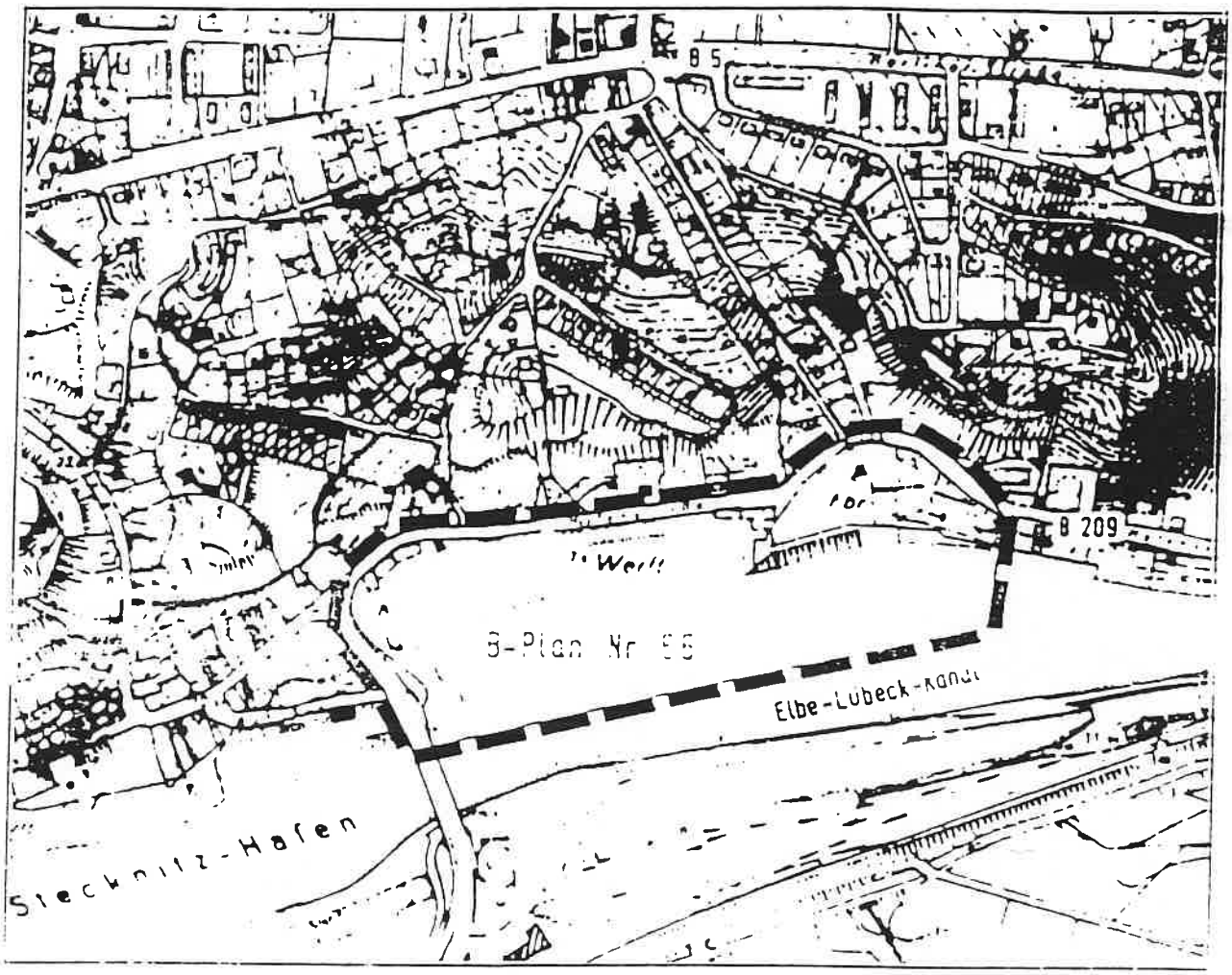
Anl.

BEGRÜNDUNG
zum Bebauungsplan Nr. 55 der Stadt Lauenburg/Elbe
für den Bereich
"Wassersportzentrum südliche Hafenstraße"



1. Juni 1994

Dipl. Ing. Marianne Sommer
Plankontor Elbe GmbH (i.G.) -Stadt-und Landschaftsplanung,
Metlitzer Weg 8, 19258 Boizenburg/Elbe
Dipl. Ing. Jörg W. Lewin
plankontor Gesellschaft für
Stadterneuerung und Planung mbH
Bergiusstr. 27, 22765 Hamburg-Altona
im Auftrag und im Einvernehmen mit der Stadt Lauenburg/Elbe

L 22 /90 II/B

BEGRÜNDUNG

des Bebaungsplanes Nr. 55 der Stadt Lauenburg / Elbe
für den Bereich "Wassersportzentrum südliche Hafenstraße".

Inhalt

1.0	Lage und Umfang des Plangebietes	- 2 -
2.0	Erfordernis der Aufstellung des Bebauungsplanes	- 3 -
3.0	Zustand des Plangebietes	- 4 -
	3. 1 Gefährdungsabschätzungen	- 5 -
4.0	Städtebauliche Konzeption	- 6 -
5.0	Einzelbeschreibungen der planerischen Festsetzungen	- 7 -
	5. 1 Gebiet zwischen Kanalbrücke und westlichem Hafensteg (ehemalige Werft "Schipper & Goern")	- 7 -
	5. 2 Gebiet zwischen den Hafenstegen	- 9 -
	5. 3 Östlicher Planbereich	- 10 -
	5. 4 Wasserflächen	- 10 -
	5. 5 Belange von Natur und Landschaft	- 11 -
	5. 6 Verkehrserschließung	- 13 -
	5. 7 Ver- und Entsorgung	- 14 -
6.0	Textliche Festsetzungen (Teil B des B-Planes)	- 14 -
	6.1 Städtebauliche Festsetzungen	- 14 -
	6.2 Gestalterische Festsetzungen	- 16 -
7.0	Flächen- und Kostenangaben	- 16 -
	7. 1 Flächenbilanz	- 16 -
	7. 2 Kostenangaben	- 16 -
8.0	Planungsverfahren	- 17 -
	8. 1 Aufstellungsbeschluß	- 17 -
	8. 2 Öffentliche Auslegung	- 19 -

Plankontor /Elbe GmbH (i.G.), Boizenburg/Elbe und

plankontor GmbH, Hamburg
Im Auftrag und im Einvernehmen mit der Stadt Lauenburg/Elbe

1.0 Lage und Umfang des Plangebietes

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 55 liegt am Südosteingang Lauenburgs, wasserseitig zwischen Elbe-Lübeck-Kanal und der Bundesstraße 209 (östlicher Abschnitt der Hafenstraße). Im Westen wird das Plangebiet durch die Elbe-Lübeck-Kanalbrücke sowie durch das Gelände der Hitzler Werft AG begrenzt. Der Verlauf der alten Trassenführung B 209 bildet die nördliche Grenze und die östliche Grenze das Flurstück 108/11. Südlich wird das Plangebiet durch den Fahrwasserbereich des Elbe-Lübeck-Kanals begrenzt. Die Wasserfläche teilt sich in einen Binnenschiffahrtshafen und den Hafen der ehemaligen Werft "Schipper & Goern" sowie die Steganlagen des Wassersportclubs.

