

BEBAUUNGSPLAN NR. 54 - 1. ÄNDERUNG DER STADT LAUENBURG/E.

S-92/212-10

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 54 - 1. Änderung der Stadt Lauenburg/Elbe für den Teilbereich

"R e e p e r b a h n / R a i f f e i s e n w e g"

1. Lage und Umfang des Plangebietes

1.1

Das Plangebiet liegt in der Oberstadt Lauenburgs, ca. 500 m nördlich des Geschäftszentrums der Stadt und nur ca. 200 m nördlich der Hauptverkehrsachse der Berliner Straße (Bundesstraße 5).

Begrenzt wird das Plangebiet durch den - in Nord-Süd-Richtung geführten - Trassenverlauf der innergebietslichen Planstraße des Bebauungsplanes Nr. 54 im Osten, die vorhandene Gemeindestraße Reeperbahn im Süden, die westlich vorhandene Straßenführung der Gemeindestraße Raiffeisenweg und die südlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 279/45, 280/45, 45/29 und 45/28 im Norden.

1.2

Durch diese 1. Änderung wird im westlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 54 ein Teilbereich überplant.

Das Teilgebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 umfaßt eine Fläche von ca. 13.585 qm (1,36 ha).

2. Planungsanlaß und Erfordernis der Planaufstellung

2.1

Um dem Bedarf an baureifen Mischbauflächen Rechnung zu tragen, hier insbesondere zur Unterbringung von Dienstleistungsbereichen und Praxiseinrichtungen für die ärztliche Versorgung - in Kombination mit der Schaffung von Wohnungen, hat die Stadtvertretung der Stadt Lauenburg/E. in ihrer Sitzung am 28.04.92 die Durchführung dieses 1. Änderungsverfahrens des B-Planes Nr. 54 beschlossen.

2.2

Zur Verbesserung der Versorgungsfunktionen der Stadt als Ort mit zentraler Bedeutung und zur Stärkung des örtlichen Handels, Handwerks und Gewerbes - und damit der örtlichen Infrastruktur - beabsichtigen hier Unternehmen, neue Betriebsstätten und Wohnungen zu schaffen.

Als eingestuftes Unterzentrum hat die Stadt Lauenburg/E. Versorgungsfunktionen als Einkaufsplatz und Dienstleistungszentrum im südöstlichen Kreisgebiet, die deut-

lich über die Grenzen des Stadtgebietes hinausgehen.

Hinzukommend steht die Stadt in konkurrierender Beziehung zu umliegenden Mittel- und Unterzentren von gleich drei Bundesländern.

Insofern soll auch der Unterzentrumsfunktion der Stadt - insbesondere in Beziehung zum umgebenden, ländlich geprägten, Versorgungsraum - entsprochen und die Kaufkraft in der Stadt selbst gebunden werden; eine Stabilisierung und Stärkung der Struktur des Innenstadtzentrums, in diesem Fall vor allem im Dienstleistungsbereich, stellt daher ein komplexes Anliegen dieser Planung dar.

2.3

Aufgrund der innenstadtnahen Lage des Plangebietes einerseits, den anzustrebenden Grundversorgungserfordernissen und der guten verkehrlichen Erschließung andererseits, soll im Rahmen dieses Planverfahrens u.a. ein Standort für ein - in die vorhandenen Strukturen integriertes - Ärztehaus geschaffen werden.

Die Notwendigkeit hierfür ergibt sich daraus, daß in der Stadt teilweise Versorgungsengpässe im Bereich vor allem der fachärztlichen Versorgung bestehen, mit der Folge, daß zum Besuch von Fachärzten teilweise weite Reisewege in andere Städte zurückgelegt werden müssen.

2.4

Ausgelöst durch die derzeit bereits im Bau befindliche Sport- und Freizeitanlage wird vermehrt seitens der Bevölkerung der Bedarf an derartigen Einrichtungen in der Stadt artikuliert.

Um den Bau einer weiteren Tennishalle zu ermöglichen, wird eine geringfügige Baugrenzenänderung bzw. -Verschiebung im nördlichen Bereich der ausgewiesenen Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung "Sport- und Freizeitzentrum" erforderlich.

2.5

Um das Stadtbild allgemein und hier insbesondere die städtebauliche Qualität im Straßenraum der Reeperbahn und des Raiffeisenweges zu verbessern, besteht seitens des Grundstückseigentümers die Bereitschaft, die - im Hinblick auf die Höhenentwicklung - maßstabssprengenden beiden Silotürme einschl. des unansehnlichen Silogebäudes zu entfernen.

Unter Einbeziehung der straßenseitig vorgelagerten Flurstücke 48/5 und 48/7 wird angestrebt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer gemischt genutzten Wohn- und Geschäftshausanlage zu schaffen, womit auch dem exponierten Grundstücksstandort Rechnung getragen wird.

2.6

Nach den derzeitigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 54

weist das Gebäude des städtischen Jugendzentrums (Flurstück 81/50) lediglich einen Abstand zur zukünftigen Trassenführung der westlich angrenzenden innergebietlichen Planstraße von ca. 1,00 m auf.

