Stadt Lauenburg/Elbe

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 64

mit örtlichen Bauvorschriften

"Zwischen Juliusburger Landstraße und Lütauer Chaussee"

Begründung

zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften

B N

MÄRZ 2006

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Rechtsgrundlagen	3
Planaufstellung	3
Planunterlage	3
Räumlicher Geltungsbereich	3
Bestand	3
Abstimmung mit übergeordneten Planungen	4
Abstimmung mit anderen gemeindlichen Planungen	5
Ziel und Zweck	6
Bestehendes Baurecht	9
Städtebauliche Festsetzungen	10
Verkehr	14
Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	16
Grundwasserschutz	18
Altlasten	18
Berücksichtigung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege	18
Ver- und Entsorgung	18
Flächenbilanzierung	19
Örtliche Bauvorschriften	20
Verfahrensvermerke	20
Anlagen Lärmuntersuchung	

T:\STB\LAUENBURG/ELBE\BPLAN\B_BGR.DOC

Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch BauGB in der Fassung von 1997
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) vom 23.10.1990 in der zur Zeit geltenden Fassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung-PlanzVO) vom 18.12.1990 in der zur Zeit geltenden Fassung
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein in der Fassung vom 10.01.2000 in der zur Zeit geltenden Fassung.

Planaufstellung

Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Lauenburg/Elbe hat in seiner Sitzung am 14.06.2004 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 "Zwischen Juliusburger Landstraße und Lütauer Chaussee" gem. § 2 (1) BauGB beschlossen.

Planunterlage

Als Planunterlage liegt ein Vermessungsplan im Maßstab 1 : 1.000 vor. Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist möglich.

Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes umfasst ein ca. 10,2 ha großes, am Rande des nördlichen Siedlungsbereiches der Stadt Lauenburg/Elbe gelegenes, Gebiet.

Das Bebauungsplangebiet wird begrenzt:
- im Osten durch Wohnbauflächen
- im Süden durch Wohnbauflächen
- im Westen durch Wohnbauflächen entlang der Juliusburger Landstraße
- im Norden durch die Gewerbegebietsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 74

alle in der Flur 3 der Gemarkung Lauenburg/Elbe.

Die genaue Lage und Abgrenzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 sind aus dem Übersichtsplan sowie aus der Planzeichnung M 1 : 1.000 zu ersehen.

Bestand

Im nördlichen Planungsbereich, nördlich der Mecklenburger Straße, haben sich folgende Gewerbebetriebe wie Autohaus, Glaserei, Firma für den Vertrieb von Werbemitteln angesiedelt. Südlich davon, ist der Bereich des Verbrauchermarktes, bereits mit der Ansiedlung eines Famila-Marktes realisiert, während die westliche Teilfläche des Sondergebietes bis auf die Regenrückhaltefläche bisher ungenutzt ist. Weiter südlich angrenzend liegen die Flä-

chen der Stadtbetriebe Lauenburg/Elbe, Brachflächen, eine Gärtnerei sowie auf der südlichen Dreiecksfläche eine unterirdische Regenrückhaltefläche mit Grünfläche und Betriebsgebäude.

Das dreieckige Plangebiet wird auf der westlichen Seite von der Juliusburger Landstraße und an der östlichen Seite von der B 209 Lütauer Chaussee tangiert. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes überplant den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 64 vollständig. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Mecklenburger Straße und von der Juliusburger Landstraße.

Eine detaillierte Beschreibung der natürlichen Gegebenheiten des Plangebietes ist aus dem GOP zur Ursprungsfassung des B-Planes Nr. 64 zu ersehen.

Die angrenzenden bestehenden und geplanten Nutzungen stellen sich wie folgt dar:
Im Süden liegt der Verkehrsknoten B 209/Juliusburger Landstraße, Reeperbahn und Spitzort. Südlich davon, an der Straße "Reeperbahn", befinden sich Gewerbegebiete, ansonsten ist das angrenzende Stadtgebiet maßgeblich durch Wohnnutzung geprägt. Im Westen befinden sich Einfamilienhausgebiete. Im Norden liegen derzeit noch landwirtschaftliche Nutzflächen, die auf der Grundlage des B-Planes Nr. 74 zum Gewerbegebiet entwickelt werden sollen. Im Osten grenzt Wohnbebauung, ein Kleingartengebiet und eine Naherholungsfläche mit Teich an. Die nordöstlich angrenzenden Grün- und Waldflächen sollen unter Naturschutz gestellt werden.

Abstimmung mit übergeordneten Planungen

Landes- und Regionalplanung

Die Stadt Lauenburg als Unterzentrum ist nach Ziffer 7.5 der Teilfortschreibung 2004 des Landesraumordnungsplans grundsätzlich für Einzelhandelseinrichtungen bis 4.000 qm Verkaufsfläche geeignet. Dabei gilt aber, "dass nur eine ausgewogene Bauleitplanung, die auf der einen Seite Angebote für derartige Einrichtungen schafft und auf der anderen Seite durch Restriktionen städtebaulichen Fehlentwicklungen vorbeugt, ein unter städtebaulichen und landesplanerischen Gesichtspunkten funktionierendes Versorgungssystem sichert" (ebd.).

Im gemeinsamen Beratungserlass des Innenministers und der Ministerpräsidentin -Landesbehörde- des Landes Schleswig-Holstein vom 01.August 1994 wird die Zulässigkeit von größeren Einkaufseinrichtungen in Kommunen unterschiedlicher Größenordnung und Zentralität dargestellt. Dabei wird davon ausgegangen, dass Einrichtungen über 700 qm Verkaufsfläche durch ihre Anziehungskraft auf Kunden und Verbraucher dazu geeignet sind, "raumordne-

rische und städtebauliche Strukturen, d.h. das Verkehrs- und Zentrengefüge, zu beeinflussen und bei falscher Standortwahl nachhaltig zu beeinflussen" (vgl. Ministerpräsidentin des Landes Schleswig-Holstein - Landesplanungsbehörde - 1994, S. 1).

