

**Stadt Lauenburg / Elbe**

# **Begründung zum Bebauungsplan Nr. 65 „Horster Damm“**

**für das Gebiet zwischen Lösch- und Ladeplatz am Elbe-Lübeck-Kanal,  
der Stadtgrenze zu Buchhorst und der Bebauung beiderseits des  
Buchhorster Weges (K 41) und Berliner Straße (B 5)  
- Mit örtlichen Bauvorschriften nach Landesbauordnung -**

## **Teil I ALLGEMEINES**

**Auftraggeber:**  
Stadt Lauenburg  
Amtsplatz 5  
21472 Lauenburg / Elbe

**Auftragnehmer und Bearbeitung:**  
Dipl.-Ing. Bauassessor Gerd Kruse  
Dipl.-Ing. Friederike Schaffner

## Inhalt:

### Teil I

<b>Allgemeines .....</b>	<b>3</b>
1.1 Planungsanlass .....	3
1.2 Lage des Plangebietes / Bestand .....	3
1.3 Archäologie / Altlasten .....	3
<b>2 Planungsvorgaben .....</b>	<b>4</b>
2.1 Regionalplan .....	4
2.2 Wirksamer Flächennutzungsplan .....	5
2.3 Bestehende Bebauungspläne .....	6
2.4 In Aussicht genommene Haupterschließungsstraße laut Flächennutzungsplan .....	6
2.5 Ausbau Lösch- und Ladeplatz .....	6
2.6 Hochwasserschutz .....	7
<b>3 Städtebauliches Konzept .....</b>	<b>8</b>
3.1 Planungsziele .....	8
3.2 Art der baulichen Nutzung .....	8
3.3 Grünflächen und Bepflanzung .....	10
3.4 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise .....	11
3.5 Gestaltung .....	12
<b>4 Erschließung .....</b>	<b>12</b>
<b>5 Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>14</b>
<b>6 Emissionen / Immissionen .....</b>	<b>14</b>
<b>7 Flächen und Kostenangaben .....</b>	<b>16</b>

### Teil II

## Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 65

### Anlagen:

1. Schalltechnisches Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 65 „Horster Damm“ der Stadt Lauenburg, November 2006 (Gewerbelärm)
2. Schalltechnisches Gutachten zur Verkehrslärmeinwirkung ... im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 65 „Horster Damm“ der Stadt Lauenburg, Februar 2008

## **Allgemeines**

### **1.1 Planungsanlass**

Die Stadt Lauenburg/Elbe beabsichtigt die planerische Sicherung und geringe Erweiterung gewerblicher Bauflächen im Umfeld eines vorhandenen Betonwerks im Ostteil des Stadtgebietes. Der als rechtskräftig angenommene Bebauungsplan Nr. 22 „Lösch- und Ladeplatz Horster Damm“, der die Flächen des Bebauungsplans Nr. 65 mit einschloss, ist aufgrund eines Formfehlers durch Beschluss des Oberverwaltungsgerichtes vom 04.09.1996 für nichtig erklärt worden.

Mit diesem Bebauungsplan soll Rechtssicherheit für den gegenwärtigen Bestand hergestellt, geregelte Erweiterungsmöglichkeiten der gewerblichen Nutzungen geschaffen und Regeln für eine weitere bauliche Entwicklung gesetzt werden.

### **1.2 Lage des Plangebietes / Bestand**

Das Plangebiet liegt im östlichen Randbereich der Stadt Lauenburg/Elbe und befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu dem angrenzenden Lösch- und Ladeplatz „Horster Damm“ am Elbe-Lübeck-Kanal. Es umfasst eine Fläche von ca. 9,22 ha. Begrenzt wird das Plangebiet im Norden durch die Gemeindegrenze Lauenburg/Buchhorst sowie im Osten durch den im Flächennutzungsplan dargestellten Verlauf einer in Aussicht genommenen Haupterschließungsstraße. Im Westen und Süden verläuft die Plangebietsgrenze entlang der Grundstücksgrenzen der Bebauung südlich des Buchhorster Weges sowie der Berliner Straße.

Das Plangebiet gliedert sich in die Bereiche nördlich und westlich bzw. südlich des Buchhorster Weges und der Berliner Straße. Der nördliche Bereich ist überwiegend als Betriebsgelände eines Betonwerks genutzt. Im nördlichen Teil quert die Erschließungsstraße zum Lösch- und Ladeplatz das Gebiet. Die daran nördlich angrenzenden Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Im Bereich westlich des Buchhorster Weges befindet sich eine Mischung aus kleineren gewerblichen Betrieben sowie Wohnbebauung. Südlich der Berliner Straße befinden sich zwei Wohngebäude. Der Rückraum der Grundstücke westlich des Buchhorster Weges sowie südlich der Berliner Straße grenzt an bewaldetes Gelände, den sog. Schulwald, der gemäß § 25 des Landesnaturschutzgesetzes Schleswig-Holstein (LNatSchG) ein besonders geschütztes Biotop ist.

### **1.3 Archäologie / Altlasten**

Im Plangebiet sind zurzeit keine archäologischen Denkmale bekannt. Auswirkungen auf Kulturgut sind nicht gegeben. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hierfür sind gem. § 15 Denkmalschutzgesetz der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Hinweise auf Bodenverunreinigungen oder Altlasten liegen nicht vor.