Durch die nunmehr bestehenden Planungsmöglichkeiten i.S. des Punktes 2.5 soll daher die Anbindung dieser Planstraße an die Reeperbahn aufgehoben und zukünftig über den Raiffeisenweg vorgesehen werden. Neben den Vorteilen für die Leichtigkeit des Straßenverkehrs auf der Reeperbahn, können weitergehend wichtige Freiflächen westlich des Jugendzentrumgebäudes geschaffen werden.

3. Grundlagen der Bauleitplanung

3.1

Im Jahr 1990 wurde - parallel zum Planverfahren des Bebauungsplanes Nr. 54 - das 16. Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes durchgeführt (rechtsverbindlich geworden in 1991).

Daraus resultiert die Ausweisung von Sonderbauflächen (§ 10 BauNVO) für die Grundstücksbereiche nördlich des unter Punkt 2.5 genannten Silogebäudes sowie von Mischbauflächen (§ 6 BauNVO) südlich dieser Gebäudeanlage, bis angrenzend an die Gemeindestraße Reeperbahn.

3.2

Die ausgewiesene Sonderbaufläche wird durch diese Planung im südlichen Teil - zugunsten der Nutzungsart Mischgebiet (zusätzliche Fläche ca. 770 qm) und der neuen innergebietlichen Straßenführung (Fläche ca. 490 qm) - um ca. 1.260 qm verkleinert. Unter Anhaltung der Planungserfordernisse und Planungsziele i.S. des Erläuterungsberichtes zur 16. Flächennutzungsplanänderung, die auch weiterhin Grundlage und Inhalt für diese Planung bilden (siehe Pkt. 5), entspricht dieser Bebauungsplan den Kriterien des § 8 (2) BauGB.

4. Bestand und Zustand des Plangebietes

4.1

Für das Planungsgebiet sind keine lagerstättenwirtschaftlichen bzw. geologischen Nutzungsbeschränkungen bekannt.

4.2

Das Plangebiet wird in seinem heutigen Zustand durch drei - nach Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Gestaltung - sehr unterschiedliche Bereiche geprägt. Im Süden stellt sich ein gemischt genutzter Bereich entlang der Reeperbahn dar, u.a. mit dem städtischen Jugendzentrum, einer Einzelhandelseinrichtung für Landwirtschafts- und Gartenbedarf und einem Beerdigungsunternehmen. Weitergehend schließt dann im östlichen Straßenverlauf ein größerer Gaststättenbetrieb sowie die

Katholische Kirche mit Pfarramt an.

Östlich, nördlich und westlich grenzen in sich homogene Bereiche mit einer überwiegenden Wohnnutzung an dieses Teilplangebiet an (Bebauungsstrukturen entlang des Büchener Weges und des Röhrenkamps).

Für die ca. 70 bis 80 m tiefen Grundstücke entlang des Büchener Weges wurde bereits durch den Bebauungsplan Nr. 54 Baurecht für eine zweite Baureihe, mit einer Erschließung durch eine neue Anliegerplanstraße, geschaffen.

Neben der vorab dargestellten Mischstruktur entlang der Reeperbahn, wurde dieses Plangebiet in der Vergangenheit durch insgesamt fünf große Lagerhallen und zwei etwa 20 m hohe Silotürme geprägt, sämtlich in Nutzung durch den damaligen Landhandelsbetrieb.

Aufgrund der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes Nr. 54 Anfang 1992 wurden zwischenzeitlich bereits vier der großen Lagerhallen abgebrochen.

Unter Einbeziehung der südlichst gelegenen Lagerhalle ist auf diesen Flächen ein größeres Sport- und Freizeitzentrum in Bau.

Die nachwievor aufstehenden beiden Silotürme entsprechen hinsichtlich ihrer Höhe nicht der kleinmaßstäblicheren und bis auf maximal drei Vollgeschosse begrenzten städtebaulichen Entwicklung der umgebenden Quartiere. Zumal ihre Funktion - durch die Aufgabe des Landhandelsbetriebes - hinfällig wurde, sollte dieser städtebauliche Mißstand als letztes Relikt der ehemaligen Nutzung beseitigt werden.

Es ist kein erhaltenswerter Baumbestand in diesem Teilplangebiet festzustellen; in landschaftspflegerisch bedeutsame Flächen wird nicht eingegriffen.

5. Städtebauliches Konzept

5.1

Die Stadt Lauenburg/E. beabsichtigt in dieser nördlichen Zentrumsrandlage einen verkehrsgünstig gelegenen Siedlungsschwerpunkt für Sport- und Freizeiteinrichtungen, Dienstleistungsbereiche und Praxiseinrichtungen für die ärztliche Versorgung in Kombination mit der Schaffung von Wohnungen zu entwickeln, der in enger funktionaler Beziehung zum Stadtzentrum stehen soll. Damit sollen auch denkbare Nutzungskonflikte in den innerörtlichen Stadtlagen von Anfang an ausgeschlossen werden.

In diesem Sinne sind die hier in Anspruch genommenen Flächen gut geeignet. Zum einen ist der Planbereich direkt angebunden an das überörtliche Straßennetz, mit dem Vorteil, den Kfz-Verkehr nicht durch Wohnsiedlungsschwerpunkte bzw. Wohngebiete führen zu müssen.