Nach dem Regionalplan I 1998 erfüllt die Stadt teilweise Versorgungsfunktionen für die angrenzenden niedersächsischen und mecklenburgischen Gemeinden. Die bauliche und gewerbliche Entwicklung soll sich in nordwestlicher Richtung vollziehen, da in Richtung Elbmarsch und Elbhang keine Entwicklungsmöglichkeiten gegeben sind.

Aufgrund der Begrenzung der Verkaufsflächen auf ein für ein Unterzentrum zulässiges Maß und durch die Begrenzung der zentrenrelevanten Sortimente sind der Aufstellung des B-Planes Nr. 64 im Jahre 1999 keine Ziele der Raumordnung entgegengehalten worden. Allerdings wurde auch von Seiten der Landesplanung die Ansiedlung von großflächigen zentrenrelevanten Sortimenten am Ortsrand von Lauenburg vor dem Hintergrund der Gefährdung der Versorgungsfunktion der Innenstadt kritisch betrachtet.

Abstimmung mit anderen gemeindlichen Planungen

Flächennutzungsplanung

Für den Geltungsbereich liegt die rechtswirksame 21. Änderung des F-Planes von1999 vor die hier "Gewerbliche Baufläche, SO, Straßenmeisterei, RRH" darstellt.

Der FNP von 1963 wird den Anforderungen an die zukünftige Stadtentwicklung nicht mehr gerecht und wird derzeit neu aufgestellt. Es soll eine ökologische, an langfristigen Entwicklungszielen orientierte Stadtentwicklung vorbereitet werden. Die Neuaufstellung liegt im Entwurf vor.

Die Neuaufstellung berücksichtigt die Festsetzungen der 1. Änderung des B-Planes Nr. 64 mit der Darstellung von Gewerbegebiets- und Sondergebietsflächen sowie Flächen für Gemeinbedarf und Fläche für Versorgungsanlagen.

Westlich des Plangebietes jenseits der L 158 sind Wohnbauflächen dargestellt, die zur Straße bzw. zu den Gewerbeflächen durch einen Grüngürtel abgeschirmt werden. Östlich liegen Wohnbauflächen, die durch eine Grünfläche zur B 209 vor Beeinträchtigungen geschützt werden. Südlich an das Plangebiet angrenzend sind Gewerbeflächen dargestellt.

Das gesamte Plangebiet wird durch die Darstellung eines Grundwasserschongebietes überlagert. Auf die Ausweisung eines Wasserschutzgebietes wurde verzichtet, da die Grundwasser führende Schicht durch stauende Bodenhori-

zonte ausreichend geschützt ist. Im Einzelfall ist abzuklären, ob die Vorhaben im Plangebiet mit dem Grundwasserschongebiet zu vereinbaren sind.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan (LP) für die Stadt Lauenburg/Elbe ist festgestellt. Der Landschaftsplan sieht für den Planungsbereich eine Gewerbeflächenentwicklung zwischen der L 158 und B 209 vor.

Bebauungsplanung

Für den Änderungsbereich liegt der seit dem 13.02.1999 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 64 "Zwischen Juliusburger Landstraße und Lütauer Chaussee" vor (siehe hierzu den Abschnitt "Bestehendes Baurecht").

Südlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 50 "Gewerbezentrum Lauenburg" an, mit der Festsetzung als Gewerbegebiet GE, einer max. Gebäudehöhe von 8,0 m bzw. einer III Geschossigkeit und einer Grundflächenzahl GRZ von 0,7.

Nordwestlich angrenzend liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 68 „Grabenkoppel/westl. Juliusburger Landstraße„. Hier ist ein neues Wohngebiet mit ca. 70 Baugrundstücken für Einfamilienhäuser entwickelt worden. Festgesetzt ist Allgemeines Wohngebiet WA mit einer GRZ von 0,35 - 0,4 bei I-geschossiger, offener Bauweise.

Östlich des Planungsbereiches, durch eine Grünfläche getrennt, liegen die Bebauungspläne Nr. 66 "Wohngebiet Dornhorst / nördlicher und östlicher Fliederweg / östlicher Dornhorster Weg" und Nr. 67 "Wohngebiet Dornhorst / nördlicher Uhlenbusch". Beide B-Pläne weisen Allgemeines Wohngebiet WA mit I-geschossiger offener Bauweise und einer GRZ von überwiegend 0,35 und einer GFZ von 0,4 aus.

Ziel und Zweck

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 "Zwischen Juliusburger Landstraße und Lütauer Chaussee" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen den geänderten städtebaulichen Erfordernissen, sowie lokalen Marktgegebenheiten im Hinblick auf die Lauenburger Innenstadtentwicklung angepasst werden.

Der bestehende Verbrauchermarkt im Sondergebiet SO1 ist von den Kunden gut angenommen worden, liegt jedoch mit einer bisher zulässigen Gesamt-Verkaufsfläche von max. 3.000 qm einschließlich eines Getränkemarktes mittlerweile unterhalb der Dimensionierung, die vom Betreiber zur Vorhaltung des von den Kunden erwarteten Standardsortimentes benötigt wird. Diesbezüglich bestehen Erweiterungs- und Umbauabsichten, die neben einer moderaten Ausweitung der Verkaufsfläche auf 3.300 qm die Verlegung des Getränkemarktes auf die SO2-Fläche vorsehen.

Dort ist bisher ein Fachmarkt mit einer maximal zulässigen Gesamt-Verkaufsfläche von 3.000 qm unter Ausschluss bestimmter "zentrenrelevanter" Sortimente zulässig. Für einen Fachmarkt dieser Dimensionierung bestehen im Lauenburger Marktgebiet offenbar marktseitig keine Perspektiven, weshalb er bisher nicht realisiert werden konnte. Des Weiteren kann der zu verlegende Getränkemarkt dort nicht integriert werden, da im SO2 bisher nur genau ein Fachmarkt zulässig ist.

