbericht erstellt.

Zur FNP-Änderung wurden folgende Gutachten erstellt:

- Fachbeitrag Arten- und Biotopschutz für den B-Plan 98, PGM 2015
- Verkehrstechnische Untersuchung, ARGUS Stadt und Verkehr, 09/2017
- Schalltechnische Untersuchung, M+O Immissionsschutz, 09/2017

Die übergeordneten räumlichen Planungsebenen der Landes-, Regional- und Landschaftsrahmenplanung treffen für das Planungsgebiet selbst keine relevanten umweltbezogenen Aussagen.

Schutzgut Boden

Für das Schutzgut Boden ist das Planänderungsgebiet aufgrund anthropogener Vorbelastungen von mittlerer Bedeutung. Es ist jedoch bezüglich der Archivfunktion der Natur- und Kulturgeschichte (AF) als bedeutsam einzustufen und als Archäologisches Interessensgebiet ausgewiesen.

Durch die mit der vorgesehenen baulichen Nutzung verbundenen Abgrabungen, Überbauung und Versiegelungen des Bodens kommt es zu einem Verlust von offener Bodenfläche und damit der natürlichen Bodenfunktionen.

Schutzgut Wasser

Für das Schutzgut Wasser ist das Planänderungsgebiet von geringer Bedeutung. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden, die Grundwasserflurabstände sind überwiegend hoch, die Grundwasserneubildungsrate ist vermutlich eingeschränkt.

Die Grundwasserneubildungsrate wird durch Zunahme der Bodenversiegelung sinken.

Schutzgut Klima/Luft

Für das Schutzgut Klima/Luft ist das Planänderungsgebiet von mittlerer klimaökologischer Bedeutung. Es sind keine erheblichen Vorbelastungen durch vom Verkehr und anderen Emittenten ausgehende Luftimmissionen zu erwarten.

Der Vegetationsverlust kann im Zusammenwirken mit der Zunahme der Bodenversiegelung zu kleinklimatischen Veränderungen führen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Schutzgut Tiere- und Pflanzen ist das Planänderungsgebiet von mittlerer Bedeutung. Es unterliegt keinem Gebietsschutz und befindet sich weder im Bereich von Vorranggebieten noch ist es Teil eines Biotopverbunds. Vorkommen von gemäß § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotopen (artenreicher Steilhang) finden sich angrenzend an den Geltungsbereich.

Durch den Hotelbetrieb kann es für Insekten, Fledermäuse, Vögel und andere insektenfressende Tiere zu Störungen durch erforderliche künstliche Lichtquellen kommen.

Schutzgut Landschaft und Stadtbild

Das Gebiet ist zentraler Bestandteil einer Kulisse aus historisch geprägten Landschafts- und Stadtbildqualitäten mit hoher Vielfalt, Eigenart, kulturhistorischer Bedeutung und Schönheit.

Das Landschaftsbild wird sich gegenüber dem Bestand erheblich verändern: Das durch Gehölze geprägte, kleinteilige Landschaftsbild im Randbereich des denkmalgeschützten Fürstengartens wird einem baulich bestimmten Stadtbild mit voraussichtlich maximal 4-5-geschossiger Gebäudekulisse weichen.

Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Für das Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter ist das Plangebiet von hoher denkmalpflegerischer Bedeutung. Es ist bereichsweise als Sachgesamtheit denkmalrechtlich geschützt bzw. liegt innerhalb des zugehörigen Umgebungsschutzbereiches und ist zudem Archäologisches Interessensgebiet.

Mit einer baulichen Entwicklung der Fläche sind voraussichtlich negative Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter verbunden. Die für eine Entwicklung als Hotel und für hotelbezogenes Wohnen vorgesehenen Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zur Sachgesamtheit und unterliegen dem Umgebungsschutz. Weitere Beeinträchtigungspotenziale bestehen durch gestalterische und nutzungsrelevante Übergriffe des Hotelbetriebs in das Gartenumfeld sowie für die durch die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung geschützten Stadtstrukturen in der Umgebung. Die mit dem Planrecht vorbereiteten baulichen Eingriffe finden in einem Archäologischen Interessensgebiet (IG 1, historischer Altstadtkern) statt, daher ist mit archäologischer Substanz zu rechnen; baubedingt sind Auswirkungen auf archäologische Denkmale nicht auszuschließen.

Schutzgut Mensch

Bezüglich des Schutzgutes Mensch sind die Flächen des Fürstengartens von besonders hoher Bedeutung für Freizeit, Erholung und Landschaftserleben der ortsansässigen Bevölkerung und für den Tourismus.

Der Verlust von Vegetationsflächen der ehemaligen Gartenbereiche der vormaligen Wohnbebauung stellt für die Erholungsnutzung keine Beeinträchtigung dar, da die Flächen nicht öffentlich zugänglich sind. Mit der Entsiegelung des Parkplatzes am Fürstengarten kann die historische Eingangssituation zur Parkanlage wiederhergestellt werden, was eine deutliche Aufwertung der Erholungsfunktion mit sich bringt.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich

Auf den nachfolgenden Planungsebenen sind Festsetzungen und Regelungen zu treffen, die geeignet sind, nachteilige Umweltauswirkungen, die mit der Verwirklichung der Planung verbunden sein können, soweit wie möglich zu mindern.

Entsprechende Maßnahmen können sein: Bauliche und betriebliche Maßnahmen zur Minderung der Lärmbelastung, Verwendung von Lampen mit Blendschutz u. ä., Erhaltung von Gehölzen, Begrünung von Bauwerken und Lärmschutzwänden, Festsetzung von Anpflanzgebieten von Bäumen und Sträuchern zur benachbarten Wohnbebauung am nördlichen Rand des Plangebiets sowie die Neupflanzung von Bäumen innerhalb des Plangebiets.