Zum anderen spricht die Lage selbst für die Weiterentwicklung gerade dieses Standortes. Durch das Plangebiet ausgehende Immissionen sind derzeit - i.S. einer nicht vertretbaren Beeinträchtigung - für benachbarte Gebiete nicht zu erwarten. Vielmehr wird die ehemalige Nutzung als Landhandelsbetrieb, mit um-

fassendem gewerblichen Silobetrieb, gänzlich aufgegeben und durch die Planung auch ausgeschlossen.

Begünstigt wird diese stadtplanerische Maßnahme dadurch, daß zur Zeit in der Stadt ein weiterer Bedarf vor allem an fachärztlichen Einrichtungen sowie ein akuter Wohnungsmangel besteht.

Im Hauptinteresse der Stadt liegt es daher, auch im Hinblick auf die zukünftige Entwicklung der Stadt schlechthin, adäquate Einrichtungen geordnet und kurzfristig zu schaffen, um u.a. auch einen Versorgungsschwerpunkt - entsprechend der zentralen Ortsfunktion - für die Stadt selbst und für das ländliche Umfeld anzubieten. Im Sinne der Planungszielsetzungen wurden bereits 1991 die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes und Anfang 1992 der Bebauungsplan Nr. 54 zur Rechtskraft gebracht, so daß hier auf die Inhalte dieser beiden Planwerke voll inhaltlich Bezug genommen werden kann.

5.2

Aufgrund der in der Vergangenheit bereits eingetretenen Umgriffsentwicklung, der dargelegten Ansiedlungsbestrebungen der Stadt Lauenburg/E. schlechthin und den weiterführenden Planungszielen der Stadt Lauenburg/E., ist hier ein Gesamtkonzept entwickelt worden, daß eine städtebaulich geordnete Zukunftsentwicklung vorgibt, eine gestalterisch befriedigende Lösung erreicht und - in Anbetracht der weiteren städtebaulichen Entwicklung - Nutzungskonflikte nicht nur minimiert, sondern von Anfang an ausschließt.

5.3

Die hier vorliegende Planung berücksichtigt und ermöglicht eine behutsame und marktorientierte Strukturentwicklung der Stadtzentrumslagen.

Das städtebauliche Konzept - und das darin enthaltene Verkehrskonzept - ist im engen Zusammenhang und in Abstimmung mit den überregionalen Vorgaben entwickelt worden.

Ziel dieser Planung ist es, die öffentlich rechtlichen Voraussetzungen für eine ortsverträgliche und geordnete Standortentwicklung zu schaffen.

5.4

Das vorhandene Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Sport- und Freizeitzentrum wird im südlichen Bereich um ca. 1.260 qm verkleinert, so daß eine zukünftige Erweiterung mit Sport- und Freizeiteinrichtungen in südliche Richtung nicht mehr möglich ist. Eine Erweiterung der seit Frühjahr 1992 im Bau befindlichen Tennishallenanlage kann daher ausschließlich nach Norden erfolgen.

Um die Erweiterung funktional und technisch zu ermöglichen, wurden im nordöstlichen Bereich des Sondergebietes und der östlich anschließenden Verkehrsfläche

besonderer Zweckbestimmung folgende Planänderungen vorgenommen:

- Der Wendeplatz der Verkehrsfläche wurde von 20 m auf das für Müllfahrzeuge notwendige Mindestmaß von 18 m Durchmesser verringert und in seiner Form der Fahrdynamik angepaßt, d.h. die frühere eckige Ausweitung des Wendeplatzes wurde auf der Südwestseite abgeschrägt. Die von der Verkehrsfläche abgetrennten Flächen werden dem Sondergebiet zugeschlagen;
- da die zusätzlich geplante Tennishallenerweiterung die im bisherigen Bebauungsplan Nr. 54 festgesetzte Baugrenze auf der östlichen Sondergebietsseite überschreiten würde, wird die Baugrenze im Rahmen dieser Änderung auf das tatsächlich vorhandene Abstandsmaß zur Verkehrsfläche von 7 m (statt bisher 10 m) reduziert;
- zur Sicherung einer umgehenden Feuerwehrumfahrt von 4 m Breite wird daher der mit einem Pflanzgebot belegte Streifen am östlichen Sondergebietsrand auf eine durchgehende Breite von 3 m festgesetzt. Im Bereich des Wendekreises ist der Pflanzstreifen auf 3,50 m Länge unterbrochen, um hier die Möglichkeit für eine Not- und Feuerwehrezufahrt zu erhalten. Eine Regelzufahrt darf hier nicht entstehen, so daß die Festsetzung eines durchgehenden Bereiches ohne Ein- und Ausfahrten hier weiterhin gilt;
- im Norden des Sondergebietes wird die Baugrenze von bisher 7 m Abstand zum nördlichen WA-Gebiet auf 10 m Abstand zurückgenommen. Hierdurch wird erreicht, daß eine mögliche Verschattung der nördlichen Wohngrundstücke durch die baulichen Anlagen des Sport- und Freizeitzentrums kaum eintreten kann.

Der Abstand der westlichen Baugrenze des Sondergebietes von der Straßenfläche des Raiffeisenweges wird mit 10 m, statt wie bisher 14 m, festgesetzt, um damit dem genehmigten und tatsächlich gebauten Gebäudekomplex Rechnung zu tragen. Zum weitergehenden Schutz der Wohnfunktionen in den angrenzenden Gebieten wurde, neben den nachwievor geltenden Bestimmungen der Ziffer 1 der Textl. Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 54, hier durch Ziffer 3 der Textl. Festsetzungen bestimmt, daß in den Sondergebieten auch außerhalb von Gebäuden Höchstschallpegel nicht überschritten werden dürfen (tags 55 dB/A / nachts 40 dB/A).