Der in der Lauenburger Innenstadt, in etwa verortet durch das von Berliner Straße - Fürstengarten - Askanierring umschlossene Quartier zuzüglich des Mündungsbereiches Berliner Straße/Büchener Weg, ansässige Einzelhandel hat sich in den vergangenen Jahren per Saldo eher kritisch entwickelt. Die Zahl der aktiv betriebenen Ladeneinheiten ging bei steigender Leerstandsquote zurück. Ausschlaggebend hierfür sind neben konjunkturellen Einflüssen auch die vielfach unterdimensionierten, mängelbehafteten und unter heutigen Gesichtspunkten nicht mehr wirtschaftlich zu betreibenden Ladenflächen im Innenstadtbereich. Das Lauenburger Innenstadtangebot hat insoweit erheblich an Kompetenz und Ausstrahlung verloren und bedarf einer Restrukturierung.

Eine im Jahre 2005 von der Fa. BulwienGesa AG, Hamburg, durchgeführte Basisuntersuchung zum Einzelhandelsstandort Lauenburg ergab im Vergleich zu einer vorangegangenen gleichartigen Analyse aus dem Jahre 2001 folgende wesentliche Befunde:

- Lauenburg erreicht potenziell ein Einzugsgebiet mit etwa 41.000 Einwohnern und ist daher grundsätzlich ausreichend tragfähig für ein differenziertes Grundversorgungsangebot, das neben dem obligatorischen "Periodischen Bedarf" (Lebensmittel, Verbrauchsgüter) auch ein Basisangebot vornehmlich aus Gebrauchsgüter-Warengruppen wie Bekleidung, Schuhe, Elektroartikel, Heimwerker-, Garten- und Zoobedarf, Haushaltswaren, Bücher, Schreibwaren, Spielwaren, Optik umfasst.
  Hiervon können in Lauenburg außer Lebensmitteln und Drogerieartikeln die Warengruppen Bekleidung/ Lederwaren, Schuhe, Haushaltswaren/Geschenkartikel, Bücher, Schreibwaren/Bürobedarf, Spielwaren, Optik/ Uhren/Schmuck sowie aus dem Elektrosegment Unterhaltungselektronik und Elektrokleingeräte als (potenziell) "innenstadtrelevant" gelten.
- Die Einwohner- und Nachfrageentwicklung im unmittelbaren Lauenburger Umland verläuft deutlich günstiger, als in der Stadt Lauenburg selbst. Daraus folgt, dass der Erhalt der Tragfähigkeit des Lauenburger Einzelhandels mit einer Verstärkung der überörtlichen Ausstrahlung verknüpft ist. Lauenburg wird diesbezüglich auch für Versorgungskäufe für "Periodischen Bedarf" im Wett-

bewerb u. a. zu Büchen, Schwarzenbek und Geesthacht wahrgenommen.

- Innerhalb des Lauenburger Stadtgebietes hat die Innenstadt erheblich an Marktanteilen verloren zu Gunsten von Standorten in Stadtteillagen, was z. T. auch durch objekt- und standortbedingte innerörtliche Betriebsverlagerungen zurückzuführen ist.
- Gleichwohl verfügt die Lauenburger Innenstadt noch über eine Reihe von mittleren und größeren Magnetbetrieben, die ihr auch gegenwärtig noch eine gewisse Zentralität sichern und als Fundament für einen Relaunch dienen können. Anzuführen sind diesbezüglich vornehmlich
- - Edeka Neukauf Supermarkt
  - Rossmann Drogeriemarkt
  - Kloppenburg Kleinkaufhaus
  - Schuhhaus Grammerstorff
  - Kik Textil-Discounter
  - Adessa Mode-Fachmarkt

  sowie neuerdings
  - Armbruster Schuh-Fachmarkt

Marktseitig bestehen durchaus Chancen für eine Stabilisierung, Verdichtung und Ergänzung dieses Besatzes. Indizien hierfür sind die nunmehr begonnene Restrukturierung des seit mehreren Jahren leerstehenden ehemaligen Kaufhauses Burgdorff, das durchaus vorhandene Interesse von Filialisten und ansässigen Betreibern an innerstädtischen Standorten sowie die Möglichkeit der Neuentwicklung des überwiegend vakanten Post/Telekom-Grundstückes im zentraler Schlüsselposition am Eckbereich Berliner Straße/Büchener Weg.

Die Neuentwicklung des Stadtzentrums ist insoweit ein vordringliches Ziel der Stadtentwicklung in Lauenburg, wie auch in der jüngst erarbeiteten Studie zum Stadtumbaubedarf in Lauenburg konkretisiert. Da sie ohne Eingriffe in die bestehende Bausubstanz nicht gelingen kann, erfordert sie erhebliche private Investitionen, einen mittel- bis längerfristigen Zeithorizont sowie im Hinblick auf den engen Marktrahmen ein Mindestmaß an Planungssicherheit für potenzielle Investoren.

Aus diesem Grund ist die Einzelhandelsentwicklung in den Stadtteillagen - und insoweit auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 64 - so abzustimmen, dass sie

a) die Tragfähigkeit der bestehenden Angebotsstruktur in der Innenstadt nicht nachhaltig gefährdet;
b) nicht zu einer Auslagerung wichtiger Ankerbetriebe aus der Innenstadt führt;
c) nicht die vorhandenen und zweifellos engen Marktspielräume für eine Verdichtung/Ergänzung des innerstädtischen Geschäftsbesatzes mit den oben angeführten "innenstadtrelevanten" Sortimenten absorbiert und da-

mit Investitionen im Innenstadtbereich gefährdet;

d) außerhalb der Innenstadt kein Wettbewerbsstandort mit vergleichbarer Angebotsbreite und -tiefe geschaffen wird.

