

25. Juni 1991

BEGRÜNDUNG

des Bebauungsplanes Nr. 54 der Stadt Lauenburg / Elbe
für den Bereich "Reeperbahn, Büchener Weg, Röhrenkamp, Raiffeisenweg".

1.0 Lage und Umfang des Plangebietes

Der Bebauungsplan Nr. 54 liegt in der Oberstadt Lauenburgs, ca. 500 m nördlich des Geschäftszentrums der Stadt und nur 200 m nördlich der Hauptverkehrsachse der Berliner Straße (Bundesstraße 5). Im Osten wird das Plangebiet durch den Büchener Weg (Landesstraße 200) begrenzt, im Süden durch die Reeperbahn (Landesstraße 158), im Westen durch den Raiffeisenweg und die beiden westlich davon gelegenen Flurstücke 44 / 58 und 134 / 44 (Reeperbahn 6 und 8) und im Norden durch den Röhrenkamp.

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 wird im südlichen Teil ein Teilbereich des B-Planes Nr. 16 aufgehoben. Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 54 hat eine Fläche von 3,9 ha.

2.0 Erfordernis der Aufstellung des B-Planes

In der Sitzung der Stadtvertretung am 12.12.1989 wurde beschlossen, daß für den Teilbereich "Reeperbahn - Alte Feuerwache" (nördlich der Reeperbahn) ein 1. Änderungsverfahren des B-Planes Nr. 16 durchzuführen ist, mit dem Ziel, die dort noch festgesetzte Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Öffentliche Verwaltung" aufzugeben und die Flächen als gemischte Bauflächen im Sinne des § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festzuschreiben. Der Aufstellungsbeschluß für die 1. Änderung des B-Planes Nr. 16 wurde gefaßt, um eine einwandfreie Sicherung des Baurechts für die Umsetzung eines Jugendzentrums an der Reeperbahn zu erreichen. Dieser Beschluß zur Aufstellung der 1. Änderung des B-Plans Nr. 16 wurde dann durch den Beschluß der Stadtvertretung am 28.2.1990 einbezogen, indem dort die Neuaufstellung des B-Plans Nr. 54 und der 16. F-Planänderung beschlossen wurden, welche die zu ändernde Teile des B-Plans Nr. 16 mit einbezogen.

Gleichzeitig gab es Bemühungen, in den vorhandenen Hallenanlagen auf dem Raiffeisengrundstück östlich des Raiffeisenweges die bisherige Nutzung aufzugeben und stattdessen dort Nutzungen für Tennis-Sport und Freizeit sowohl in den vorhandenen, als auch teilweise in neu zu bauenden Hallen vorzusehen. Bei diesen Umwidmungsbemühungen war zu berücksichtigen, daß das Hallen- und Silogrundstück dreiseitig von Wohnbebauung umgeben ist und daß es im Interesse der Rechtssicherheit möglicher Bau- und Nutzungsabsichten sinnvoll ist, die Abwägung möglicher Nutzungskonflikte auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu führen. Neben den Konflikten Wohnen / Freizeithallenbetrieb sei dabei insbesondere auch auf die zusätzlichen Verkehrsprobleme mit dem ruhenden und fließenden Verkehr hingewiesen.

Die grundsätzliche Neuplanung der Flächennutzungen macht es notwendig, parallel zum B-Planverfahren die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen.

3.0 Zustand des Plangebietes

Das Plangebiet wird in seinem heutigen Zustand geprägt durch drei gestalterisch und von der Nutzung her sehr unterschiedliche Bereiche: Im Süden ein sehr gemischter Bereich: An der Weggabelung Büchener Weg / Reeperbahn liegt etwas erhöht und stadtgestalterisch prägend die Giststätte "Eschenkrug" mit einem ehemaligen Bauernhausteil, hinter der sich an dem Büchener Weg das Gelände der Katholischen Kirche mit dem Katholischen Pfarramt anschließt. In diesem Bereich befindet sich auch der einzige wesentliche Großbaumbestand im Plangebiet mit der sehr dominierenden Esche nördlich des Eschenkruges und der Blutbuche östlich der Kirche. Westlich des "Eschenkrug"-Grundstückes liegt das Gebäude der ehemaligen Feuerwache mit einem großen Freigelände, zum Teil als Bauhof genutzt, und zwei kleine Wohnhäuser. Auf diesem Gelände fehlt fast jeglicher Baumbestand.