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 55 umfaßt eine Fläche von ca. 6 ha.

2.0 Erfordernis der Aufstellung des B-Planes

In der Sitzung der Stadtvertretung am 28.02.1990 wurde beschlossen, für den Bereich des geplanten "Wassersportzentrums südliche Hafenstraße" einen Bebauungsplan aufzustellen, mit dem Ziel, die dort im Flächennutzungsplan noch dargestellte Fläche für Gewerbe aufzugeben und die Flächen als Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Sportboothafen im Sinne des § 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festzuschreiben. Der Aufstellungsbeschluß für den B-Plan Nr. 55 wurde gefaßt, um eine einwandfreie Sicherung des Baurechts für die Umsetzung eines Wassersportzentrums zu erreichen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte durch Veröffentlichung in der "Lauenburgischen Landeszeitung" vom 23.03.1990.

Für den Bereich des B-Planes Nr. 55 gab es bisher keine verbindliche Bauleitplanung. Der Flächennutzungsplan sah eine gewerbliche Nutzung vor. So mußte parallel zur B-Planaufstellung die 17. Flächennutzungsplanänderung zur Anpassung an die geplanten veränderten Flächennutzungen durchgeführt werden. Mit Beschlußfassung vom 19.4.1994 wurde die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes von der Stadtvertretung der Stadt Lauenburg/Elbe angenommen.

Neben dem Ziel der planungsrechtlichen Sicherung eines Wassersportzentrums unter Einbeziehung der jetzigen, vom Wassersportclub Lauenburg (WSC) genutzten Flächen, soll durch die Bebauungsplanaufstellung der neue und verbreiterte Verlauf der Bundesstraße 209 mit seiner geplanten Verkehrsflächenerweiterung in die bisher gewerblich genutzten

Flächen bauleitplanerisch verbindlich festgesetzt werden.

Die geplante Errichtung eines neuen Sportboothafens bedarf gemäß § 37 (2) Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) der Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde (UNB). Im Rahmen der Abwägung zwischen Belangen von Natur und Landschaft und der geplanten Nutzung des Gebietes für wasserbezogene Freizeit und Erholung wurden die als Sondergebiete im Sinne § 11 BauNVO festzuschreibenden Flächen auf ein Mindestmaß zugunsten festzuschreibender Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Abs 20 BauGB und Grünflächen verkleinert.

Die planungsrechtliche Sicherung der zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Flächen gilt als Genehmigungsvoraussetzung für die Errichtung eines Wassersportzentrums in diesem Bereich.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 55 erstreckt sich zwischen der Trassenführung der Bundesstraße 209 und der mittleren Wasserlinie des Elbe-Lübeck-Kanals innerhalb des gemäß § 11 LNatSchG geschützen Gewässer- und Erholungsschutzstreifens. Danach ist die Errichtung baulicher Anlagen innerhalb eines Abstands von 50 m zur Uferlinie an Gewässern 1. Ordnung (Elbe-Lübeck-Kanal) nur in Ausnahmen gemäß § 11 (2) LNatSchG möglich. Im vorliegenden Fall hat die Naturschutzbehörde unter Maßgabe der Überarbeitung der Entwurfsfassung (Stand 6.10.93) gemäß den gegebenen Hinweisen, Anregungen und Bedenken nach § 4 (2) BauGB und nachfolgenden Abstimmungsgesprächen und Erörterungen vor Ort eine Ausnahmeregelung für genehmigungsfähig erklärt. Der hierfür erforderliche Grünordnungsplan liegt vor. Die Feststellung gemäß § 6 (4) LNatSchG ist zu erwarten.

Das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 55 umfaßt die Flächen der ehemaligen Werften "Schipper & Goern" und "Heidelmann". Da es sich bei der gesamten Fläche des Bebauungsplanes um die Umnutzung einer Gewerbebrache handelt, mußte im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Gefährdungsabschätzungen in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde vorgenommen werden.

Für den Teilbereich des Gebietes, der zwischen den beiden Hafensteganlagen des Binnenwasserschutzhafens liegt, wurde seitens des Straßenbauamtes Lübeck im Zuge des Ausbaus der B 209 ein entsprechendes Gutachten zur Gefährdungsabschätzung für den die Bauarbeiten der B 209 betreffenden Bereich erstellt. Die Ergebnisse des Gutachtens wur-

den im bisherigen Aufstellungsverfahren berücksichtigt. Für den Bereich der ehemaligen Werft "Schipper & Goern" und den östlichen B-Planbereich, der derzeit vom Wassersportclub Lauenburg genutzt wird, mußten entsprechende Gefährdungsabschätzungen vorgenommen werden. Die Ergebnisse liegen seit März/September 1993 vor. Eine Beeinträchtigung der vorgesehenen Nutzung des Geländes liegt danach nicht vor. Die aus der Gefährdungsabschätzung hervorgegangenen Auflagen der Unteren Wasserbehörde sind vollständig in den Bebauungsplan eingearbeitet.

3.0 Zustand des Plangebietes

Das Plangebiet wurde in seinem Zustand zu Planungsbeginn geprägt durch vier von der Gestaltung und derzeitigen Nutzung her sehr unterschiedliche Bereiche:

Im Westen durch das zum Teil brach liegende Gelände der ehemaligen Schiffswerft "Schipper & Goern", das derzeit nur noch als Winterliegeplatz für den Raddampfer "Kaiser-Wilhelm" genutzt wird. Die Werftgebäude waren zu Planungsbeginn teilweise in einem abrißreifen baulichen Zustand. Inzwischen ist der Abriß erfolgt. Die alte Slipanlage wurde funktionstüchtig erhalten und wird weiterhin genutzt.

Das Werftgelände wurde seit der Jahrhundertwende intensiv gewerblich genutzt. Seit Stilllegung des Werftbetriebes 1967 stellt die Fläche eine für den Eingang der Stadt wenig ansehnliche Gewerbebrache dar. Das Gelände und die ehemaligen Gebäude wurden bis zu Beginn der jetzigen Umnutzungsplanungen als Lager für Schiffsausrüstungen genutzt.