Auf Grund der aufgeführten veränderten Rahmenbedingungen soll unter Beibehaltung der planerischen Grundkonzeption der Bebauungsplan Nr. 64 so angepasst werden, dass die dort vorhandenen Nutzungen gesichert werden, eine maßvolle und die innerstädtischen Entwicklungsziele nicht gefährdende Änderung bzw. Erweiterung der zulässigen Nutzungen möglich wird und die vorhandene Brache im Bereich SO2 beseitigt und einer auch den Gesamtstandort stärkenden Nutzung zugeführt werden kann. Insbesondere soll die Nachfrageorientierung aus dem näheren Umland auf Lauenburg gestärkt und Kaufkraftabflüssen auch im "Periodischen Bedarf" in benachbarte Konkurrenzzentren - in denen in den vergangenen Jahren z. T. moderne Verbrauchermärkte und SB-Warenhäuser an den Markt gingen - entgegengewirkt werden.

Des Weiteren hat die Straßenmeisterei ihren Standort im Planungsbereich aufgegeben und die Stadtbetriebe Lauenburg/Elbe sind hierhin verlagert worden. Darüber hinaus besteht auch Interesse das südlich angrenzende Grundstück in die Nutzung einzubeziehen.

Die Erschließung ist schon fertiggestellt bzw. vorbereitet. Ziel der Stadt Lauenburg ist, dass die hier getätigten planerischen Vorbereitungen und Investitionen kurzfristig genutzt werden und die Bebauung des Gebietes abgeschlossen werden kann.

Aufgrund der angrenzenden Wohnnutzung im Westen und Osten, sowie der bereits ausgewiesenen eingeschränkten Gewerbegebietsflächen nördlich angrenzend, sind nachhaltige Beeinträchtigungen auszuschließen. Zur Beurteilung der Immissionsschutzrechtlichen Anforderungen wurde für den B-Plan 64 eine Lärmuntersuchung erarbeitet und das Ergebnis eingearbeitet. Im Rahmen der Änderung des B-Planes wurde ein neues Gutachten in Auftrag gegeben und die daraus resultierenden Vorgaben gleichfalls eingearbeitet.

Bestehendes Baurecht

Der nördlich der Mecklenburger Straße liegende Teil des Planungsbereiches ist als eingeschränktes Gewerbegebiet mit nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben festgesetzt, an die in der nordwestlichen Ecke eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Regenklärbecken anschließt.

Südlich der Mecklenburger Straße liegen zwei Sondergebiete mit der Zweckbestimmung "Verbrauchermarkt" und

"Fachmarkt". In den Sondergebieten sind ein Verbraucher- und ein Fachmarkt von jeweils max. 3.000 qm sowie Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe zulässig. Im Fachmarkt sind zentrenrelevante Sortimente ausgeschlossen.

Weiter südlich angrenzend liegt die Gemeinbedarfsfläche "Straßenmeisterei", ein eingeschränktes Gewerbegebiet und eine weitere Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung unterirdisches Regenrückhaltebecken.

Festgesetzt sind Grundflächenzahlen GRZ und eine Höhenbeschränkungen über die Festsetzung der Trauf- und Firsthöhe bzw. die Geschossigkeit.

Der Geltungsbereich überlagert auch alle angrenzenden Verkehrsflächen, da für die Neuordnung des Planungsbereiches sowie der angrenzenden geplanten Wohn- und Gewerbegebiete umfangreiche Ausbauplanungen hierüber planungsrechtlich gesichert wurden. Die Planungen sind zwischenzeitlich überwiegend, aber noch nicht vollständig realisiert.

Gesichert wurde auch der vorhandene Bestand der Grünflächen, der Knicks und des umfangreichen Baumbestandes und darüber hinausgehend auch Festsetzungen zur Neuanpflanzung.

Städtebauliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiete

Die Festsetzung des nördlich der Mecklenburger Straße liegenden Teils des Planungsbereiches als eingeschränktes Gewerbegebiet GEe bleibt wie in der Ursprungsfassung. Die Einschränkungen resultieren aus den östlich und westlich angrenzenden störempfindlichen Wohnnutzungen sowie Kleingärten und Erholungsflächen.
Entsprechend wird ein flächenbezogener Schallleistungspegel festgesetzt (siehe hierzu das Kapitel "Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen").

In den eingeschränkten Gewerbegebieten sind daher nur Handwerksbetriebe die nicht wesentlich stören sowie Gartenbaubetriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig. Nutzungen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitsschaftspersonal und Nr. 2 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) können ausnahmsweise zugelassen werden.
Unzulässig sind Betriebe, die ein hohes Verkehrsaufkommen nach sich ziehen oder die sich aufgrund ihres Emissionsgrades (u.a. Lärm, Geruch) belästigend auf die angrenzende sensible Nutzung auswirken. Aus diesem Grund sind Lagerhäuser und Lagerplätze, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke und Vergnügungsstätten nicht zuläs-

sig.
Um eine Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet zu vermeiden sind in den GEe-Gebieten Einzelhandelsbetriebe unzulässig.

Da Vergnügungsstätten mit der angrenzenden Wohnnutzung nicht zu vereinbaren sind werden diese in den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe ausgeschlossen.

Fläche für Gemeinbedarf

Aufgrund der bisherigen problematischen Gemengelage der Stadtbetriebe Lauenburg/Elbe wurde der alte Standort aufgegeben und die Stadtbetriebe sind auf das Gelände der ehemaligen Straßenmeisterei gezogen, die ihren Betrieb in Lauenburg aufgegeben hat. Die Festsetzung als "Fläche für Gemeinbedarf" wird beibehalten und in die Zweckbestimmung in "Bauhof/Städtische Ver- und Entsorgungsbetriebe" geändert. Aufgrund des größeren Flächenbedarfs für die städtische Einrichtung wird die südlich angrenzende Parzelle von GEe in Fläche für Gemeinbedarf geändert.

Um eine zusammenhängende Nutzungsmöglichkeit zu schaffen werden die Baugrenzen angepasst. Der Erhalt der Anpflanzung zwischen den Flurstücken 131/3 und 131/5 entfällt und dafür wird eine Neuanpflanzung an der südlichen Grenze der Gemeinbedarfsfläche/Flurstück 131/5 festgesetzt.