Der zweite, eher homogene Bereich, liegt westlich des Büchener Weges mit einer überwiegenden Wohnnutzung. Die Grundstücke haben Tiefen von ca. 70 bis 80 m und zeigen an mehreren Stellen durch noch vorhandene Scheunen und Stallgebäude, daß hier bis etwa Mitte des Jahrhunderts landwirtschaftliche Nutzung am damaligen Nordrand der Stadt und Kleinsiedlerwohnungen mit Kleintierhaltung im Hofbereich sich mischten. Die Grundstücke sind zur Straße hin mit zweigeschossigen, teilweise auch ein- oder dreigeschossigen Wohngebäuden - meist aus den 20er- oder 30er-Jahren - bebaut, während in den rückwärtigen Grundstücksteilen alter Obstbaumbestand dominiert. Auf der gesamten Länge des Büchener Weges befinden sich nur 2 Ladenbetriebe. In diesen relativ homogenen Wohnbereich einzubeziehen ist das mehr mit Einfamilienhäusern bebaute Gebiet am Röhrenkamp und Ecke Raiffeisenweg. Auch in den ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäuden hat sich inzwischen überwiegend Wohnnutzung angesiedelt.

Der dritte Bereich ist das Gebiet östlich des Raiffeisenweges mit insgesamt fünf großen Lagerhallen und zwei etwa 20 m hohen Silotürmen im Süden. Zwischen Raiffeisengelände und den Obstgärten im Osten befindet sich ein rund 2 m hoher Geländesprung, so daß von den Gartengrundstücken aus die Hallen etwas versteckter wirken.

4.0 Städtebauliche Konzeption

Aufgrund der zentralen Lage des Plangebietes wird insgesamt von einer gegenüber heute verdichteteren Bebauung ausgegangen. Im Wohnbereich erfolgt die Verdichtung einerseits durch die Ausweisung einer maximal möglichen Dreigeschossigkeit in geschlossener Bauweise am Büchener Weg und andererseits durch die Bebauung in zweiter Reihe. Die städtebauliche Zielsetzung ist es, die bereits eingetretene Entwicklung zu zentrumsnahem Wohnen bauleitplanerisch zu sichern und zu unterstützen. Oberhalb des Geländesprunges vom Raiffeisengelände soll eine rückwärtige Verkehrsanschließung durch die Neuanlage einer verkehrsberuhigten Straße erfolgen. Die Straße endet in einer Kehre nördlich des heutigen Raiffeisengeländes. Diese Straße und die im westlichen Straßenraum, parallel zum Geländesprung, zu pflanzenden Straßenbäume bilden sowohl von der Funktion wie stadtgestalterisch eine wirksame Zäsur zwischen dem Sondergebiet im Westen und dem allgemeinen Wohngebiet im Osten.

Im Sinne eines der Örtlichkeit angepaßten Bauweise wird für die Wohnbebauung im Blockinnern eine maximale Zweigeschossigkeit sowie der Bau von Einzel- oder Doppelhäusern festgesetzt.

Die neue verkehrsberuhigte Wohnstraße wird an die Reeperbahn gegenüber der Straße Weingarten angebunden. Für den Kfz-Verkehr ist die Straße als Sackgasse konzipiert, während sie für Fußgänger und Fahrradfahrer ein Bindeglied eines übergeordneten Wegenetzes darstellen soll. Diese Wegeverbindungen werden geschaffen durch Fußwege zwischen Kehre und Röhrenkamp im Norden und in der Mitte der neuen Straße in Richtung Osten zum Büchener Weg in Fortsetzung zu dem östlich des Büchener Weges gelegenen

Fußweges zur Haupt- und Realschule. In Richtung Süden ergibt sich für Fußgänger und Radfahrer eine attraktive weitere Wegeführung Richtung westlicher Innenstadt und ZOB über den Weingarten.

Im südlichen Planbereich werden die unterschiedlichen Nutzungen von der Katholischen Kirche über das Gasthaus, das geplante Jugendzentrum an der Reeperbahn und die alte Feuerwache als Mischgebiet festgesetzt. Durch die Festsetzung maximaler Zweigeschossigkeit und relativ weit gezogener Baugrenzen soll eine für diese innenstadtnahe Lage nördlich der Reeperbahn mögliche bauliche Verdichtung ermöglicht werden. Entsprechend der Gebietscharakteristik eines Mischgebietes ist dabei durchaus auch an die Neuerrichtung von Wohnbauten oder Wohn- und Geschäftsbauten gedacht. Tankstellen und Vergnügungsstätten und Spielhallen werden dagegen als störend in der Nachbarschaft von Wohnnutzungen angesehen und daher im Rahmen textlicher Festsetzungen ausgeschlossen.

Das gesamte ehemalige Raiffeisenbankgelände einschließlich des nördlich anschließenden Grundstückes Raiffeisenweg 1 wird gemäß § 10 BauNVO als Sondergebiet, das der Erholung dient, festgesetzt mit der Zweckbestimmung für Einrichtung für Sport- und Freizeitnutzung. Es soll dabei sowohl die Umnutzung der vorhandenen Halle wie Neubau und Erweiterung ermöglicht werden.