Die zwischen den ehemaligen Werftgebäuden und der Hangbebauung entlangführende Bundesstraße hatte hier eine sehr enge und unübersichtliche Straßenlage, die bei heutiger Verkehrssituation eine verkehrliche Erschließung des ehemaligen Werftgeländes als Gewerbegebiet nicht mehr möglich erscheinen ließ. Die Trassenführung der Bundesstraße 209 wurde im Zuge des Ausbaus der Bundesstraße geändert. In Abstimmung mit dem Straßenbauamt Lübeck kann nun eine Zuwegung auf das ehemalige Werftgelände in diesem Abschnitt der B 209 erfolgen.

Weiter östlich, im mittleren Teil des Plangebiets, liegt das brachgefallene Gelände der ehemaligen Werft Heidelmann. Auch diese Werft hat seit den 70er Jahren ihren Betrieb eingestellt. Ein altes Werfthallengebäude direkt an der Hafenstraße wurde bis 1991 als Werkzeugmaschinenfabrik genutzt. Dieses Gebäude ist inzwischen aufgrund des Ausbaus der Bundesstraße abgerissen. Ein Streifen von ca. 20 - 25 m Breite dieser Brachfläche des

ehemaligen Werftgeländes wurde zwischen Halle und Ufer nach der Werftstillegung von dichtem Ufergehölzbestand überwuchert.

Beidseitig des Grundstücks der Werkzeugmaschinenfabrik verlaufen die an die Hafenstraße angebundenen Zuwegungen zu den beiden Hafenstegen des Binnenwasserschutzhafens. Diese Zuwegungen werden auch von Notfallfahrzeugen benutzt und müssen freigehalten werden.

Im Osten schließt sich das gepachtete Gelände des Wassersportclubs Lauenburg/Elbe (WSC) an, das intensiv genutzt wird. Hier wurden Steganlagen und Liegeplätze für ca. 35 Yachten angelegt. Das WSC-Gelände ist umzäunt und nur für Mitglieder und Gäste zugänglich. Es wurde im Zuge des Ausbaus der B 209 verkleinert. Die Zufahrt mußte daher neu gestaltet werden.

Das nordöstliche Teilstück zwischen der Einmündung der Straße Maxgrund und dem Gelände des Wassersportclubs war Vorhaltefläche für die Änderung der Trassenführung der B 209. Es lag brach, ohne Bebauung. Inzwischen wurden hier nach dem Neubau der B 209 ein öffentlicher Parkplatz und eine kleine Grünfläche neu angelegt, die Bestandteil der landschaftspflegerischen Begleitplanung zu den Straßenbaumaßnahmen war. Die Bauarbeiten zur Trassenänderung der B 209 von Osten bis zur Höhe des Gebäudes Hafenstraße Nr. 18 hatten zum Zeitpunkt der Planaufstellung bereits begonnen und sind inzwischen abgeschlossen.

Die Wasserfläche des B-Plangebietes ist im wesentlichen genutzt für den in der Schutzhafenverordnung festgesetzten Binnenschiffahrtshafen mit den Binnenschiffahrtsliegeplätzen an den beiden festen Hafenstegen. Dort liegen im Normalfall 2 - 4 Binnenschiffe, an wochenenden bis zu acht.

3. 1 Gefährdungsabschätzungen

Für das gesamte Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 55 wurde eine Abschätzung des Umweltgefährdungspotentials im Anschluß an eine Standortrecherche vorgenommen.

Auf die in der Anlage beigefügten Gefährdungsabschätzungen (ohne Anlagen) wird verwiesen. Die Ergebnisse der Gefährdungsabschätzungen führen zu einer Kennzeichnung von Teilgebieten gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB.

4.0 Städtebauliche Konzeption

Das zum größten Teil brachliegende Gewerbegelände am Eingang Lauenburgs von Niedersachsen her, bietet eine hervorragende Chance für eine erweiterte wassergebundene Nutzung, die der seit der Wiedervereinigung gestiegenen Bedeutung der Oberelbe für die wasserbezogene Freizeit- und Erholungsnutzung gerecht wird. Hierbei wird an diesem Standort als "südliches Stadteingangstor" eine hohe Gestaltungsqualität notwendig, die der Visitenkarte Lauenburgs als "Schifferstadt am Elbestrom" gerecht wird. Mit dem geplanten Sportboothafen soll kein neues geschlossenes Gebiet entstehen, sondern durch Wegeverknüpfungen in das gesamtstädtische Fuß- und Radwegenetz von der historischen Unterstadt bis zum Elbe-Lübeck-Kanal eingebunden werden. Die Verknüpfung mit der Bahnhofstraße erfolgt unter der Kanalbrücke hindurch. Dies sichert zugleich den Zugang in den Erholungsschutzstreifen für die Öffentlichkeit.

Die städtebauliche Konzeption sah in den ersten Planentwürfen vor, den vorhandenen, nordöstlich gelegenen kleinen Sportboothafen des WSC fortzusetzen bis zum ehemaligen Werftgelände von "Schipper & Goern", wo sich in Zukunft der Schwerpunkt der Freizeit-Sportboothafennutzung entwickeln wird. Von dieser umfangreichen Entwicklungskonzeption wurde nach Auswertung der von den Trägern öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen, hier insbesondere die der Unteren Naturschutzbehörde, Abstand genommen. Statt dessen soll in diesem Raum zwischen den beiden Hafenstegen von Nutzungen durch den Menschen unbeeinträchtigt eine Uferrandzone mit hohen Eschen, Weiden, Erlen entstehen. In Abstimmung mit der für den Elbe-Lübeck-Kanal zuständigen Wasser- und Schiffahrtsverwaltung des Bundes - hier Wasser- und Schiffahrtsamt Lauenburg/Elbe - kann sich auch ein kleiner Schilfgürtel entwickeln. Zur Unterhaltung der beiden Hafenstege muß gegebenenfalls schwimmendes Gerät eingesetzt werden. Das Wasser- und Schiffahrtsamt Lauenburg/Elbe hat sich als zuständige Behörde vorbehalten, in diesem Bereich selbst - falls erforderlich - in ingenieurbiologischer Bauweise Uferbefestigungen durchzuführen.

Die überbaubaren Flächen der Sondergebiete westlich und östlich der beiden Hafenstege wurden auf Anforderung des Kreises Herzogtum Lauenburg auf ein Mindestmaß verkleinert. Sie umfassen die notwendigen Gebäude und die zum Betrieb eines Sportboothafens notwendigen Stellplätze. Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 7 LNatSchG werden so minimiert.

Durch den Erhalt von Natur und Landschaft in diesem Bereich gewinnt das Gesamtareal

eine hohe Gestaltungs- und Erholungsqualität.