Die Festsetzungen zur Geschossigkeit und Ausnutzung für die Gemeinbedarfsfläche bleiben bestehen. Für den Teilbereich der im rechtskräftigen B-Plan als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt ist und in die Gemeinbedarfsfläche einbezogen wird, werden die Festsetzungen analog der Festsetzungen der ursprünglichen Gemeinbedarfsfläche geändert. Die GRZ wird von 0,4 auf 0,6 geändert, statt Trauf- bzw. Firsthöhenfestsetzung wird eine II-Geschossigkeit festgesetzt und die Festsetzung einer Bauweise entfällt.

Fläche für Versorgungsanlagen

Die Festsetzung des oberirdischen Regenklärbeckens im Nordwesten und des unterirdischen Regenrückhaltebeckens im südlichen Planungsbereich, bleiben erhalten.

Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Geschossigkeit bzw. den Höhenfestsetzungen bleiben in den eingeschränkten Gewerbegebieten, und bei der Fläche für Gemeinbedarf wie im Bebauungsplan Nr. 64 erhalten.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl GRZ von 0,8 für die Teilbereiche TB 1 und 2 des eingeschränkte Gewerbegebiet GEe, sowie von 0,4 für den TB 5 werden ebenfalls übernommen.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im gesamten Plangebiet durch großzügig bemessene Baugrenzen bestimmt. Die Vorgaben des Bebauungsplan Nr. 64 werden überwiegend übernommen. Änderungen ergeben sich nur innerhalb der Gemeinbedarfsfläche, um das südliche Grundstück in die Nutzung einzubinden.

Eingeschränkt wird die Bebaubarkeit, innerhalb aller angrenzenden Baugebiete, nur im Randbereich parallel zur Bundesstraße. Gemäß Bundesfernstraßen- bzw. Straßen- und Wegegesetz des Landes Schleswig-Holstein, dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt, Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs, in einer Entfernung bis zu 20,0 m von der Bundesstraße B 209 , gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn, nicht errichtet werden. Dieser Bereich wird als nicht überbaubare Fläche gekennzeichnet.

Zu den vorhandenen bzw. geplanten Knicks wird ein ausreichende Schutzabstand von 3-5 m zur jeweilig angrenzenden Baugrenze eingehalten. Aus Gründen der geringen Flächenverfügbarkeit im Plangebiet kann der im GOP geforderte Abstand von $\geq$ 5,0 m nicht überall eingehalten werden.

Sonstige Sondergebiete
Ergebnis der Abwägung

Die laufenden politischen Diskussionen in der Stadt Lauenburg/Elbe über die Ausweisung bzw. Änderung der Festsetzung der Sondergebiete haben dazu geführt, dass der Vorentwurf der Änderung des B-Planes 64 drei Varianten enthielt.

Die Variante 1 - keine Änderung der Festsetzungen in den SO Gebieten - wird dazu führen, dass auch in den nächsten Jahren kein Investor für die eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten gefunden wird.

Die Bedenken hinsichtlich der Variante 3 mit der totalen Öffnung des Sonstigen Sondergebietes SO2 für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente können nicht vollständig ausgeräumt werden und die schwierige Situation der Lauenburger Innenstadt wird hierdurch auch möglicherweise noch verschlechtert. Der Konkurrenzdruck auf die Innenstadt wird verstärkt, die Situation am Standort "Familia" aber nicht in einer vergleichbaren Wertigkeit verbessert.

Für das weitere Verfahren wird deshalb die Variante 2, mit dem weitgehenden Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten, beschlossen. Damit wird der Standort "Familia" gestärkt, bei gleichzeitigem Schutz der Innenstadt durch die Sortimentsbeschränkung.

Sonstige Sondergebiete
Festsetzungen

Die in der rechtskräftigen Fassung des B-Plans Nr. 64 ausgewiesenen "Sonstigen Sondergebiete" SO1 "Verbrauchermarkt" und SO2 "Fläche für Fachmarkt" sind mit jeweils maximal 3.000 qm zulässiger Verkaufsfläche dem Typ "Großflächiger Einzelhandelsbetrieb" zuzuordnen.

Sie sollen wie folgt geändert werden:
In SO1 wird die maximal zulässige Verkaufsfläche für den Verbrauchermarkt um 300 qm auf 3.300 qm erhöht. Dafür entfällt der Getränkemarkt mit bisher 300 qm. Die Zulässigkeit der Tankstelle sowie der Shops, Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe im Vorkassenbereich bleibt bestehen.

Im SO2 wird der zulässige "Fachmarkt" in "Fachmärkte" geändert. Die zulässige Gesamt-Verkaufsfläche (VK) wird um 500 qm auf 3.500 qm erhöht. Die zulässigen die Gastronomiebetriebe entfallen.

Zusätzlich wird die Mindestgröße von 300 qm VK je Fachmarkt festgesetzt. Die Schaffung kleinteiliger Shopstrukturen ist an diesem Standort nicht erwünscht.

Die "innenstadtrelevanten" Sortimente bleiben mit Ausnahme des aus SO1 übernommenen Getränkemarktes als Kernsortimente ausgeschlossen, bzw. sind je Fachmarkt als Randsortiment auf maximal 10 % der jeweiligen Gesamt-Verkaufsfläche zulässig. Mit der Negativliste sind die "innenstadtrelevanten Sortimente" im Wesentlichen ausgeschlossen. Da in der "gesa-Projektstudie" vom November 2003 große Lücken im Sortimentsbereich Unterhaltungselektronik/Computer festgestellt wurden, soll dieser innenstadtrelevante Bereich zulässig sein.

Zum Schutz der Lauenburger Innenstadt werden explizit Fachmärkte/Fachgeschäfte mit folgendem Kernsortiment ausgeschlossen:

- Lebensmittel (mit Ausnahme von Getränken);
- Drogerieartikel;
- Bekleidung/Lederwaren (inkl. Sportbekleidung);
- Schuhe;
- Tiernahrung/Zoobedarf;
- Uhren/Schmuck
- Baby-/Kinderartikel, Spielwaren;
- Haushaltswaren/Geschenkartikel;
- Bücher;
- Schreibwaren/Bürobedarf.