Durch die Zunahme der zur Verfügung stehenden Freizeit wird es in immer größerem Maße wichtig auch Standortentscheidungen für Einrichtungen zur Sport- und Freizeitnutzungen zu treffen. Der Standort in Innenstadtnähe am Raiffeisenweg für eine Freizeiteinrichtung ausschließlich im Gebäude ohne Sport- und Freizeitflächen im Freien wird für richtig angesehen, da er einer Vielzahl von Bürgerinnen und Bürgern kurze Wege zum Erreichen der Freizeiteinrichtung ermöglicht. Während bei den Standorten am Stadtrand der Weg überwiegend im Auto zurückgelegt werden muß, bietet ein Standort im Zentrum der Wohnbebauung für viele Nutzer zumindest die Chance zum Erreichen der Sport- und Freizeitstätte zu Fuß oder per Fahrrad. Und beim Anfahren mit dem PKW gilt zumindest, daß die Summe der gefahrenen Kilometer aller Besucher bei zentraler Lage geringer ist als bei einem Standort am Stadtrand. Der planerische Fehler der Verkehrserzeugung durch radikale Funktionstrennungen von Wohnen und Arbeiten sollte in den zusammenliegenden Funktionen Wohnen und Sport/Freizeit nicht wiederholt werden. Stattdessen sollte ein kleinräumige und sozialverträgliche Mischung der Funktionen Wohnen und Sport-/Freizeitbetätigung angestrebt werden.

Der wesentliche Konflikt zwischen Freizeitnutzung und benachbarter Wohnnutzung liegt in den Belästigungen durch den Kfz-Verkehr von und zu den Freizeiteinrichtungen. Daher muß sichergestellt werden, daß die Anlagen für den ruhenden Kfz-Verkehr nur zum Raiffeisenweg hin gelegt werden. Dieses wird durch entsprechende textliche Festsetzungen (siehe Kap. 6.0, §1) sichergestellt. Dadurch, daß für die Westseite der neuen blockinternen Wohnstraße - zum SO-Gebiet hin - durchgehend ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt wird, wird die ausschließliche SO-Gebietsanbindung an den Raiffeisenweg sichergestellt. Das städtebauliche Konzept sieht außerdem vor, daß der Raiffeisenweg vor dem Haupteingang des Freizeitentrums eine Kehre erhält. Nördlich dieser Kehre ist der Raiffeisenweg zwischen Röhrenkamp und Halle nur im Einrichtungsverkehr in Richtung Süden zu befahren. So wird erreicht, daß abends oder nachts abfahrende Kraftfahrzeuge nur in Richtung Reeperbahn abfahren können und die Wohngebiete am Röhrenkamp nicht gestört werden.

Der möglicherweise aus den Gebäuden des SO-Gebietes herauskommende Lärm wird unterbunden durch eine textliche Festsetzung, die schädliche Lärmeinwirkungen für die benachbarte Wohnbebauung ausschließen soll (siehe Kap. 6.0, § 1).

Die Flurstücke westlich des Raiffeisenweges und nördlich der Reeperbahn werden ihrer heutigen Nutzung entsprechend als Mischgebiet festgesetzt.

5.0 Einzelbeschreibungen der planerischen Festsetzungen

5.1 Fläche zwischen neuer Stichstraße und Büchener Weg

Parallel zum Büchener Weg wird über die heutige Verkehrsfläche hinaus zusätzlich ein 2,0 m breiter Streifen neu als **Verkehrsfläche** festgesetzt, um zu einem späteren Zeitpunkt die Neuanlage eines Radweges und die Beibehaltung eines ausreichend breiten Fußweges sicherzustellen (1,2 m breiter Radweg zuzüglich 0,80 m Sicherheitsabstand zur Fahrbahn). Zwischen den Häusern Büchener Weg 23 und 25 verläuft bis zur neuen inneren Erschließungsstraße als Verbindungsweg eine 3,5 m breite **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für Fußgänger und Fahrradfahrer**.

Dieser Verbindungsweg bietet in Zukunft eine kurze Verbindung zu den nordöstlich des Büchener Weges gelegenen Schulen. Er ist außerdem einzuordnen in ein für Fußgänger und Fahrradfahrer anzubietendes Wegenetz, das ein Erreichen wichtiger innerstädtischer Ziele abseits der Hauptautorouten ermöglicht und damit zur Attraktivitätsverbesserung insbesondere des Radverkehrs beiträgt.