5.5

Im südlichen Änderungsbereich wird die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (innergebietliche Erschließungsstraße zur rückwärtigen Wohnerschließung) nicht mehr geradlinig zur Reeperbahn geführt, sondern südlich des Sondergebietes zum Raiffeisenweg. Diese Führung wurde nunmehr möglich, da der Eigentümer der aufstehenden Siloanlagen sich bereit erklärt hat, diese abzubauen.

Durch diese veränderte Straßenführung wird das an der Reeperbahn gebaute Jugendzentrum nicht mehr durch die bisher sehr eng am Jugendzentrum vorbeiführende Straße gestört. Außerdem kann die Verkehrsabwicklung über den verkehr-

lich gering belasteten Raiffeisenweg besser erfolgen als über die Reeperbahn und der dort gegenüberliegenden Straßeneinmündung des Weingartens.

Um die zukünftigen Wohngrundstücke südlich der abknickenden Erschließungsstraße verkehrlich anzubinden, wird dort abzweigend von der verkehrsberuhigten Wohnstraße mit südlichem Verlauf ein befahrbarer Wohnweg festgesetzt, der - wie im bisher gültigen Bebauungsplan auch - auf seiner Westseite zum jetzigen Mischgebiet abgetrennt ist durch einen 5 m breiten Pflanzstreifen.

5.6

Das bisher an der Ecke Raiffeisenweg / Reeperbahn festgesetzte Mischgebiet wird nach Norden in das ehemalige Sondergebiet (um ca. 770 qm) und nach Osten in die ehemalige Verkehrsfläche (um ca. 480 qm) vergrößert.

So besteht hier die Möglichkeit - im Bereich dieser städtebaulich exponierten Grundstücksecklage - einen gestalterisch und von der Nutzung her dem Standort entsprechenden Gebäudekomplex zu errichten.

Neben begleitenden kleineren erdgeschossigen Läden sowie Wohnungen in den Dachgeschoßbereichen, kann hier ein kleines Ärztezentrum entstehen.

In Nachbarschaft zu der höheren Gebäudeentwicklung des Sportzentrums und der sich dreigeschossig darstellenden Wohn- und Geschäftshausbebauung in Gegenlage am Einmündungsbereich Weingarten / Reeperbahn wird eine dreigeschossige Bebauung zugelassen. Zur Integration des eingeschossigen Jugendzentrumstandortes wird eine Staffelung der Geschosse vorgegeben, so daß im Bereich der östlichen Mischbauflächen, die an das Jugendzentrum angrenzen, lediglich eine maximal zweigeschossige Bebauung zulässig wird.

Aus Gesichtspunkten der Sozialverträglichkeit wurden mit Ziffer 1 der Textl. Festsetzungen (Teil B) Spielhallen grundsätzlich ausgeschlossen.

Zum Schutz der Wohnfunktionen in den ausgewiesenen Mischbauflächen selbst und für die angrenzenden WA-Gebiete wurden zusätzlich durch die Ziffer 2 der Textl. Festsetzungen (Teil B) Höchstschallpegel (tags und nachts) festgesetzt.

Durch die Ziffern 1 bis 9 der Gestalt. Festsetzungen (Teil B) wird sichergestellt, daß eine gestalterisch und damit auch städtebaulich wünschenswerte Bebauungsentwicklung erfolgt, die der exponierten Grundstückslage gerecht wird. So erfolgte u.a. die Bestimmung einer Mindestdachneigung von 25° und eine höhenmäßige Beschränkung der Geschoßhöhen (im Erdgeschoß auf max. 5 m, in allen anderen Geschossen auf max. 4 m).

Unter Anhaltung der städtischen Planungsziele für die zukünftige Strukturentwicklung in diesem Plangebiet wurde lediglich eine relativ geringe Grundflächenzahl festgesetzt. Damit wird eine übermäßige Oberflächenversiegelung verhindert und einer maßstabsprengenden baulichen Verdichtung entgegengewirkt.

5.7

Neben den bereits angeführten Pflanzstreifen nördlich und östlich der Bauflächen dieses Änderungsplanbereiches, soll durch eine Vielzahl straßenparalleler Anpflanzungen von Laubbäumen der Charakter eines begrünten innerstädtischen Quartieres erreicht werden. Die Sicherung hierfür erfolgt durch Erlaß von Anpflanzungs- und Erhaltungsgeboten für einzeln stehende Bäume gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB. Für diese Anpflanzungen sind nur dem Naturraum entsprechende einheimische Laubbäume zulässig. Die Auswahl der Laubbäume sollte in Abstimmung mit der Stadt Lauenburg/E. vorgenommen werden, damit das einheitliche Erscheinungsbild der Straßen gewährleistet wird.