Ursprünglich war geplant, daß die ehemaligen Werfthallen zumindest teilweise erhalten werden. Dies ließ sich aufgrund der Ausbauarbeiten für die B 209 nicht verwirklichen. Die geplanten Bootshallen müssen nun auf dem Gelände der ehemaligen Werft "Schipper & Goern" neu gebaut werden. Um die gestalterisch an dieser Stelle wertvolle "Fabrikarchitektur" der Werftbauten aufzunehmen, werden für die neu zu errichtenden Gebäude gestalterische Festsetzungen gemäß § 82 LBO getroffen. Durch den Erhalt der Slipanlage und die Winterlagerung des Raddampfers "Kaiser-Wilhelm" wird dann für das Ensemble der ehemalige "Binnenschiffahrtswerftcharakter" erhalten. Vor der Slipanlage ist dann ausreichend Platz für ca. 70- 80 Sportbootliegeplätze.

Durch die geplante Anlage eines Clubhauses mit Restauration, Schulungsraum und Lagerräumen an der Landspitze der beginnenden "Hafenbucht" wird eine attraktiv gelegene auch der Öffentlichkeit zugängliche Gastronomie geschaffen für Wassersportler, Lauenburger Bürger und andere Gäste.

Durch das Brachliegen des ehemaligen Werftgeländes hatten Flora und Fauna eine Chance, Teile des Gebietes schrittweise zu besiedeln. Dies ist aus heutiger Sicht ein Vegetationsbestand, der die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur- und Landschaft im Sinne von § 8 LNatSchG (Ausgleichsmaßnahmen) erfordert. Vorgesehen ist hierfür die Fläche des oben genannten Bereichs zwischen den beiden Hafenstegen, die gemäß § 9 (1) 20 BauGB festgesetzt ist.

Sowohl im Rahmen der Ausbauplanungen der Bundesstraße, als auch im Zuge des Genehmigungsverfahrens zur Errichtung eines Sportboothafens wurden landschaftspflegerische Begleitpläne erstellt. Diese Fachpläne werden auf Forderung der Unteren Naturschutzbehörde Grundlage des Grünordnungsplanes. Die grünordnerischen Aussagen sind in der Planzeichnung und textlichen den Festsetzungen des Bebauungsplanes rechtswirksam berücksichtigt. Die durchzuführenden Maßnahmen sind in der Begründung erläutert.

5.0 Einzelbeschreibungen der planerischen Festsetzungen

5.1 Gebiet zwischen Kanalbrücke und westlichem Hafensteg (ehemalige Werft "Schipper & Goern")

Die Fläche der verbreiterten und etwas verlegten Bundesstraßen 209 ist als **Verkehrsflä-**

che festgesetzt. Teilbereiche der Landfläche des geplanten Sportboothafens sind gemäß § 11 BauNVO als **Sondergebiet** mit der Zweckbestimmung **Sportboothafen** festgesetzt. Für den Bereich der vorhandenen Gebäude und geplanten Hallen ist eine maximale **Zweigeschossigkeit** bei **geschlossener Bauweise** festgesetzt. An diesem städtebaulich exponierten Standort werden für den Bau der nördlich liegenden Bootshallen gestalterische Festsetzungen gemäß § 82 Landesbauordnung (LBO) festgesetzt. Die relativ enge Eingrenzung der Baugrenzen begründet sich in dem planerischen Bemühen um den Erhalt der alten Werftslipanlage, der Minimierung vorzunehmender Eingriffe, der Beachtung der Vorschriften gemäß § 11 LNatSchG (Gewässer - und Erholungsschutzstreifen) und der Realisierung zur Straße gelegener Gebäudegruppen, die dem Sportboothafen einen vom Verkehrslärm abgetrennten Bereich sichern. **Es ist dabei sicherzustellen, daß durch Arbeiten auf der Slipanlage eine Umweltgefährdung ausgeschlossen wird.** Westlich der Slipanlagen und der neu anzulegenden Steganlagen ist eine Fläche zur Anlage der notwendigen Stellplätze umgrenzt. Aufgrund der Belastung in Teilbereichen der ehemaligen Werftflächen mit umweltbelastenden Stoffen sind Hallenboden, Zufahrt und Parkplätze zu pflastern oder in ähnlicher Weise zu versiegeln. Bei allen Erdbewegungen in dem gemäß § 9 Abs. 5 BauGB gekennzeichneten Bereich als **Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist**, ist § 6 der textlichen Festsetzungen zu beachten. Es wird im nördlichen Teil des Sondergebietes eine maximale Zweigeschossigkeit festgesetzt, ohne Grundflächenzahlen oder Geschoßflächenzahlen festzusetzen, da ohnehin sehr eng gefaßte Baugrenzen gezogen sind.

Die nicht überbaubare Fläche des sich südlich anschließenden Uferstreifens wird als **Grünfläche** festgesetzt. Die Grünfläche zieht sich unter der B 209-Kanalbrücke bis an das Gelände der vorhandenen Hitzlerwerft. Hier befindet sich zwischen Bahnhofstraße, B 209 und Mischgebiet (Hitzlerwerft) eine kleine **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung** für Fußgänger und Radfahrer. Dieses findet seine Fortsetzung in einem 3,0 m breiten **Geh- und Fahrrecht** für die Allgemeinheit bis an die Zufahrt zum Sondergebiet, um so Fußgängern und Radfahrern aus der Bahnhofstraße kommend die Möglichkeit zu bieten, das Sportboothafengelände und weiterführend die Wasserseite der B 209 ohne niveaugleiche Querung mit der B 209 zu erreichen. Mit dieser Festsetzung wird zugleich die Zugänglichkeit des Uferbereiches für die Öffentlichkeit gesichert, wobei der Kfz- Verkehr auf dem Gelände des Sportboothafens nur für Anlieger gestattet werden soll.

Der Hang der zur Brücke aufsteigenden B 209 wird gemäß seiner vorhandenen Nutzung als **Grünfläche** festgesetzt. Am südlichen Böschungsende wird in einer Größe von ca. 120 qm ein zum Sportboothafenbetrieb zugehöriges **Sondergebiet** gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung **Sportboothafen** festgesetzt. Das Sondergebiet umfaßt die notwendigen Baugrenzen für die Errichtung des geplanten Clubhauses mit Restauration, Schulungsraum und Lagerräumen. Für das Clubhaus wird eine maximale **Dreigeschossigkeit** festgesetzt. Die Lage des Clubhauses war ursprünglich weiter süd-

lich vorgesehen. Dort war es aufgrund der Vorschriften gemäß § 11 LNatSchG nicht realisierbar. Die jetzige Lage ist genehmigungsfähig. Das Clubhaus kann dreigeschossig errichtet werden, um so gestalterisch die Funktion eines "Brückenwärterhauses" zu erlangen. Damit wird städtebaulich die beschriebene "Stadteingangssituation am Hafen" unterstützt. Beim Bau des Clubhauses sind die Vorschriften gemäß § 34 (4) Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) zu beachten.