Des weiteren sind ausgeschlossen:

- Kaufhäuser und Kleinpreis-Kaufhäuser mit gemischtem Sortiment.

Dem Betreiber verbleibt in SO2 damit ein hinreichendes

Spektrum marktgängiger Fachmarkttypen oder mittlerer/größerer Fachgeschäfte wie z. B.

- Getränkemarkt;
- Elektrogroßgeräte/Küchenstudio/Service;
- Heimwerkerbedarf/Eisenwaren, Farben/Lacke/Tapeten, Bauelemente, Sanitärbedarf;
- Pflanzen/Gartenbedarf;
- Heimtextilien, Teppiche/Bodenbeläge, Fliesen, Möbel (Gartenmöbel);
- Unterhaltungselektronik;
- Kfz-Zubehör/Service, Zweiräder.

Die Änderungen ermöglichen eine Aufwertung des Standortes Famila bei gleichzeitigem Schutz der Innenstadt durch den Ausschluss innenstadtrelevanter Sortimente, auch wenn dem Gutachter hier nicht in allen Teilen gefolgt wird. Lauenburg als Grundzentren hat zentrale Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen, täglichen Grundbedarf sicherzustellen. Dies wird an dem Standort, mit der vorhandenen Nutzung für einen Verbrauchermarkt und den jetzt geplanten Änderungen der ergänzenden Fachmärkte, erreicht. Das Projekt dient der Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung. Die Größe der Verkaufsfläche und die Sortimentsbeschränkungen sind unter Berücksichtigung der vorhandenen Einzelhandelsnutzungen festgesetzt worden. Die Ansätze und Möglichkeiten zur Stärkung der Innenstadt als Versorgungsstandort, bzw. parallel auch neue Entwicklungsansätze sind zu unterstützen und zu fördern.

Maß der baulichen Nutzung und Bauweise in den Sondergebieten

Die GRZ bleibt in den SO Gebieten bei 0,8 festgesetzt, um eine möglichst große Ausnutzung der Grundstücke zu gewährleisten. Ebenso bleiben die Höhenfestsetzungen erhalten. Eine Bauweise mit Baukörperlängen von über 50,0 m ist bereits im Bestand vorhanden und soll auch für Nutzungserweiterungen in den SO Gebieten gelten. Deshalb wird die abweichende Bauweise ohne Beschränkung der Baukörperlänge in die Festsetzungen aufgenommen.

Die Traufhöhe der baulichen Anlagen wird im SO1 Gebiet auf max. 52 m über NN, im SO2 Gebiet auf max. 48 m über NN beschränkt. Die Firsthöhe wird im SO1 Gebiet auf max. 54 m, im SO2 Gebiet auf max. 50 m über NN beschränkt. Die zulässige Dachneigung wird auf max. 30° festgesetzt. Damit soll gewährleistet werden, dass sich die Baukörper von ihrer Höhe und vom Volumen her in das Orts- und Landschaftsbild des nördlichen Siedlungsgebietes der Stadt Lauenburg einpassen. Durch technische Bauteile und Anlagen sowie Eingangsbereiche kann die festgesetzte Höhe der Gebäude im Geltungsbereich des B-Planes überschritten werden. Aus gleichem Grunde wird die Größe und Art von Werbeanlagen eingeschränkt.

Verkehr

Fließender Verkehr

Der Planungsbereich liegt zwischen der Juliusburger Landstraße L 158 und der Lütauer Chaussee B 209, die auch die Anbindung an das übergeordnete Straßensystem bilden. Diese beiden Straßen werden durch die Mecklenburger Straße und den neu ausgebauten Kreuzungspunkt im Verlauf der Juliusburger Landstraße verbunden.
Die Erschließung des eingeschränkten Gewerbegebietes und der Sondergebiete erfolgt direkt von der Mecklenburger Straße, von der nach Norden über die Niedersachsen Straße auch das angrenzende Gewerbegebiet angebunden ist. Die südlich liegenden Baugebiete sind über den südlichen Abschnitt der Juliusburger Landstraße angebunden.

Der Verlauf und die Querschnitte der Mecklenburger Straße sowie deren Anbindung an die B 209 und die L158 wurden auf Grundlage der Verkehrsuntersuchungen vom Büro Masuch und Olbrisch, unter Berücksichtigung der vorhandenen und geplanten Nutzungen, geplant und ausgebaut.

Die Einmündung der Niedersachsenstraße in die Mecklenburger Straße und alle weiteren Abweichungen vom rechtskräftigen B-Plan, wurden dem realisierten Zustand angepasst.

Der vorhandene Baumbestand wurde durch entsprechende Festsetzungen gesichert, ebenfalls die vorhandenen bzw. geplanten Pflanzflächen innerhalb der Verkehrsflächen. Auch diese Festsetzungen wurden dem Realisierungsstand angepasst.

Der Radweg wird ab Höhe der Gemeinbedarfsfläche, in südlicher Richtung, westlich an der mit Bäumen und Sträuchern bewachsenen Böschung vorbei geführt. Diese Wegeführung ist aus Platzgründen zum Schutz der vorhandenen Alleebäume erforderlich.

Von der Bundesstraße ist ein Abstand von 20,00 m einzuhalten, direkte Zufahrten und Zugänge zu den freien Strecken der Bundesstraße sind nicht zulässig.

Innerhalb der gekennzeichneten Sichtfelder sind keine baulichen Anlagen zulässig. Einfriedungen, Aufschüttungen und Anpflanzungen dürfen in diesen Bereichen eine Höhe von 0,70 m über OK der fertig ausgebauten Fahrbahn nicht überschreiten.

Eine ÖPNV-Verbindung ist durch den örtlichen Busverkehr sichergestellt.

Ruhender Verkehr

Aufgrund der offenen Baustruktur und der Größe der Grundstücke sind die notwendigen Stellplätze auf den pri-

vaten Grundstücken nachzuweisen.