Als Art der Nutzung wird nördlich und südlich dieses Verbindungsweges gemäß § 4 BauNVO ein **allgemeines Wohngebiet** festgesetzt. Dieses begründet sich darin, insbesondere zum Büchener Weg hin Laden- und nicht störende Gewerbenutzungen zu ermöglichen. Da zur Zeit der Planaufstellung in diesem Gebiet insgesamt nur 2 Ladenbetriebe ansässig waren und die Gebäude ehemals landwirtschaftlicher Betriebe überwiegend zum Wohnen genutzt werden, soll zwar eine gewisse Entwicklung mit gebietsversorgenden Instruktureinrichtungen gesichert werden, der Charakter des Gebietes als Wohngebiet dennoch erhalten bleiben und für zentrumsnahes Wohnen gestärkt werden.

Die Festsetzung des Maßes der Nutzung erfolgt durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse. Parallel des Büchener Weges werden drei Vollgeschosse zugelassen, während für die rückwärtigen Grundstücksteile der zum Büchener Weg gelegenen Grundstücke maximal ein Vollgeschoß zulässig ist. Durch diese Festsetzung soll ermöglicht werden, daß bei Laden- oder Gewerbenutzungen im Erdgeschoß bei Bedarf die volle Grundstückstiefe baulich ausgenutzt werden kann.

Für die Grundstücke am Büchener Weg, die fast ausnahmslos bereits überwiegend bebaut sind, wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt, um das oben beschriebene Planungsziel auch erreichen zu können.

Auf dem Flurstück 45/42 (Büchener Weg 21) steht eine Eiche mit einem Kronendurchmesser von ca. 15 m. Hierfür wird ein Erhaltungsgebot festgesetzt.

Die zur neuen Wohnstraße gelegenen Grundstücke erhalten zusammenhängende Bauflächenfestsetzungen, die den Bau von Einzel- oder Doppelhäusern ermöglichen. Hier sind maximale zwei Vollgeschosse zulässig. Für diese bisher überwiegend noch nicht bebauten Grundstücke wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Gestalterisch wird festgesetzt, daß bei eingeschossigen Gebäuden die Dachneigung mindestens 35°, höchstens 45° betragen darf, bei zweigeschossigen Gebäuden mindestens 25° und maximal 35°.

5.2 Fläche südlich des Röhrenkamps

Die Grundstücke südlich des Röhrenkamps werden in Fortsetzung des WA-Gebietes an dem Büchener Weg ebenfalls gemäß § 4 BauNVO als **allgemeines Wohngebiet** festgesetzt. Aufgrund des Gebietscharakters eines alten Einfamilienhausgebietes werden für diesen Bereich als Maß der baulichen Nutzung zwei Vollgeschosse festgesetzt. Die GRZ wird mit 0,4 festgesetzt. Zwischen den Grundstücken Röhrenkamp 4 und 6 wird als Verbindungsweg zwischen Röhrenkamp / Brunnenstraße und neuer Wohnstraße eine 3,5 m breite **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für Fußgänger und Radfahrer** festgesetzt. Durch die beabsichtigte Sperrung des nördlichen Raiffeisenweges für den Richtungsverkehr nach Norden erhält dieser vorgeschlagene neue Verbindungsweg zum

Röhrenkamp eine wichtige Funktion für den aus dem Innenstadtbereich über die Straße Weingarten nach Norden führenden Radverkehr.

5.3 Das Gebiet zwischen Raiffeisenweg und neuer Erschließungsstraße

Das Gebiet zwischen den Silogebäuden im Süden des Raiffeisenweges und dem Flurstück 546/45 (Raiffeisenweg 1) wird festgesetzt gemäß § 10 BauNVO als **Sondergebiet, das der Erholung dient**. Im Gegensatz zu der im bisher wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten gemischten Baufläche entspricht diese neue Gebietsdarstellung der tatsächlich angestrebten Nutzung. Als Zweckbestimmung der Sondergebietsnutzung werden sportliche Zwecke und Freizeitnutzungen zugelassen.

Als Maß der baulichen Nutzung werden zwei Vollgeschosse und eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Die Baugrenzen werden so gezogen, daß bei entsprechendem Bedarf eine Erweiterung der Sport- und Freizeiträumlichkeiten sowohl nach Norden wie nach Süden ermöglicht wird. Da die östliche Grenze des Sondergebietes zur verkehrsberuhigten Wohnstraße als Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt ist, müssen die Erschließung und die Anlagen für den ruhenden Verkehr zur Seite des Raiffeisenweges erfolgen. Die Hallengebäude wirken dann gegenüber der Wohnbebauung als Lärmschutz.