Um eine Durchgrünung der zukünftigen Parkplatzflächen der Baugebiete zu erreichen, demgegenüber jedoch zum jetzigen Planungszeitpunkt, ggfl. zukünftig restriktiv und hindernd wirkende, Konkretfestsetzungen zu vermeiden, erfolgt in Ziffer 4 der Textlichen Festsetzungen (Teil B) die Festlegung, daß bei Flächeninanspruchnahmen für nach § 19 Abs. 4 Ziffer 1 BauNVO anrechenbare Garagen- und Stellplätze mit ihren Zufahrten, jeweils ein einheimischer Laubbaum je 150 qm in Anspruch genommener Grundstücksfläche zu pflanzen ist.

6. Einzelbeschreibungen der Flächen und der planerischen Festsetzungen

6.1 - Sonderbauflächen östlich des Raiffeisenweges

Sämtliche Bauflächen werden weiterhin auf der Grundlage der Darlegungen der rechtsverbindlichen Bebauungsplanbegründung des Bebauungsplanes Nr. 54 sowie der Ausführungen unter 5.4 als **Sondergebiet**, das der Erholung dient, mit der **Zweckbestimmung Sport- und Freizeitzentrum** nach § 10 BauNVO festgesetzt. Hiermit wird dem bestehendem Bedarf an Sport- und Freizeitflächen in Lauenburg/E. entsprochen.

Das Maß der baulichen Nutzung innerhalb der Sondergebiete wird mit **maximal zwei Vollgeschossen** festgesetzt.

Mit der Festsetzung der **Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8** wird eine städtebauliche Vertretbarkeit erreicht und eine unverhältnismäßige Bauverdichtung ausgeschlossen.

Durch den Verzicht auf weitere öffentliche Straßenführungen innerhalb der Sonderbauflächen wird lediglich ein Haupterschließungspunkt vom Raiffeisenweg her für die Sonderbauflächen vorgegeben.

Hierdurch wird bewirkt, daß die zukünftigen Nutzer innerhalb des SO-Gebietes ein gemeinsames internes Verkehrserschließungskonzept erstellen, was letztendlich eine Reduzierung der internen Verkehrs- und Parkplatzflächen - und damit des Versiegelungsgrades von Oberflächen - bedeutet.

Mit den Textl. Festsetzungen (Teil B) der Ziffer 1 zum Bebauungsplan Nr. 54 und weitergehend mit Ziffer 3 dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54, werden

zur Begrenzung des Lärmpegels Vorkehrungen getroffen, damit negative Auswirkungen für die bereits vorhandene und zukünftige städtebauliche Entwicklung im Umgriff (geprägt durch Wohnnutzungen in den WA- und MI-Gebieten) ausgeschlossen werden können.

6.2 - Wohnbauflächen östlich des Wendeplatzes

An der bereits rechtsverbindlichen Art und dem Maß der baulichen Nutzung - **WA-Gebiet mit maximal zwei Vollgeschossen und einer GRZ von 0,4** - erfolgen keine Änderungen.

6.3 - Mischbauflächen nördlich Reeperbahn / östlich Raiffeisenweg

Unter Zugrundelegung der Ausführungs begründungen nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 54 und weitergehend nach 5.6 wird ein **Mischgebiet** nach § 6 BauNVO festgesetzt.

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine **Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6** mit einer **maximal drei Vollgeschosse** umfassenden Bebauung festgesetzt. Im östlichen Bereich dieser Bauflächen wurde lediglich eine **maximal zwei Vollgeschosse** umfassende Bebauung zugelassen, um eine städtebaulich wünschenswerte Staffelung in der Höhenentwicklung der straßenraumprägenden Bebauung zu erhalten.

Mit den Textl. Festsetzungen (Teil B) der Ziffer 3 zum Bebauungsplan Nr. 54 und mit Ziffer 2 dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54, wurden ausreichende Vorkehrungen getroffen, um unerwünschte Nutzungsarten auszuschließen und innergebietsliche Lärmbetrübungen für Wohnfunktionen auf ein verträgliches Maß zu minimieren.

7. Erschließungskonzeption

7.1 Verkehr

Die Hapterschließung erfolgt zentral durch die Gemeindestraße Reeperbahn selbst bzw. von dort aus über den anbindenden Raiffeisenweg.

Die Reeperbahn mündet in östlicher Richtung nach ca. 150 m in den Büchener Weg (Landesstraße 200) ein, wodurch dann der Anschluß an das überörtliche Straßenverkehrsnetz erfolgt.

Vom Raiffeisenweg zweigt - gleichfalls als neue Zäsur zwischen den Sondergebiets- und Mischbauflächen - mit einem östlichen Verlauf die neue innergebietsliche Planstraße zur rückwärtigen Erschließung der WA-Gebiete ab, die dann nach ca. 70 m in nördliche Richtung abknickt und in einem ausreichend dimensionierten Wendehammer endet, womit jeglicher Durchgangsverkehr ausgeschlossen werden kann.

Diese Planstraße - mit einer Ausbaubreite von 6,50 m im Bereich zwischen den

SO- und MI-Gebieten, ansonsten mit 8,50 m - wird als "verkehrsberuhigter Bereich" (VZ 325/326 nach StVO) mit einer einzuhaltenden Schrittgeschwindigkeit bestimmt. Zur Erschließung von insgesamt 3 Grundstücken wird südlich der Planstraße ergänzend ein ca. 25 m langer, 5 m breiter, befahrbarer Wohnweg vorgesehen. Die grundlegende Verkehrskonzeption im Bereich des Raiffeisenweges, hier vor allem die Vorkehrungen zum Schutz der angrenzenden Wohnbevölkerung, wird entsprechend der Begründungsausführungen zum Bebauungsplan Nr. 54 voll inhaltlich beibehalten. Die bereits vorgegebenen Geh- und Radwegverbindungen (nach Norden zum Röhrenkamp und nach Osten zum Büchener Weg) bleiben weiterhin erhalten.