Minderungsmaßnahmen im Hinblick auf das Schutzgut Boden können sein: Die Begrünung von Gebäudedächern und Tiefgaragen, die Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb des Plangebiets sowie die Entsiegelung des Parkplatzes an der Straße Fürstengarten.

Durch die planerische Sicherung von Heckenstrukturen im Übergang zum Fürstengarten, durch Dachbegrünungen, weitere Begrünungsmaßnahmen und Anpflanzungen kann ein Beitrag zur Reduzierung von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen und Tiere geleistet werden. Gleichzeitig kann eine dem Stadt-/Landschaftsbild verträgliche Einbindung der Bebauung erreicht werden. Zudem können Festsetzungen zur Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung, zur Staffelung und zur gestalterischen Ausformung der Baukörper einen Beitrag zur angepassten Neugestaltung des Stadt-/Landschaftsbilds unter Beachtung des denkmalgeschützten Umfeldes leisten und negative Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter abmildern.

5. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Öffentlichkeit wurde durch die Unterrichtung im Rahmen der öffentlichen Auslegung der 3. Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 3 Absatz 2 BauGB beteiligt.

Die von Seiten der Öffentlichkeit im Rahmen der Beteiligung vorgebrachten wesentlichen Anregungen und Hinweise und deren Berücksichtigung im Aufstellungsverfahren werden im Folgenden zusammengefasst dargestellt:

Ein Bürger befürchtet eine negative Wirkung des Hotelbaukörpers auf den Fürstengarten. Die Stadt Lauenburg/Elbe teilt die Bedenken nicht und weist darauf hin, dass die Bebauung ausschließlich außerhalb der geschützten Sachgesamtheit realisiert wird und in Art und Maß auf das Gartendenkmal Rücksicht nehmen wird.

Zwei Bürger fragen nach einer Alternative für den Entfall des öffentlichen Parkplatzes. Die Stadt Lauenburg/Elbe weist darauf hin, dass für das geplante Bauvorhaben ausreichend Parkplätze geschaffen werden und in zentrumsnähe alternative Parkmöglichkeiten vorhanden sind. In der Abwägung zwischen dem privaten Interesse der Ladeninhaber und ihrer Kunden an ausreichend Parkmöglichkeiten in Innenstadtnähe und dem öffentlichen Interesse an der Verbesserung der Eingangssituation zur Parkanlage Fürstengarten wird der Belang der Gartendenkmalpflege höher gewichtet.

Ein Bürger äußert Bedenken zur geplanten Wirtschaftlichkeit des Hotels und befürchtet negative Auswirkungen auf andere Betriebe in der Stadt. Die Stadt Lauenburg/Elbe teilt die Bedenken nicht und geht davon aus, dass durch den Hotelbetrieb im Gegenteil eine zusätzliche Nachfrage in Handel und Gastronomie in der Oberstadt generiert werden kann.

6. Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden durch die Unterrichtung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Absatz 1 BauGB und der Beteiligung gemäß § 4 Absatz 2 BauGB eingebunden. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Absatz 2 BauGB erfolgte parallel hierzu.

Die Nachbargemeinden haben keine Anregungen und Hinweise vorgebracht.

Die von Seiten der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der o.g. Beteiligungen vorgebrachten wesentlichen Anregungen und Hinweise und deren Berücksichtigung im Verfahren werden im Folgenden zusammengefasst dargestellt:

Kreis Herzogtum Lauenburg und das Landesamt für Denkmalpflege äußerten einen Genehmigungsvorbehalt aufgrund der potenziellen Beeinträchtigung der Sachgesamtheit durch die geplante Bebauung und negativen Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes. Darauf-

hin wurde das geplante Baukonzept für den Hotelbaukörper und die Servicewohngebäude geändert. Außerdem wurde die Entsiegelung der Parkplatzfläche geplant und das Flurstück 23/11 sowie ein Teil des Flurstücks 242 als Grünfläche dargestellt. Die geplante Bebauung befindet sich ausschließlich außerhalb der geschützten Sachgesamtheit. Das Maß der Bebauung, die im Bebauungsplan festgesetzt werden soll, soll sich an Bestandsgebäuden der Umgebung orientieren. Zudem sollen im Bebauungsplan Festsetzungen zur Eingrünung getroffen werden, insbesondere, um den Übergang zum Fürstengarten denkmalverträglich zu gestalten.

Die nachrichtliche Übernahme der Sachgesamtheit wurde in der Planzeichnung sowie in der Begründung übernommen.

7. Planungsalternativen

Die Realisierung des Hotels am gewählten Standort ist ein wichtiges Projekt zur Entwicklung der touristischen Bedeutung der Stadt Lauenburg/Elbe als Wirtschaftsfaktor und zur Belebung der Oberstadt. Auch ist damit die Schaffung neuer Arbeitsplätze verbunden.

Der gewählte Standort zeichnet sich durch verschiedene Vorteile aus. Hierzu zählen insbesondere:

- die Nähe zur touristisch attraktiven Stadtbereichen (historische Unterstadt, Schloss und Fürstengarten)
- die gute ÖPNV-Erschließung durch die fußläufige Verbindung zum ca. 250 m entfernten ZOB sowie
- die geringe Entfernung zur Lauenburger Innenstadt.

Von der Prüfung weiterer Standortalternativen wurde abgesehen, da für den angestrebten Nutzungszweck geeignete Flächen vergleichbarer Lagequalität und Größe in der Oberstadt nicht vorhanden sind.

Lauenburg/Elbe, den

Siegel

Amtsleiter