Durch die textliche Festsetzung § 1 wird gesichert, daß nördlich und östlich der Hallengebäude Stellplätze unzulässig sind. Der § 1 der textlichen Festsetzungen stellt außerdem sicher, daß durch entsprechende bauliche Maßnahmen keine schädlichen Lärmwirkungen aus den Gebäuden auf die benachbarte Wohnbebauung entstehen. Durch diese Maßnahmen und den Verzicht jeglicher Zuwegungen zum SO-Gebiet von der Ostseite wird die Wohnbebauung geschützt vor unerwünschtem Parkplatzsuchverkehr im Zusammenhang mit der Sport- und Freizeitnutzung. Sowohl zur deutlichen Abgrenzung des SO-Gebietes zum Wohngebiet wie als ökologische Ausgleichsmaßnahme wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB an der Grenze zur östlichen Stichstraße und an der Grenze zum nördlichen allgemeinen Wohngebiet auf dem SO-Gebiet ein 5 m breiter Streifen festgesetzt mit einem Anpflanzungsgebot von standortheimischen Laubgehölzen (Bäume und Sträucher).

5.4 Das Gebiet nördlich der Reeperbahn, östlich Raiffeisenweg bis einschließlich Büchener Weg 9

Das Gebiet wird insgesamt gemäß § 6 BauNVO als **Mischgebiet** festgesetzt. Es läßt sich in drei unterschiedliche Gebietsbereiche aufteilen: Der östliche Bereich (Büchener Weg 7 und 9/9a) mit dem Eschenkrug, der katholischen Kirche und dem Pfarramt. In diesem stark durch Begrünung durch Hecken und Bäume geprägten Bereich werden für insgesamt vier Bäume gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB Erhaltungsgebote für diese Bäume festgesetzt: Die Rotbuche auf dem Grundstück Büchener Weg 9/9a zwischen Kirche und Pfarramt, die Eiche an der Straßenfront vor dem Pfarramt, die Esche auf dem Grundstück Büchener Weg 7 nördlich des Eschenkrugs und der Ahorn westlich des Eschenkruges an der Reeperbahn. Diese Bereiche der Baumerhaltungsgebote sind nicht einbezogen in die überbaubare Fläche, d.h. die Baugrenzen umgehen sie. Als Maß der baulichen Nutzung werden 2 Vollgeschosse und eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt.

In wirksamen Flächennutzungsplan ist das Grundstück der Kirche als **Gemeinbedarfsfläche** mit der Zweckbestimmung für die Kirche und kirchliche Einrichtungen dargestellt. Durch die Festsetzung als Mischgebiet wird die Nutzung durch die Kirche gemäß § 6 BauNVO Absatz 2 Nr. 5 als allgemein zulässige Nutzung weiterhin sichergestellt, ohne möglichen zusätzlichen Entwicklungen - z.B. Bau zusätzlicher nicht kirchengebundener Wohnungen - zu unterbinden.

Die planungsrechtliche Wirkung als Gemeinbedarfsflächen in den hier relevanten Flächengrößen stellt keine städtebaulich prägnante Auswirkungen dar, so daß die weitergehenden Regelnutzungen einer gemischten Baufläche, bzw. als Mischgebiet planerisch ef-

fektiver ist.

Der mittlere Bereich des MI-Gebietes liegt zwischen Kirche und der neuen Erschließungsstraße. Nordwestlich der Kirche steht ein eingeschossiges Wohngebäude. Auf der zwischen Reeperbahn und diesem Wohngebäude gelegenen freien Fläche ist die Errichtung eines Jugendzentrums geplant, das gemäß BauNVO § 6 Abs. 2 Nr. 5 als soziale Einrichtung im Mischgebiet eine allgemein zulässige Nutzung darstellt. Für diesen östlichen Mischgebietsbereich werden als Maß der baulichen Nutzung ebenfalls zwei Vollgeschosse und eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt.

Der westliche Bereich des Mischgebietes liegt zwischen der neuen Erschließungsstraße mit altem Feuerwehrgebäude, dem Raiffeisenweg und dem Sondergebiet im Norden. Diesem Standort angemessen soll hier zukünftig eine verdichtete Bebauung ermöglicht werden. Für diesen Bereich wird als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl von 0,6 bei einer Zahl von zwei Vollgeschossen festgesetzt.

5.5 Gebiet westlich Raiffeisenweg

Die beiden Flurstücke westlich des Raiffeisenweges sind an der Reeperbahn bebaut mit einem zweigeschossigen Gebäude im Erdgeschoß mit Ladennutzung und im Obergeschoß mit Wohnen. Gemäß der tatsächlichen Nutzung wird auch dieses Gebiet in Fortsetzung der Mischgebietsfestsetzungen an der Reeperbahn als **Mischgebiet** festgesetzt. Analog dem Mischgebiet östlich des Raiffeisenweges wird als Maß der baulichen Nutzung ebenfalls eine Grundflächenzahl von 0,6 und zwei Vollgeschosse festgesetzt.