7.2 Ver- und Entsorgung

Angrenzend an das Plangebiet besteht eine direkte Anschlußmöglichkeit an öffentliche Kanalisationsleitungen, womit eine ordnungsgemäße Beseitigung des anfallenden Regen- und Schmutzwassers gesichert ist.

Die Kanalisation im gesamten Plangebiet wird grundsätzlich im Trennsystem - mit separaten Regen- und Schmutzwasserkanälen - ausgeführt.

Die Kanalleitungen werden im freien Gefälle geführt.

Grundsätzlich besteht eine Versorgungsmöglichkeit des Plangebietes mit Strom, Wasser (auch Löschwasser), Telefon und Gas.

Im Zuge der Gesamterschließungsmaßnahmen wären daher gemeinsam mit den zuständigen Versorgungsträgern die entsprechenden Versorgungsvoraussetzungen abzustimmen und zu schaffen.

Im Bereich der Reeperbahn und des Raiffeisenweges sind Unterflurhydranten installiert; eine Ergänzung ist für die neuen Straßenräume vorgesehen.

Eine Brandbekämpfung erfolgt durch die Freiwillige Feuerwehr der Stadt Lauenburg/E.; die Hauptwache (K-Zentrum) befindet sich in ca. 200 m Entfernung zu diesem Plangebiet.

Die Müllbeseitigung ist durch den Müllzweckverband Stormarn-Lauenburg sichergestellt.

8. Textliche Festsetzungen (Teil B des Bebauungsplanes)

Es gelten uneingeschränkt weiterhin die Textlichen Festsetzungen - Ziffern 1 bis 4 - des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 54 der Stadt Lauenburg/Elbe.

Für diesen 1. Änderungsbereich werden zusätzlich folgende Festsetzungen erlassen:

1. In den Mischgebieten nach § 6 BauNVO sind Spielhallen unzulässig. Spielhallen werden als sozial unverträglich in diesem Gebiet, vor allem im Hinblick auf die direkt umgebenden Wohngebiete, angesehen und daher ausgeschlossen.

2. Innerhalb der ausgewiesenen Mischflächen sind Nutzungen, die einen Schallpegel von tags 55 dB/A und nachts von 40 dB/A überschreiten, nur innerhalb von Gebäuden zulässig. Die Gebäude sind durch Lärmschutzmaßnahmen und technische Vorkehrungen so zu sichern, daß eine Überschreitung der o.g. Schallpegel an den Gebietsgrenzen nicht eintritt.

Vor dem Hintergrund der zukünftig sich abzeichnenden weiteren städtebaulichen Entwicklung im Gebietsumgriff, hier vor allem im Hinblick auf eine mögliche Wohngebietsentwicklung in östlicher Richtung, werden als aktiver Lärmschutz - wegen der möglichen Lärmquellen im Gebiet - Grenzwerte für Schallpegel festgesetzt, die an den Gebietsgrenzen nicht überschritten werden dürfen und somit für einen ausreichenden Schutz der - zukünftig ansonsten ggfs. betroffenen - angrenzenden Baugebiete sorgen.

3. Außerhalb von Gebäuden sind Nutzungen (Arbeitslärm) innerhalb der ausgewiesenen Sonderbauflächen zulässig, welche die genannten dB-Werte nach Ziffer 2 der Textlichen Festsetzungen (Teil B) nicht überschreiten oder aber durch technische Vorkehrungen soweit gemindert sind, daß eine Überschreitung der in Ziffer 2 festgesetzten Schallpegel an der Gebietsgrenze nicht eintritt.

Bei Nutzungen von Grundstücken ist häufig die Freifläche in den Nutzungsprozeß einbezogen. Für - im weiteren Umkreis - vorhandene bzw. zukünftig zu erwartende, andersartige Nutzungen spielt es dabei keine Rolle, ob die Lärmstörungen von einem Gebäude oder von einer Freifläche ausgehen. Daher begründet sich diese Festsetzung analog der Begründung zur vorstehenden Ziffer 2.

4. Für die Misch- und Sondergebiete wird festgesetzt, daß für - nach § 19 (4) Ziffer 1 BauNVO anrechenbare - Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, jeweils ein einheimischer Laubbaum je 150 qm in Anspruch genommener Grundfläche zu pflanzen ist.

Im Sinne des angestrebten Grünordnungskonzeptes wird mit dieser Bestimmung eine Durchgrünung der zukünftigen Parkplatzflächen erreicht.

Damit werden konkrete Einzelbaumfestsetzungen innerhalb der ausgewiesenen Bauflächen entbehrlich, womit eine restriktiv und behindernde Wirkung für die zukünftige Baukörperentwicklung vermieden werden kann.

Vielmehr wird es den Objektplanern zukünftig damit möglich, unter Zugrundelegung der konkreten Gebäude- und Stellplatzplanung, eine optimale Anordnung der Einzelbäume vorzunehmen.