Das Konzept der Kfz-verkehrlichen Erschließung sieht vor, im nördlichen Teil des Sondergebietes auf der Höhe der gegenüberliegenden Einmündung der Hafenstraße, eine Zufahrt von der B 209 zu schaffen. Zur Sicherstellung dieses Planungskonzeptes wird für die gesamten übrigen Bereiche parallel der B 209 ein **Bereich ohne Ein- und Ausfahrten** festgesetzt.

Die zwischen dem nördlichen SO-Gebiet und dem westlichen Hafensteg liegende Fläche wird als **Grünfläche** festgesetzt. Innerhalb der Grünfläche befindet sich die befestigte Zufahrt zur neuen - für den Betrieb des Sportboothafens notwendigen - Slipanlage mit Wendemöglichkeit und Raum zum Be- und Entladen. Für den östlich liegenden, ufernahen Teil der Grünfläche wird zum Schutz und Erhalt des dort vorhandenen dichten Uferbewuchses eine Fläche festgesetzt mit **Bindung für Bepflanzung und Erhalt von Sträuchern und Röhrichten.**

Für die erforderlichen **Steganlagen des Sportboothafens** sind **Baugrenzen** auf der zur Verfügung stehenden Wasserfläche festgesetzt.

5.2 Gebiet zwischen den Hafenstegen

Die beiden Hafenstege sind notwendig zum Erreichen der Binnenschiffahrtsliegeplätze. Sie sind als **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung** als Hafensteg festgesetzt. Diese Stege müssen auch von Rettungsfahrzeugen erreicht werden können, deshalb werden entsprechende **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für die Allgemeinheit** festgesetzt. Der Hauptteil der Fläche zwischen diesen beiden Hafenstegen wird als **Grünfläche** mit der Funktion einer **Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** festgesetzt. Dies betrifft vor allem den Bereich des ufernahen buschigen Weidenbewuchses sowie den etwas höher liegenden Bereich des Baumweidenbewuchses. Da es sich bei diesem Ufer um den am dichtesten bewachsenen Bereich handelt, werden hier **Grünflächen** festgesetzt bei gleichzeitiger Festsetzung zum **Erhalt von Bäumen und Sträuchern.** Die Ausdehnung der Grünfläche bis zur Bundesstraße hin ermöglicht auch noch den Erhalt einer Pufferzone zum Straßenraum. Als Pflegemaßnahmen für diese Fläche sind im Grünordnungsplan die Rodung des den Bereich stark beinträchtigenden chin. Knöterichs vorgesehen. Das Gelände ist von organischen und nicht organischem Müll zu reinigen. Die standortfremd gepflanzten Fichten sind durch die

Neuanpflanzung von Weiden und Eschen gemäß Grünordnungsplan vom 20. 4. 1994 zu ersetzen. Die Uferzone ist in Absprache mit dem zuständigen Wasser- und Schiffahrtsamt mit Röhrichtbesatz zu ergänzen.

Das vorhandene unterirdische Regenrückhaltebecken an der B 209 wird erhalten. Die dort z.Zt. noch vorhandenen Parkplätze entfallen. Es ist geplant, eine geringe Erdüberdeckung auf das Regenrückhaltebecken aufzubringen. Die Fläche ist als **Grünfläche** festgesetzt. Eingebettet in diese Grünfläche ist die Festsetzung als **Regenrückhaltebecken.**

5.3 Östlicher Planbereich

Das Gelände, welches zum Zeitpunkt der Planaufstellung vom Wassersportclub Lauenburg genutzt wurde, wird im westlichen Teil als **Sondergebiet** gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung **Sportboothafen** festgesetzt. Die vorhandenen baulichen Anlagen werden einbezogen in die Baugrenzen, wo sondergebietseinheitlich maximal zwei Geschosse und geschlossene Bauweise festgesetzt werden. Es ist geplant, daß die DLRG im östlichen Planbereich eine Halle zum Zweck der Unterbringung ihrer Boote errichten soll. Dieses zukünftige Gebäude der DLRG soll auch Räume für die Wachstation beinhalten. Die hierfür vorgesehene überbaubare Fläche wurde mit den jetzt festgesetzten Baugrenzen sehr eng an der Größe der Halle ausgerichtet. Die hierfür ausgewiesene Baufläche liegt innerhalb der als Grünfläche festgesetzten Bereiche. Die Baugrenzen sind auf ein Mindestmaß reduziert. Es ist hierfür eine maximale **eingeschossige Bauweise** festgesetzt, die **maximale Firsthöhe** ist auf **16, 60 m ü NN festgesetzt.** Ziel ist es, die Eingriffsflächen so klein wie möglich zu halten. Die Lage des Gebäudes für die DLRG wurde vor Ort genau abgestimmt. Aus betriebstechnischen Gründen kann das Gebäude nicht im westlichen Teil des Sondergebietes errichtet werden. Der Hang der Bundesstraße, die Zufahrt zur Slipanlage des WSC und zum DLRG-Gebäude sowie die für Bootslager und Nutzung der Slipanlage benötigten Flächen werden als **Grünfläche** festgesetzt. Im Norden der verlegten B 209 werden die Flächen im Halbbogen des ehemaligen Straßenbogens als **Grünflächen** und **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung** für **Parkplätze** und **Fußgänger** festgesetzt. Die dort geplanten Parkplätze sollen in erster Linie den Besuchern des Wassersportzentrums dienen.

Aufgrund der Belastung in Teilbereichen dieser ehemaligen Werftflächen sind die betreffenden Flächen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB gekennzeichnet. Bei allen Erdbewegungen in dem gemäß § 9 Abs. 5 BauGB gekennzeichneten Bereich als **Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist,** ist § 6 der textlichen Festsetzungen zu beachten.

5.4 Wasserflächen

Bei den Planungen wird davon ausgegangen, daß im Sommer in der Regel ein relativ niedriger Wasserstand mit ca. 4,50 m ü.N.N. herrscht. Die Landflächen über 8,00 m ü.N.N. können als hochwassersicher gelten.