5.6 Erschließungskonzeption

Die verkehrliche Erschließung der neuen Wohnbebauung im Blockinneren erfolgt über eine an die Reeperbahn angebundene Straße, die im gesamten Planbereich als "verkehrsberuhigter Bereich" (VZ 325/326 nach StVO) mit einzuhaltender Schrittgeschwindigkeit ausgebaut werden soll. Diese für den Kfz-Verkehr als Sackgasse konzipierte Straße bietet für die Fußgänger und Radfahrer weitergehende Wegeführungen nach Norden zum Röhrenkamp und nach Osten/Nordosten zum Büchener Weg.

Die Verkehrsfläche des verkehrsberuhigten Bereiches mit einer Breite von 8,5 m ist relativ breit dimensioniert, um die Pflanzgebote für heimische Laubbäume an der Grenze zum Sondergebiet auf einem 3,0 m breiten Grünstreifen in der Verkehrsfläche anzulegen. Von der verbleibenden 5,5 m breiten Mischfläche sollten maximal 4,5 m Breite gepflastert werden, die sich nur bei den ausgewiesenen öffentlichen Stellplätzen auf 5,5 m verbreitern könnte (2,0 m Parkplatz, 3,5 m Rest-Mischfläche). Im südlichen Abschnitt des verkehrsberuhigten Bereiches, in der Nähe zum geplanten Jugendzentrum, werden mehrere öffentliche Stellplätze angelegt, damit der Parkplatzsuchverkehr der jungen Erwachsenen nicht in das weiter nördlich gelegene Wohngebiet drückt.

Der Raiffeisenweg erhält etwa in der Mitte des Straßenverlaufes eine Ausweitung der Verkehrsfläche, um hier eine Kehre mit Radius = 9,0 m anlegen zu können. Von hier aus werden auch die Zufahrtsmöglichkeiten zu den notwendigen Stellplätzen auf dem SO-Gebiet geschaffen werden müssen. Eine Weiterfahrt Richtung Norden ist nicht möglich. Für die von der Reeperbahn oder aus dem Weingarten herauskommenden Radfahrer wird in Richtung Norden zum Röhrenkamp der Weg über die neue verkehrsberuhigte Straße und den kleinen Verbindungsweg nördlich der Kehre angeboten.

Der Einrichtungsverkehr Richtung Süden im nördlichen Raiffeisenweg ist notwendig, um die dortige Wohnbevölkerung vor dem vom Sport- und Freizeitzentrum abfahrenden Kfz-Verkehr zu schützen.

6.0 Textliche Festsetzungen (Teil B des B-Planes)

- § 1 "Im Sondergebiet, das der Erholung dient, sind die Gebäude für die Freizeitnutzungen so herzustellen, daß schädliche Lärmeinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes für die benachbarte Wohnbebauung ausgeschlossen sind. Stellplätze sind nördlich und östlich der Gebäude unzulässig. Türen oder zu öffnende Fenster nach Norden oder Osten sind unzulässig; dies gilt nicht für Notausgänge oder Fenster und Türen von Sozial- und Büroräumen."

Im Sinne eines sozialverträglichen Miteinanders der Wohnnutzung und einer intensiven Freizeitbetätigung bedarf der dabei entstehende Hauptkonflikt möglicher Lärmeinwirkungen auf die Wohnbebauung vorsorglicher verbindlicher Regelungen. Im Sinne kostengünstiger Lüftungsplanungen für die Sport- und Freizeitgebäude kann dabei durch den aus offenen Fenstern herauskommenden Lärm von Freizeit- und Sportveranstaltungen eine erhebliche Störung für die benachbarte Wohnbebauung ausgehen. Daher sind für die Gebäudebereiche, wo Lärm entstehen könnte, in Nachbarschaft zu der Wohnbebauung im Norden und Osten, zu öffnende Türen oder Fenster nicht zulässig.

Der spätabends durch lautes Türschlagen und Verabschieden entstehende Lärm auf den offenen Stellplatzanlagen wird für die Nachbarschaft der Wohnbebauung durch die Unzulässigkeit des Baues von Stellplätzen nördlich und östlich der Gebäude im SO-Gebiet verhindert.

- § 2 "In den allgemeinen Wohngebieten entlang des BÜCHENER Weges sind durch geeignete Grundrißgestaltungen die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Seiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung von Wohn- und Schlafräumen an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muß für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Türen, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden."

Auf der Landesstraße 200, dem BÜCHENER Weg, ist mit einer täglichen Verkehrsbelastung von 10.000 Kfz/24 h zu rechnen. Durch die Schaffung gesicherter Radwege wird die Verkehrsfläche bis unmittelbar an die meist bereits im Erdgeschoß befindliche Wohnnutzung heranrücken. Zur dauerhaften Sicherstellung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse muß diese von der L 200 ansgehende Lärmbelästigung beim Bau von Wohnungen Berücksichtigung finden. Da von der straßennabgewandten Westseite der Grundstücke keinerlei Lärmbelästigung ausgeht, ist eine Berücksichtigung bei entsprechender Grundrißgestaltung in der Regel möglich.