5. Es wird festgesetzt, daß eine geringfügige Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Bauteile wie Mauerpfeiler, Stützen, Loggien, Balkone, Erker,

Treppenhäuser, Werbeanlagen und Vitrinen ausnahmsweise zulässig ist, wenn die Überschreitung der Baugrenze nicht mehr als 50 cm beträgt und der überschreitende Bauteil eine Länge von maximal 3,50 m aufweist.

Dieses gilt auch für erdgeschossige Vordächer und überdachte Eingangsbereiche mit der Maßgabe, daß die festgesetzte Baugrenze bis maximal 3,50 m überschritten werden darf.

Unter Berücksichtigung der differenzierten Gestaltungsabsichten im Plangebiet soll es ermöglicht werden, daß geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen durch einzelne, genau bezeichnete, Gebäudeteile ausnahmsweise zugelassen werden können, ohne daß gleich eine Befreiung i.S. von § 31 BauGB erforderlich wird.

6. Es wird festgesetzt, daß für die Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen sowie für die festgesetzten Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote von Bäumen nur dem Naturraum entsprechende, einheimische und standortgerechte Laubgehölze verwendet werden dürfen. Bei Neu- und Ersatzpflanzungen von Einzelbäumen müssen die zu pflanzenden Bäume mindestens einen Stammdurchmesser von 15 cm, gemessen in einer Höhe von 1 m über vorhandenem Terrain, aufweisen. Die festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen sind spätestens bei Inbenutzungnahme der auf dem Grundstück, das Bepflanzungsfestsetzungen aufweist, aufstehenden baulichen Anlagen auszuführen und nachzuweisen.

Analog der Ausführungen zu Ziffer 4 Textl. Festsetzungen begründet sich diese Festsetzung, mit der dem örtlichen Naturraum entsprechende Gehölzpflanzungen erreicht werden. Mit den Regelungen zur Ausführung der festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen wird eine Handhabe zur ggfl. rechtlichen Durchsetzung der Pflanzungen bewirkt.

9. Gestalterische Festsetzungen

Es gelten uneingeschränkt weiterhin die Gestalterischen Festsetzungen - Ziffer 1 - des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 54 der Stadt Lauenburg/Elbe.

Für diesen 1. Änderungsbereich werden zusätzlich folgende Festsetzungen erlassen:

1. In den Mischgebieten wird festgesetzt, daß ein Vollgeschoß maximal eine Geschoßhöhe von 5,00 m im Erdgeschoß, in allen anderen Geschossen ansonsten 4,00 m, umfassen darf.

Ausnahmsweise sind in Teilbereichen, die maximal 10 % der überbauten Grundfläche umfassen dürfen, größere Geschoßhöhen zulässig, wenn es sich um notwendige Gebäude und Anlagen eines Betriebes handelt und für diesen direkt notwendig sind; für Gebäude ist die Ausnahme nur zu gewähren, wenn die mehr als 5 m Längenausdehnung umfassenden öffnungslosen Wandflächen des Gebäudes, mit einer Fassadenbegrünung versehen werden.

Damit die Gebäude und Anlagen in den Mischgebieten in dieser - am Stadttentrumsrand gelegenen - städtebaulich empfindlichen Lage nicht in gestalterisch unverträglichen Höhen gebaut werden, wird die Bestimmung von maximale Geschoßhöhen für erforderlich gehalten.

Mit den ausnahmsweise zuzulassenden größeren Geschoßhöhen soll verhindert werden, daß die Betriebsansiedlungen ggfl. durch erforderliche Sonderbauteile, z.B. Fahrstuhlschacht, Heizungszentrale etc., ansonsten erheblich erschwert würden.

2. Im gesamten Plangebiet sind Werbeanlagen nur unterhalb der Traufen, bei Flachdächern nur unterhalb der Schnittlinie zwischen Dachhaut und Außenwand, von Gebäuden zulässig.

Ausnahmsweise kann eine hiervon abweichende Sammeleinrichtung von Werbeanlagen je Betrieb zugelassen werden, wenn diese sich in die Bebauung einfügt, in einem direkten baulichen Zusammenhang mit dem Betriebsgebäude steht und ansonsten auch keine gestalterischen Bedenken bestehen.

Dieses gilt nicht für Werbefahnen mit Masthöhen bis maximal 1,00 m über den Traufen i.S. von Satz 1.

3. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sowie Lichtwerbung in grellen Farbtönen sind unzulässig. Der Sättigungsgrad der Farben darf maximal 70 %, die Helligkeitsstufe maximal 85 %, betragen.
4. Werbeanlagen dürfen eine Größe von 5,00 qm nicht überschreiten und sind so auszuführen, daß Gliederungen der Fassaden nicht überschritten werden. Sie sind nur zulässig, wenn sie sich farbgestalterisch und nach der Maßstäblichkeit in die vorhandene Bebauung einfügen.

Die Festsetzungen der Ziffern 2 bis 4 erfolgen, um eine städtebaulich und gestalterisch befriedigende und harmonische Einfügung auch der Werbeanlagen in die Gesamtanlage sicherzustellen.