Für die ursprüngliche Verkaufsfläche in den Sondergebieten von 6.300 qm wurde ein Bedarf von 315 Stellplätze ermittelt und realisiert. Bedingt durch die Erweiterung und Nutzungsänderung sind weitere Stellplätze erforderlich.

Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Lärmschutz

Aufgrund der Nähe zu geplanten bzw. vorhandenen Wohngebieten sind mögliche Beeinträchtigungen zu prüfen und gegebenenfalls Maßnahmen zur Vermeidung zu treffen. Das Lärmgutachten vom Büro Masuch und Olbrisch zum B-Plan 64 enthält Aussagen zu erforderlichen Emissionsbeschränkungen für die Gewerbeflächen, die als Festsetzungen übernommen worden sind. Soweit diese auch für die Änderung relevant sind wurden sie in die 1. Änderung übernommen. Mit Hinblick auf die Nutzungsänderungen wurde eine Schallschutzuntersuchung zur 1. Änderung des B-Planes Nr. 64 vom Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler erarbeitet. Das Ergebnis wird eingearbeitet.

Zum Schutz der südlich an das Sondergebiet angrenzenden Wohnnutzung auf dem Grundstück der Stadtbetriebe Lauenburg/Elbe, wurde eine 2,2 m hohe Lärmschutzwand entlang der Südgrenze des SO-Gebietes festgesetzt. Zum Schutz der sonstigen angrenzenden Wohnnutzung sind für das SO2-Gebiet und die GE-Flächen die Emissionen nachts auf einen flächenbezogenen Schallleistungspegel von max. $L_W'' = 50$ dB(A)/m² begrenzt.

Für die Umsetzung der Emissionsbeschränkungen wird ein im nachgeordneten Genehmigungsverfahren anzuwendendes Nachweisverfahren festgesetzt.

a) Ableitung des max. zulässigen Beurteilungspegels für den jeweiligen Betrieb aus dem festgesetzten max. zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel mit Hilfe einer Ausbreitungsberechnung nach der VDI-Richtlinie 2741 (keine Berücksichtigung von Abschirmungen und Reflexionen, Emissionshöhe 1,0 m und Immissionshöhe 4,8 m über Gelände).
b) Durchführung einer betriebsbezogenen Lärmimmissionsprognose auf der Grundlage der TA Lärm mit dem Ziel die gemäß a) ermittelten max. zulässigen Beurteilungspegelanteile für den betrachteten Betrieb einzuhalten.

Mit den genannten Festsetzungen werden die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm und VDI 2058/1 eingehalten. Bezüglich der Orientierungswerte für Gewerbelärm nach dem Beiblatt 1 zur DIN 18005/1 kann trotz geringfügiger rechne-

rischer Überschreitungen von einer Einhaltung ausgegangen werden, da nicht alle Betriebe im GE-Gebiet bzw. SO2-Gebiet nachts gleichzeitig die zulässigen L_W" voll ausnutzen und gleichzeitig eine Anlieferung beim Verbrauchermarkt sowie eine Benzinanlieferung der Tankstelle stattfindet (vgl. Masuch+Olbrisch 1998,S 19 f).

Es folgen Auszüge aus der Zusammenfassung der Schallschutzuntersuchung vom Ingenieurbüro Ziegler.

SO Verbrauchermarkt/ Fachmarkt

Von den Sondergebieten "Verbrauchermarkt" und "Fachmarkt", die im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 an die aktuelle Erweiterungsplanung angepasst werden, gehen keine Lärmimmissionskonflikte aus, wenn

- entlang der Juliusburger Landstraße eine - auf Geländeniveau der Anlieferungszonen an den Fachmärkten bezogene - 2,5 m hohe Lärmschutzwand oder gleichhoher Lärmschutzwall errichtet wird (Festsetzung im Bebauungsplan)
- die An- und Abfahrt der Lkw bei nächtlicher Anlieferung am FAMILA-Markt nicht über die westliche Umfahrt, sondern von der Mecklenburger Straße über den Parkplatz direkt zu den Anlieferzonen östlich des Gebäudes erfolgen (Gegenstand der Baugenehmigung).

Gemeinbedarfsfläche Bauhof/Städtische Ver- und Entsorgungsbetriebe

Anstelle der bisherigen Nutzung "Straßenmeisterei" wird im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 die Gemeinbedarfsfläche "Bauhof/Städtische Ver- und Entsorgungsbetriebe" mit Erweiterung der Betriebsfläche festgesetzt. Konkrete Nutzungsszenarien liegen noch nicht vor, so dass im derzeitigen Planungsstadium keine Lärmimmissionsanalyse möglich ist. Nach überschlägigen Berechnungen ist jedoch nicht davon auszugehen, dass von der Gemeinbedarfsfläche Lärmimmissionskonflikte ausgehen. Eine detaillierte Überprüfung kann im Rahmen der weiteren Nutzungsplanung erfolgen.

Straßenverkehr

Büroräume und betriebsbezogene Wohnungen innerhalb der Gewerbegebiete, des Sondergebietes und der Gemeinbedarfsfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 64 sind vor Straßenverkehrslärmeinwirkungen zu schützen. Innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche sind gemäß DIN 4109, Abschnitt 5, Tabelle 8, in Abhängigkeit vom jeweiligen Lärmpegelbereich, bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen, bzw. Büroräumen passive schalldämmende Maßnahmen auszuführen, um die erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße der Gesamtaußenbauteile zu erreichen. Um eine ausreichende Innenbelüftung von Schlafräumen auch bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen, ist der Einbau von Schalldämmlüftern vorgeschrieben.

Die oben beschriebenen Empfehlungen des Gutachters, insbesondere dass die An- und Abfahrten der Lkw bei nächtlicher Anlieferung am Famila-Markt Gegenstand der Baugenehmigung werden sowie eine detaillierte Überprüfung der Stadtbetriebe Lauenburg/Elbe im Rahmen der weiteren Nutzungsplanung erfolgt, sind Grundlage für die Realisierung der Planung.