- § 3 "In den Mischgebieten sind die Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten) unzulässig. Ebenso ist die Einrichtung von Spielhallen unzulässig."

Der in der Regel große Flächenbedarf für die Anlage neuer Tankstellen widerspricht dem planerischen Ziel einer baulichen und nutzungsmäßigen Verdichtung in Innenstadtnähe an der Reeperbahn. Daher sind Tankstellen nicht zulässig. In der Nähe des geplanten Jugendzentrums und der in der Kinder- und Jugendarbeit engagierten Kirchengemeinde wird die Ansiedlung von Vergnügungsstätten und Spielhallen für sozial unverträglich angesehen. Weiterhin sind in unmittelbarer Zentrumsnähe ausreichend Spielhallen vorhanden.

- § 4 "Es wird festgesetzt, daß auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern nur dem Naturraum entsprechende, einheimische Laubgehölze verwendet werden dürfen. Für die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Bäume, Baumreihen und Sträucher sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen."

Durch die Pflanzung von einheimischen und dem Naturraum entsprechenden Laubgehölzen soll erreicht werden, daß die neuen Pflanzungen nicht nur dem Sichtschutz vor hohen Gebäuden dienen, sondern gleichzeitig neuen Lebensraum bieten für die heimische Fauna und zur Vernetzung der kleiner und eingengter gewordenen natürlichen Lebensräume. Da die vorhandenen Großbäume, für die ein Erhaltungsgebot festgesetzt wurde, sehr zu dem ortstypischen Bild des Quartiersbereiches beitragen, sollen sie möglichst langfristig erhalten bleiben. Die Ersatzpflanzpflicht - möglichst mit derselben Baumart - sichert dann auch dauerhaft und über mehrere Generationen das von Großbäumen in Teilbereichen bestimmte Stadtbild und die von den Groß-Laubbäumen erreichte Verbesserung des Kleinklimas.

7.0 Gestalterische Festsetzungen

Für das allgemeine Wohngebiet östlich der neuen verkehrsberuhigten Wohnstraße mit den dort zulässigen bis zu zweigeschossigen Einzel- oder Doppelhäusern werden gemäß § 82 LBO folgende gestalterische Festsetzungen getroffen:

§ 1 Dachneigungen

"Bei dem Bau von eingeschossigen Gebäuden wird eine Dachneigung von mindestens 35° und höchstens 45° festgesetzt. Bei dem Bau von zweigeschossigen Gebäuden wird eine Dachneigung von mindestens 25° und höchstens 35° festgesetzt. Diese Festsetzungen gelten nicht für Nebenanlagen und Garagen oder Carports."

Diese gestalterischen Festsetzungen begründen sich darin einerseits bei eingeschossigen Gebäuden die Ausbaufähigkeit des Dachgeschosses zu sichern und andererseits bei zweigeschossigen Gebäuden die Gebäudehöhen zu beschränken, so daß ein städtebaulich homogener Neubaubereich entstehen kann.

8.0 Flächen- und Kostenangaben

8.1 Flächenbilanz

1.	WA-Gebiet zwischen neuer Stichstraße und Büchener Weg	12.149 m ²
2.	WA-Gebiet südlich des Röhrenkamps	1.935 m ²
3.	SO-Gebiet	9.230 m ²
4.	MI-Gebiet zwischen SO-Gebiet und neuer Stichstraße	1.347 m ²
5.	MI-Gebiet zwischen neuer Stichstraße und Büchener Weg	6.632 m ²
6.	MI-Gebiet westlich Raiffeisenweg und nördlich Reeperbahn	1.328 m ²
7.	Verkehrsfläche neue Stichstraße	2.052 m ²
8.	Fußweg Stichstraße - Röhrenkamp	105 m ²
9.	Fußweg Stichstraße - Büchener Weg	220 m ²

10. Verkehrsfläche Raiffeisenweg	2.060 m ²
11. Verkehrsfläche Röhrenkamp	552 m ²
12. Verkehrsfläche Reeperbahn	1.466 m ²
Summe	39.043 m²

WA-Gebiete	14.084 m ²
MI-Gebiete	9.307 m ²
SO-Gebiet	9.230 m ²
Verkehrsflächen	6.422 m ²
Summe	39.043 m²