Bei den Wasserflächen des Elbe-Lübeck-Kanals werden vier Festsetzungen getroffen: Im Gültigkeitsbereich der Schutzhafenverordnung wird **Wasserfläche** mit der Zweckbestimmung **Binnenschiffahrtshafen** festgesetzt, während die Bucht vor der alten Slipanlage zwischen westlichem Hafenrand und westlichem Hafensteg am Sportboothafensondergebiet liegend als **Wasserfläche** mit der Zweckbestimmung **Sportboothafen** festgesetzt wird. Ebenso wird die Fläche östlich des östlichen Hafenstegs zwischen dem Gelände des WSC und dem Binnenschiffahrtshafen als **Wasserfläche** mit der Zweckbestimmung **Sportboothafen** festgesetzt. Für den Bau der erforderlichen **Steganlagen** sind **Baugrenzen auf den Wasserflächen** festgesetzt. Als "Puffer" zum Ufergehölzbestand wird ein Randstreifen des Uferbereiches zwischen den beiden Hafenstegen Teil der Entwicklungsfläche zum Schutz , zur Entwicklung und zur Pflege von Natur und Landschaft.

In der Hafenbucht vor der Slipanlage werden Steganlagen - zwischen westlichem Hafensteg und westlicher Uferböschung - für rund 80 Boote angelegt. Da die Aufslippung des Raddampfers "Kaiser-Wilhelm" im Winter weiterhin gesichert sein muß, werden neben den festen Pfählen zwei umklappbare Pfähle eingebaut, um beim Aufslippen und beim Abslippen ein Überfahren durch die "Kaiser-Wilhelm" zu ermöglichen.

Wegen der zum Teil herrschenden Eisverhältnisse sowohl in der Elbe als auch im Lauenburger Hafen muß die gesamte Steganlage für die Winterzeit aus dem Hafenbecken entfernt werden. Diese sollte weitgehend hochwasserfrei an Land gelagert werden. Die Pfähle müssen eisdrucksicher ausgebildet werden. Dieses gilt ebenso für beide Klappfähle.

5.5 Belange von Natur und Landschaft

Im gültigen Flächennutzungsplan ist die gesamte Fläche zwischen dem bisherigen Trassenverlauf der Hafenstraße (B 209) und der Wasserfläche als gewerbliche Baufläche dargestellt. Dieses bedeutet, daß trotz des inzwischen entstandenen Bewuchses auf der Gewerbebrache eine intensive gewerbliche Nutzung hätte genehmigt werden müssen. Eine derartige Nutzung hätte zu einer weitestgehenden Flä-

chenversiegelung, Beseitigung des Uferbewuchses und einer baulichen Dichte gemäß § 17 BauNVO (GRZ 0,8, GFZ 2,4, BMZ 10,0) führen können. In dem jetzt aufgestellten Bebauungsplan wird dagegen der vorhandene Uferbewuchs und das am Hang gelegene Buschwerk unter dauerhaften Schutz gestellt. Durch die eng gezogenen Baugrenzen im Sporthafenbereich wird außerdem die mögliche Baudichte gegenüber der bisher möglichen Baudichte einer gewerblich genutzten Fläche erheblich reduziert.

Die Konzeption des "Wassersportzentrums südliche Hafenstraße" sieht eine bauliche Umsetzung auf dem Gelände der ehemaligen Werft "Schipper & Goern" vor.

Die hierfür notwendigen Gebäude werden auf bereits überbautem Grund errichtet. Die für den Betrieb notwendigen Kfz-Parkplätze sind auf bereits versiegeltem Gelände vorgesehen. Für den Betrieb und Bau der Steganlagen wird die Uferzone zwischen vorhandener Aufschüttung und Slipanlage auf ca. 10 m Länge neu angelegt.

Die Anlage der vorgesehenen Wegeverbindung zur Bahnhofstraße wird über die dort vorhandene Ruderalflur führen. Die Wegeverbindung soll geringstmöglich befestigt werden, jedoch so, daß sie für den Fahrradverkehr nutzbar wird. Für den Bau eines Clubhauses in diesem Bereich wird eine Gesamtfläche (Gebäude mit Außenbereich) von ca. 120 qm benötigt. Es müssen hierzu 3 - 4 Pappeln gefällt werden. Die Zugänglichkeit des Ufers für Erholungssuchende ist gesichert.

Die vorhandene Slipanlage bleibt bestehen und wird weiterhin als Winterlager für den Raddampfer "Kaiser-Wilhelm" genutzt. Die Kern- und Uferbereiche der dortigen Floren werden nicht verändert.

Der größte Eingriff wird im Bereich der auf diesem Gelände stehenden buschigen Weidenzone und der höher gelegenen Gehölze vorgenommen. Für die Verbreiterung der Bundesstraße 209, zur Erschließung des künftigen Sportboothafengeländes und für die Neuanlage einer Slipanlage wird 2/3 dieser Fläche benötigt. Der in Ansätzen gebildete Röhrichtbestand muß teilweise weggenommen werden.

Die zu erwartenden Eingriffe können auf dem Gelände durch landschaftsschonenden Ausbau in ihrer Erheblichkeit vermindert werden. Das große Areal zwischen den beiden Hafenstegen

ist als Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen dauerhaft gesichert, so daß der geplante Eingriff im Sinne der Landesnaturschutzgesetzgebung ausgeglichen werden kann. Die Bewertung des Eingriffs und Ermittlung der Eingriffserheblichkeit und erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen wurden im Rahmen des Grünordnungsplanes ausgearbeitet und in die vorliegende Planung aufgenommen und eingearbeitet.

Aus landschaftsökologischer Sicht ist der Bau eines Wassersportzentrums auf dieser vorhandenen Industriebrache, an einem zentralen und für den Wassersport attraktiven Standort wie diesem, zu begrüßen. Der Bedarf an derartigen Freizeitaktivitäten und Nutzungen wird ständig größer. Die Schaffung von ausreichenden und attraktiven Sportboothäfen an - in der Gesamteinschätzung - ökologisch weniger bedenklichen Standorten führt zur Schonung von noch vorhandenen ökologisch wertvolleren Uferzonen.

Dieser landschaftsökologisch ressourcenschonende Umgang mit Naturgütern zeigt sich auch in dem Beschluß der Stadtvertretung der Stadt Lauenburg/Elbe: Im Rahmen der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde der Teiländerungsbereich 15 "Sportboothafen Kuhgrund" herausgenommen. Somit wird auf die Planung eines Sportboothafens in diesem sensiblen Elbuferbereich dauerhaft verzichtet.

Aus landschafts- und stadtgestalterischer Sicht ist eine Aufwertung des gesamten Bereiches durch die vorgesehene Nutzung zu begrüßen.

5.6 Verkehrserschließung

Die zukünftige Hauptzufahrt des neuen Sportboothafens liegt etwa auf der Höhe der Einmündung Hafenstraße / B 209. In diesem Bereich ist eine verkehrssichere Anbindung an die B 209 gewährleistet. Eine weitere Zufahrt ist etwa schräg gegenüber des Hauses Hafenstraße Nr. 18 vorgesehen. Hierüber können die Slipanlage und der westliche Hafensteg angefahren werden. Die Zufahrt zum Wassersportclub erfolgt auf der Höhe der Zufahrt zum östlichen Hafensteg. Alle Zufahrten wurde im Zuge der Ausbauarbeiten der B 209 realisiert.