Grundwasserschutz

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Wasserschongebiet ist bei der Ableitung der anfallenden Oberflächen- und Schmutzwasser der Schutz des Grundwassers durch entsprechende Maßnahmen zu gewährleisten. Dies ist insbesondere bei der Lagerung bzw. produktionsbedingten Verwendung von boden- oder wassergefährdenden Stoffen zu beachten.

Altlasten

Für den Planungsbereich liegen keine Informationen bezogen auf Altlasten vor.

Berücksichtigung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege

siehe Eingriffsbeurteilung

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet befindet sich am Rand des erschlossenen Stadtgebietes von Lauenburg/Elbe. Der Anschluss an die vorhandenen Netze der technischen Infrastruktur ist möglich.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt zentral mit Anschlusszwang für alle Grundstücke über das städtische Wassernetz. Der Anschluss an die vorhandenen Leitungen stellt die Versorgung sicher.

Schmutzwasser

Träger der Abwasserbeseitigung ist die Stadt Lauenburg/Elbe. Das Schmutzwasser kann an die vorhandene Schmutzwasserkanalisationsleitung angeschlossen werden.

Oberflächenwasser

Zuständig für die Oberflächenentwässerung ist die Stadt Lauenburg/Elbe.

Entsprechend den Gutachten zum B-Plan 64 sind im Plangebiet überwiegend wasserundurchlässige, bindige Böden vorhanden. Eine Versickerung von Regenwasser ist entsprechend nicht möglich.

Im nordwestlichen Plangebiet ist ein Regenklärbecken ausgewiesen und hergestellt worden. Das Klärbecken nimmt Niederschlagswasserabflüsse bis zu einer bestimmten Regenintensität auf und reinigt diese mittels sog. "Regenabschlagbauwerk". Darüber hinaus gehende Mengen

werden ohne Regenklärung in die Augrabenniederung abgegeben.

Auf der südlichen Spitze des B-Plangebietes ist zusätzlich eine Fläche für die Errichtung eines unterirdischen Regenrückhaltebeckens mit oberirdischen Bertriebsgebäude als Fläche für unterirdische Versorgungsanlagen festgesetzt. Das RRB dient zur Rückhaltung von Teilen der in der Gesamtstadt anfallenden Regenwässer und deren verzögerten Abfluss in den Vorfluter (im Rahmen des Gesamtentwässerungskonzeptes der Stadt Lauenburg/Elbe). Die Alleebäume entlang der B 209 und der Juliusburger Landstraße im Bereich dieser Nutzung sind zu erhalten und durch die Nutzung nicht zu beeinträchtigen.

Das Grundstück der Straßenmeisterei entwässert in Richtung Westen in die Murjahnstraße.

Energie

Die Versorgung mit Elektrizität wird von den Stadtbetrieben Lauenburg/Elbe wahrgenommen und durch Anschluss an das Netz sichergestellt.

Im nordwestlichen Plangebiet ist eine Fläche für eine Trafostation festgesetzt.

Gas

Träger der Gasversorgung sind die Stadtbetriebe Lauenburg/Elbe .

Abfall

Die Müllbeseitigung wird durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft Lauenburg mbH wahrgenommen.

Telekommunikation

Träger des Fernmeldenetzes ist die Deutsche Telekom.

Löschwasserversorgung

Die erforderliche Löschwasserversorgung wird, soweit dies zu gewährleisten ist, aus dem Trinkwassernetz der Stadtwerke Lauenburg sichergestellt. Der darüber hinausgehende Bedarf wird, in Abstimmung mit dem Versorgungsträger und dem zuständigen Brandschutz abgestimmt und sichergestellt.

Laut Erlass des Innenministeriums vom 24.August 1999 - IV 334-166.701.400 - ist für das Gebiet eine Löschwassermenge von 96 cbm/h für eine Löschdauer von 2 Stunden bereitzuhalten. Bei Gewerbebetrieben mit Flächen von mehr als 2500 qm kann nach Muster-Industriebaurichtlinie - Stand März 2000 - eine höhere Löschwassermengen erforderlich werden. Ab einer Fläche von 4000qm werden 192cbm/h für eine Löschdauer von 2 Stunden gefordert.

Flächenbilanzierung

Gesamtfläche des Plangebietes	102.700 qm
Sondergebiet	32.850 qm

eingeschränktes Gewerbegebiet GEe	14.850 qm
Fläche für Versorgungseinrichtungen	3.050 qm
Regenrückhaltefläche	3.050 qm
Verkehrsflächen	33.400 qm

Örtliche Bauvorschriften

Für den Plangeltungsbereich gilt die Örtliche Bauvorschrift zum Bebauungsplan Nr. 64, die auch für die 1. Änderung übernommen wurde. Einzige Änderung ist, dass die Fassaden im SO-Gebiet, mit Ausnahme der Tankstelle, zu 100% mit roten Klinkern auszuführen sind. Diese Ausführung galt bereits für die zur Mecklenburger Straße ausgerichteten Fassaden. Da alle Fassaden der bestehenden Gebäude vollständig in rotem Klinker ausgeführt wurden, und die neuen Gebäude auf alle angrenzenden Straßen wirken, soll dies auf alle Fassaden ausgeweitet werden.

Verfahrensvermerke

Der Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 wurde am 14.06.2004 gefasst. Am 31.05.2005 fand die frühzeitige Bürgerbeteiligung statt.

Die Begründung hat zusammen mit dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 "Zwischen Juliusburger Landstraße und Lütauer Chaussee", einschließlich den auf der Planzeichnung dargestellten örtlichen Bauvorschriften in der Zeit vom 25.01.2006 bis 24.02.2006 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die Begründung wurde in der Sitzung am 29.03.2006 durch die Stadtvertretung der Stadt Lauenburg nach Abwägung der eingegangenen Anregungen beschlossen.

Die auf der Planzeichnung dargestellten örtlichen Bauvorschriften, einschließlich der Begründung, wurden in der Sitzung am 29.03.2006 als Satzung beschlossen.

Aufgestellt
Stadt Lauenburg/Elbe, den 01.06.2006

STADT LAUENBURG / ELBE 6

(Amtsleiter)