8.2 Kostenangaben

1. Grunderwerb Verkehrsflächen	
1.1 - neue Stichstraße inkl. neuer Fuß- und Gehwege abzüglich städtischer Fläche an Jugendzentrum	1.600 qm x DM 20,-- = 32.000 DM
1.2 - Erweiterung Verkehrsfläche Raiffeisenweg	500 qm x DM 20,-- = 10.000 DM
2. Ausbau Stichstraße als verkehrsberuhigter Bereich inkl. Straßenbeleuchtung, Trinkwasser, Regenwasser und Schmutzwasserkanalisation	400.000 DM
3. Baumpflanzungen in neuer Stichstraße	7.000 DM
4. Ausbau der 2 Fuß- und Gehwege inkl. Wegebeleuchtung	40.000 DM
5. Ausbau Raiffeisenweg mit Verkehrsberuhigungselementen, Buskehre und Umbau Einmündungsbereich Reeperbahn	400.000 DM
Summe	889.00 DM

Hiervon sind 90 % als Anliegerbeiträge umlagefähig, d.h. für die Stadt Lauenburg verbleiben 10 % Kostenanteil, d.h. ca. DM 89.000,--.

9.0 Planungsverfahren

Die Stadtvertretung der Stadt Lauenburg/Elbe hat in ihrer Sitzung am 28.2.1990 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 54 für den Bereich "Reeperbahn / Büchener Weg / Röhrenkamp / Raiffeisenweg" aufzustellen. Die öffentliche Bekanntmachung ist am 23. März 1990 durch Abdruck in der Lauenburgischen Landeszeitung erfolgt.

Der Planentwurf und die Begründung wurden daraufhin durch das beauftragte Planungsbüro plankontor - Gesellschaft für Stadterneuerung und Planung mbH -, 2000 Hamburg 50, vertreten durch Herrn Dipl. Ing. Lewin, erstellt.

Durch die Stadtvertretung wurden in ihrer Sitzung am 03.07.90 die erarbeiteten Entwurfsunterlagen gebilligt und bestimmt, daß die frühzeitigen Beteiligungen der Bürger und die Beteiligungen der Träger öffentlicher Belange durchzuführen sind.

Die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligungen nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgten - nach vorheriger Bekanntmachung vom 02.08.90 - durch Auslegung der Vorentwurfsunterlagen in der Zeit vom 13.08.90 bis 10.09.90 im Stadtbauamt.

Hinzukommend wurde die Vorentwurfsplanung am 19.09.90 - 18 Uhr - im Sitzungssaal des Rathauses nochmals öffentlich vorgestellt; hierauf ist durch öffentliche Bekanntmachung vom 03.09.90 hingewiesen worden.

Vorgetragene Anregungen, Bedenken und Hinweise der Bürger wurden bewertet und abgewogen und erforderlichenfalls in die Planung übernommen.

Gleichfalls wurden die betroffenen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB in der Zeit vom 03.07.90 bis 10.08.90 beteiligt.

In ihrer Sitzung am 13.11.90 hat dann die Stadtvertretung beschlossen, daß die Planofflegungen nach Maßgabe des § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen sind, wobei diese Verfahrensschritte durch eine abendliche Veranstaltung eingeleitet werden sollten.

Die beteiligten Träger öffentlicher Belange sollten von den Auslegungen benachrichtigt werden; bedingt durch die vorgenommene Planänderungen (durch den Vortrag der Bürger und der TÖB's) sollte den Trägern gleichfalls erneut Gelegenheit für eine Stellungnahme gegeben werden.

Die Planofflegung in der Zeit vom 17.12.1990 bis 21.01.1991 wurden am 03.12.1990 öffentlich bekannt gemacht; gesondert erfolgte eine öffentliche Bekanntmachung am 01.12.1991, mit der alle interessierten Bürger zu einer Sonderveranstaltung im Rahmen der Planofflegung am 13.12.1990 um 19 Uhr in das K-Zentrum an der Reeperbahn eingeladen worden sind. Gemäß der Beschlußfassung vom 13.11.1990 wurden die Träger öffentlicher Belange in Kenntnis gesetzt und zu einer erneuten Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die während der öffentlichen Auslegung (der Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. 54 und der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes) vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die vorgebrachten Bedenken und Anregungen aus dem Beteiligungsverfahren der Träger öffentlicher Belange gemäß §4 BauGB hat die Stadtvertretung der Stadt Lauenburg/Elbe am 25. Juni 1991 geprüft.

Nach Erörterung, Beratung und Abwägung der Anregungen und Bedenken - einschließlich einer Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander - hat die Stadtvertretung am 25. Juni 1991 den Bebauungsplan Nr. 54 "Reeperbahn, Büchener Weg, Röhrenkamp, Raiffeisenweg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) nach § 10 Baugesetzbuch als Satzung beschlossen.

Die Begründung wurde gebilligt.

Stadt Lauenburg/Elbe
Der Magistrat

Lauenburg/Elbe, den 20.06.1991



Kassner
Bürgermeister