Aufgrund der etwas von der Hauptfahrbahn abgesetzten Wegeführung für Fußgänger im Bereich östlich des Hauses Hafenstraße Nr. 16 wird bis zur Zufahrt in den Sportboothafen und zum westlichen Hafensteg südlich der **Straßenverkehrsfläche** eine **Verkehrsfläche beson-**

derer Zweckbestimmung für Fußgänger und Radfahrer festgesetzt.

Im mittleren Teil der B 209 werden auf der Wasserseite Pflanzgebote für Laubbäume festgesetzt. Dieses begründet sich darin, daß an dieser Stelle mit guter Blickmöglichkeit auf den Hafen auch der Gehweg großzügiger und "promenadenartiger" gestaltet werden soll, was durch großzügige Straßenbaumpflanzungen seine Ergänzung findet. Eine ursprünglich geplante Fußgängerbrücke als Verbindung zwischen Talweg und neuem Sportboothafen kann aufgrund ungünstiger Geländeverhältnisse nicht realisiert werden. Es soll deshalb an dieser Stelle eine andere Querungshilfe für Fußgänger vorgesehen werden.

5.7 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom und Gas ist im Plangebiet sichergestellt. Ebenso die Versorgung mit Trinkwasser und, durch Anschluß an die städtische Kanalisation, die Abwasserentsorgung.

Die für den Betrieb des Sportboothafens notwendigen betriebsbedingten Entsorgungsanlagen sind Bestandteil der Genehmigung der Anlage gemäß Sportboothafenverordnung des Landes Schleswig-Holstein.

6.0 Textliche Festsetzungen (Teil B des B-Planes)

6. 1 Städtebauliche Festsetzungen

1. Im Sondergebiet Sportboothafen sind notwendige Uferbefestigungen auf der Basis ingenieurbiologischer Bauweisen durchzuführen. Dieses können beispielsweise Steinschüttungen mit Setzpflockbesatz oder Steinschüttungen mit Astbesatz sein, wobei starkwüchsige Weidenarten wie z.B. Mandelweide oder Korbweide zu verwenden sind. Spundwände sind nicht zugelassen.

Diese Festsetzung begründet sich darin, daß der über Jahre entstandene Uferbewuchs auf der Gewerbebrache am Übergang zur Wasserfläche in der Zwischenzeit einen erheblichen ökologischen Wert erhalten hat. Diesen gilt es zu schützen und zu ergänzen. Außerdem wird eine ingenieurbiologische Bauweise der Uferbereiche wesentlich zur Schaffung des Charakters eines Freizeit-Sportboothafens beitragen können.

2. Auf den Flächen mit Erhaltungsgebot für Bäume, Sträucher und Gewässer ist der dort bestehende Weichholzauenbestand artgerecht zu pflegen und zu schützen. Bei Beschädigungen sind Gehölze der dortigen potentiell natürlichen Vegetation wie Roterle, Esche, Baumweiden und Buschweiden nachzupflanzen. Die Uferzonen sind vor mechanischer Beeinträchtigung durch den Sportboothafen- und Erholungsbetrieb zu schützen. Vorhandene Röhrichtbestände sind zu schützen und in ihrer Entwicklung zu fördern.

Soweit möglich werden die vorhandenen Ufervegetationen in dem auch hochwassergefährdeten Bereich geschützt und müssen bei Abgang artgerecht ergänzt werden. Der Erhalt der Ufervegetation begründet sich einerseits in dem ökologischen Wert des Bewuchses, andererseits ist durch den Bewuchs der ehemalige Industriecharakter dieses Gebietes aufgehoben worden.

3. Auf den gemäß § 9 (1) 20 BauGB festsetzten Flächen sind die im Grünordnungsplan für diese Flächen vorgesehenen Maßnahmen zu verwirklichen.

Auf der Grundlage der durchgeführten Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sind im Grünordnungsplan für die geplanten Eingriffe die jeweils erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen in den im Gebiet festgesetzten Flächen zugeordnet.

4. Im südwestlich liegenden Sondergebiet mit zugelassener Dreigeschossigkeit sind für bauliche Anlagen gemäß § 34 (4) Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) Beeinträchtigung durch Blendwirkung, Spiegelung, Verwechslung mit Schiffahrtszeichen u.a. ausschließen.

Ziel einer baulichen Nutzung an dieser exponierten Stelle ist die Errichtung eines Clubhauses. Die zur Verfügung stehende Fläche läßt aus planerischer Sicht an diesem Standort keine andere Nutzung zu. Die Nähe zum Ufer und die dortige Hochlage der Bundesstraße kann bei Wohnnutzungen zu Gefährdungen durch Hochwasser und Lärmimmission führen.

5. In dem nordwestlich liegenden Sondergebiet ist der Bau von Ferienappartements und einer Hausmeisterwohnung im Erdgeschoß unzulässig. Es wird festgesetzt, daß durch geeignete Grundrißgestaltungen die Aufenthaltsräume in den zu Wohn- und Ferienzwecken genutzten Obergeschossen den lärmabgewandten Seiten zuzuordnen sind. 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 geschafffen werden.

Das Sondergebiet liegt vollständig im Überschwemmungsgebiet, daher ist eine Wohnnutzung oder Nutzung als Ferienappartements in der Erdgeschoßzone nicht möglich.
Auf der Bundesstraße B 209 ist mit einer täglichen Verkehrsbelastung von 12 000 Kfz/24 h zu rechnen. Zur dauerhaften Sicherstellung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse muß die-

se von der B 209 ausgehende Lärmbelästigung beim Bau von Wohnungen Berücksichtigung finden. Da von der straßenabgewandten Seite des Grundstücks keinerlei Lärmbelästigung ausgeht, ist eine Berücksichtigung bei entsprechender Grundrißgestaltung möglich.

6. Das Gebäude der DLRG im östlichen Planungsbereich ist entsprechend der im Grünordnungsplan festgesetzten Artenauswahl einzugrünen.

Das geplante Gebäude liegt aufgrund betriebstechnischer Notwendigkeiten nahe am Uferbereich innerhalb einer Grünfläche. Mit der Festsetzung wird eine Einpassung in die Landschaft gesichert.

7. In den gemäß § 9 Abs. 5 BauGB gekennzeichneten Flächen ist bei allen Erdbewegungen der anfallende Aushubboden auf Schwermetalle zu analysieren und gegebenenfalls ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Analyseergebnisse sind dem Umweltamt des Kreises Herzogtum Lauenburg vorzulegen.