5. Für die ausgewiesenen Mischflächen wird eine Dachneigung von mindestens 25° festgesetzt.

Bei eingeschossiger Bauweise können Dächer ausnahmsweise eine geringere Dachneigung als 25° haben.

Die gestalterische Festsetzung einer Mindestdachneigung von 25° begründet sich darin, daß sich auch bei der hier angestrebten Baukonzeption - konstruktiv und gestalterisch - zumindest flachgeneigte Dächer anbieten. Gerade wegen der städtebaulich exponierten Lage wird es gestalterisch für sinnvoll angesehen, einer

ortsuntypischen Flachdachentwicklung entgegenzuwirken und zumindest flachgeneigte Dächer vorzuschreiben.

Wegen der ortstypischen Dachgestaltung mit geneigten Dächern sollte auch in diesem Plangebiet an - zumindest flachgeneigten - Dächern festgehalten werden.

Da aus gestalterischen Gründen die Ausführung von eingeschossigen Gebäudeteilen ermöglicht werden sollte, können für diese Ausnahmen zugelassen werden, mit denen eine geringere Dachneigung als 25° zulässig wird.

6. Zur Ausführung der Dacheindeckungen wird festgesetzt, daß Dachflächen mit einer Dachneigung ab 25° mit Dachpfannen der Farbtöne rot bis braun einzudecken sind.

Dieses gilt nicht für Nebenanlagen, Garagen, Carports und die ausnahmsweise zugelassenen flacher geneigten Dächer.

7. Dachaufbauten und Unterbrechungen der Traufe sind bei Dachflächen mit einer Dachneigung ab 25° nur zulässig, wenn sie eine Einzellänge von maximal 5,00 m nicht überschreiten.

Durch die gestalterischen Festsetzungen der Ziffern 6 und 7 wird eine städtebaulich erwünschte Entwicklung der Dachlandschaft erreicht.

8. Für die ausgewiesenen Mischflächen wird festgesetzt, daß die Fassadenflächen als Ziegelmauerwerk der Farbtöne rot bis rotbraun herzustellen sind. Es ist zulässig, daß bis zu 20 % der Fassadenflächen in anderen Materialien ausgeführt wird.

9. Es wird festgesetzt, daß Schaufenster, Außentüren und Fenster nur in weißer Farbtönung zulässig sind.

Mit den gestalterischen Material- und Farbfestsetzungen der Ziffern 8 und 9 wird - wie mit den anderen getroffenen Gestaltungsfestsetzungen auch - eine gesamtgesellschaftliche Gestaltungsentwicklung angestrebt.

Dieses erscheint umso wichtiger, da die zukünftige Bebauung der Mischbauflächen in diesem Teilplangebiet straßenraumwirksam zu zwei Gemeindestraßen ist und zur Innenstadtlage einen gewissen Abschluß, gleichfalls jedoch auch eine daraus resultierende Übergangsfunktion zu den kleinmaßstäblicheren Wohngebieten in nördliche und westliche Richtung, bildet.

10. Flächenberechnungen und Kostenangaben

10.1 Flächenbilanz

- SO-Gebiet Sport- und Freizeitzentrum		
Fläche östlich des Raiffeisenweges	mit GRZ 0,8	ca. 7.970 qm
(davon Grünflächen mit Pflanzgebot ca. 460 qm)		
- WA-Gebiet östlich des Wendeplatzes	mit GRZ 0,4	ca. 1.025 qm
- MI-Gebiet nördlich Reeperbahn /		
östlich des Raiffeisenweges	mit GRZ 0,6	ca. 3.280 qm
(davon Grünflächen mit Pflanzgebot ca. 140 qm)		
<hr/>		
Zwischensumme - ausgewiesene Bauflächen		ca. 12.275 qm
Zwischensumme - ausgewiesene Bauflächen		ca. 12.275 qm
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		ca. 1.310 qm
<hr/>		
Plangebietsflächen insgesamt		ca. 13.585 qm.

10.2 Kostenangaben

Ansetzbare zusätzliche Kosten aus dieser 1. Bebauungsplanänderung entstehen der Stadt Lauenburg/E. nicht.

Die fortfallenden öffentlichen Straßenflächen für die ehemals vorgesehene Anbindung der inneren Erschließungsstraße an die Reeperbahn sind in etwa flächengleich mit der nunmehr vorgesehenen Anbindung an den Raiffeisenweg.

11. Planungsverfahren

Durch einen Aufstellungsbeschluß in ihrer Sitzung am 28.04.1992 hat die Stadtvertretung der Stadt Lauenburg/E. dieses 1. Änderungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 54 eingeleitet; der Aufstellungsbeschluß wurde durch Veröffentlichung in ortsüblicher Art und Weise am 11.05.1992 bekannt gemacht.

Mit den stadtplanerischen Arbeiten des Bebauungsplanes Nr. 54 - 1. Änderung wurde die Planungsgemeinschaft Plankontor Hamburg / AGA Boizenburg-Lauenburg, vertreten durch Herrn Dipl.-Ing. Jörg Lewin und Herrn Dipl.-Ing. Architekt Manfred Dreil, beauftragt.

Der Verfahrensverlauf ist aus den angebrachten Verfahrensvermerken auf der Planzeichnung (Teil A und B) ersichtlich.

Lauenburg/E., den 19. März 1993


.....
(Sauer)

Bürgermeister