Auf dem ehemaligen Standort eines Werftbetriebes sind diese Vorschriften, die auf den Ergebnissen einer durchgeführten Gefährdungsabschätzung beruhen, zu beachten.

8. In den gemäß § 9 (1) 10 BauGB gekennzeichneten Sichtflächen sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung über 0, 7 m Höhe ständig freizuhalten.

Die Festsetzung dient der zusätzlichen Information zum Umgang der als Sichtflächen in der Zufahrt zum Sportboothafengelände freizuhaltenden Sichtfelder, die an dieser Stelle an der B 209 von besonderer Bedeutung für die Verkehrssicherheit sind.

9. Es wird festgesetzt, daß Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig sind. Es ist weiter festgesetzt, daß Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen nach § 21 a BauNVO nur innerhalb der nach § 9(1) 4 BauGB festgesetzten Flächen zulässig sind.

Die ausgewiesenen Sondergebiete liegen teilweise innerhalb des 50 m Erholungsschutzstreifens. Aus Gründen des Landschaftschutzes sollen nur in den festgesetzten Bereichen baulichen Anlagen errichtet werden können.

6. 2 Gestalterische Festsetzungen

Gemäß § 82 Landesbauordnung (LBO) wird festgesetzt:

10. Die Gebäude an der Hafenstraße sind auf ihren östlichen und westlichen Gebäudeseiten in rot bis rotbraunem Sichtmauerwerk auszuführen. Zulässig sind Verglasungen bis zu einem Drittel der gesamten Wandfläche.

Die neu zu errichtenenden Gebäude für den Betrieb des Sportboothafens prägen städtebaulich die Eingangssituation in diesem Bereich. Mit der Festsetzung wird eine architektonische Anpassung der neuen Bausubstanz in das städtebauliche Gesamtbild angestrebt.

7.0 Flächen- und Kostenangaben

7.1 Flächenbilanz

7.1.1	SO-Gebiet Sportboothafen	3.400 qm
7.1.2	Straßenverkehrsfläche	9.400 qm
7.1.3	Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung *Fußgänger/Radfahrer*	146 qm
7.1.4	Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung *Hafenstege*	223 qm
7.1.5	Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung *Parkplätze*	1.994 qm
7.1.6	Grünflächen	19.115 qm
7.1.7	Wasserflächen Sportboothafen	9.338 qm
7.1.8	Wasserflächen Binnenschiffahrtshafen	14.320 qm
Summe		57.936 qm

7.2 Kostenangaben

7.2.1	Kanalisation im Bereich der Hafenstraße (Schmutz- und Regenwasserentsorgung)	1.270.000,- DM
7.2.2	Kostenanteil der Stadt Lauenburg/Elbe für den Straßenausbau (B 209) einschließlich Grunderwerb und Straßenbeleuchtung	700.000,- DM
7.2.3	Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft	15.000,- DM/Jahr

8.0 Planungsverfahren

8.1 Aufstellungsbeschluß

Die Stadtvertretung der Stadt Lauenburg/Elbe hat in ihrer Sitzung am 28.02.1990 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 55 für den Bereich "Wassersportzentrum südliche Hafenstraße" aufzustellen. Die öffentliche Bekanntmachung ist am 23.03.1990 durch Abdruck in der "Lauenburgischen Landeszeitung" erfolgt. Die Stadt Lauenburg/Elbe hat die Firma **plankontor Gesellschaft für Stadterneuerung und Planung mbH,** 22765 Hamburg, mit der Bearbeitung des B-Planverfahrens beauftragt. Mit der Aufstellung des Grünordnungsplanes wurde das Büro **Plankontor/Elbe GmbH (i.G.) -Stadt- und Landschaftsplanung,** 19258 Boizenburg/Elbe beauftragt.

Der Vorentwurf des B-Planes einschließlich des Vorentwurfs der Begründung hat am 20. März 1991 dem Bauausschuß vorgelegen und ist von diesem zustimmend zur Kenntnis genommen worden. Der Bauausschuß hat beschlossen, mit dem Vorentwurf (Stand 11.03.1991) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchzuführen. Mit Schreiben vom 30.07.1991 wurden die Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme. Parallel dazu wurde die frühzeitige Bürgerbeteiligung durch Auslegen der Pläne im Bauamt durchgeführt. Bis Ende Dezember 1991 lagen die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange im wesentlichen vor.

In seiner Sitzung vom 18.03.1992 empfahl der Bau- und Sanierungsausschuß die Fortführung des Planungsverfahrens unter folgenden Maßgaben:

Im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 55 für den Bereich "Wassersportzentrum südliche Hafenstraße" soll im weiteren Planungsverfahren auf der Fläche zwischen den Binnenhafenstegen auf die Festsetzung eines "Sondergebietes Sportboothafen" verzichtet werden.

Statt dessen sollen dieses Gebiet und die davor liegende Uferwasserzone als Fläche für ökologische Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Die Flächen des Wassersportclubs Lauenburg und der ehemaligen Werft "Schipper & Goern" werden weiterhin als Sondergebiet "Sportboothafen" festgesetzt.

8.2 Beschluß über Entwurf und öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die vorgetragenen Anregungen, Bedenken und Hinweise der betroffenen Träger öffenlicher Belange (gemäß § 4 BauGB) wurden auf der Sitzung der Stadtvertretung bewertet und abgewogen.

Der Entwurf des B-Planes einschließlich des Entwurfes der Begründung hat am 16. September 1992 dem Bau- und Sanierungsausschuß vorgelegen und ist von diesem zustimmend zur Kenntnis genommen worden. Die Stadtvertretung hat beschlossen, mit dem Entwurf (Stand 16.09.1992) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung durchzuführen und die Träger öffentlicher Belange durch Verschickung der überarbeiteten Planung zu beteiligen.

Die vorgetragenen Anregungen, Hinweise und Bedenken gemäß § 3 Abs. 2 BauGB führten zu wesentlichen Änderungen der Planungen. Der überarbeitete Entwurf mit Begründung (Stand 6. Oktober 1993) wurde mit Beschlußfassung durch die Stadtvertretung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.11.1993 bis 10.12.1993 nochmals öffentlich auslegt. Mit Schreiben vom 01.11.93 wurden die betroffenen Träger öffentlicher Belange nochmals zur Stellungnahme aufgefordert.

Die vorgetragenen Anregungen, Bedenken und Hinweise wurden geprüft und abgewogen und in den Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung Teil A und Teil B und die Begründung eingearbeitet. Die Inhalte des Grünordnungsplanes sind im Bebauungsplan berücksichtigt.

Sauer
Bürgermeister

STADT LAUENBURG / ELBE