## 2 Planungsvorgaben

### 2.1 Regionalplan

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

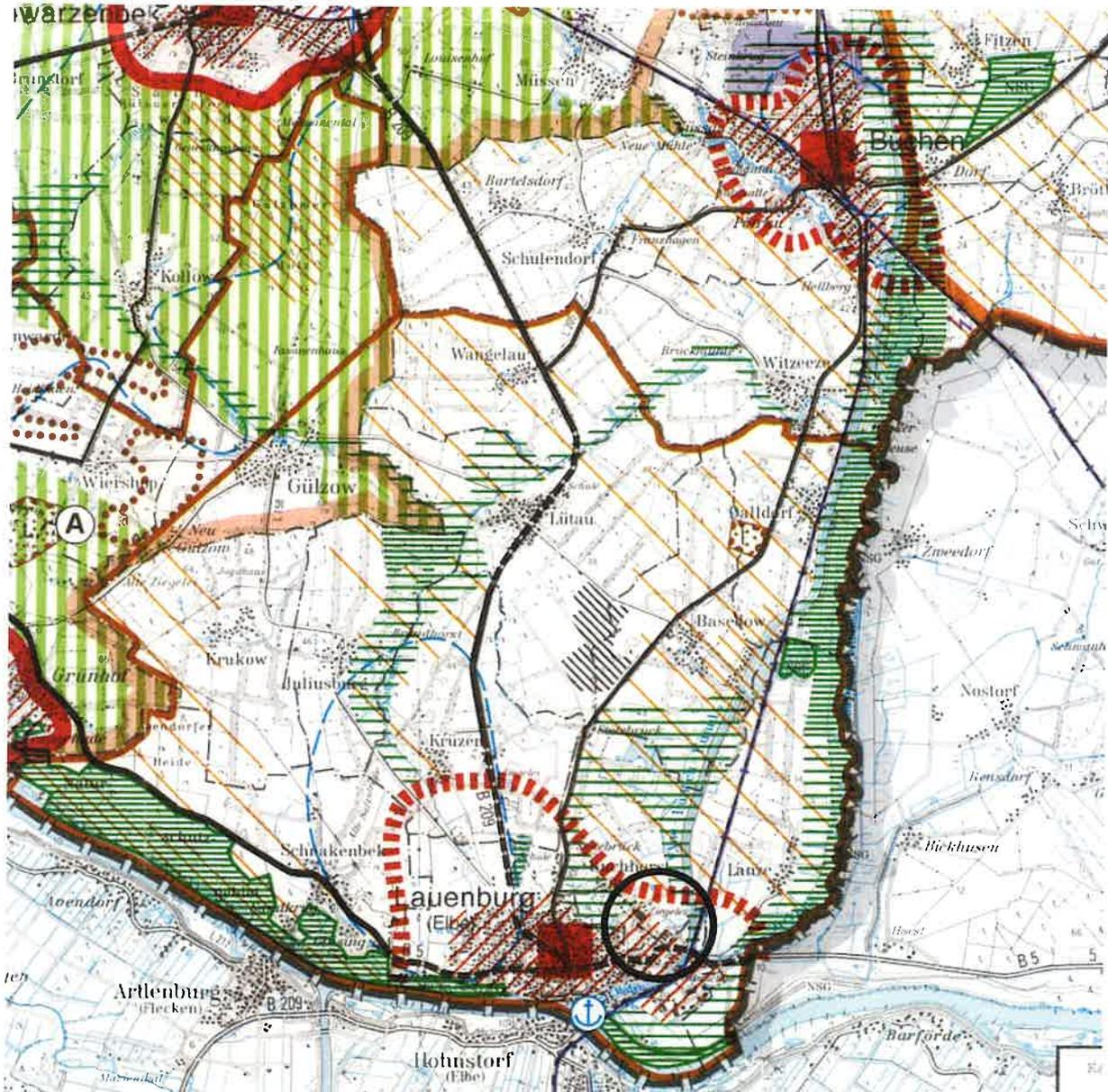


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Planungsraum I (Fortschreibung 1998) mit Kennzeichnung des Plangebietes (Pfeil), M 1 : 100.000

Im Regionalplan für den Planungsraum I (Fortschreibung 1998) befindet sich das Plangebiet innerhalb der Abgrenzung eines Entwicklungs- und Entlastungsortes. Es ist im überwiegenden Bereich als Teil des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes eines zentralen Ortes mit Unterzentrums-Funktionen gekennzeichnet. Die in Ost-West-Richtung verlaufende Berliner Straße (B 5) ist als überregionale Straßenverbindung dargestellt.

Die durch diesen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen als Industriegebiet (GI) und Mischgebiet (MI) stehen den Aussagen des Regionalplans nicht entgegen.

## 2.2 Wirksamer Flächennutzungsplan

Die in diesem Bebauungsplan festgesetzten Baugebiete und Straßenverkehrsflächen decken sich – bis auf minimale unbedeutende Abweichungen - mit den im Flächennutzungsplan (FNP) dargestellten Bauflächen. Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

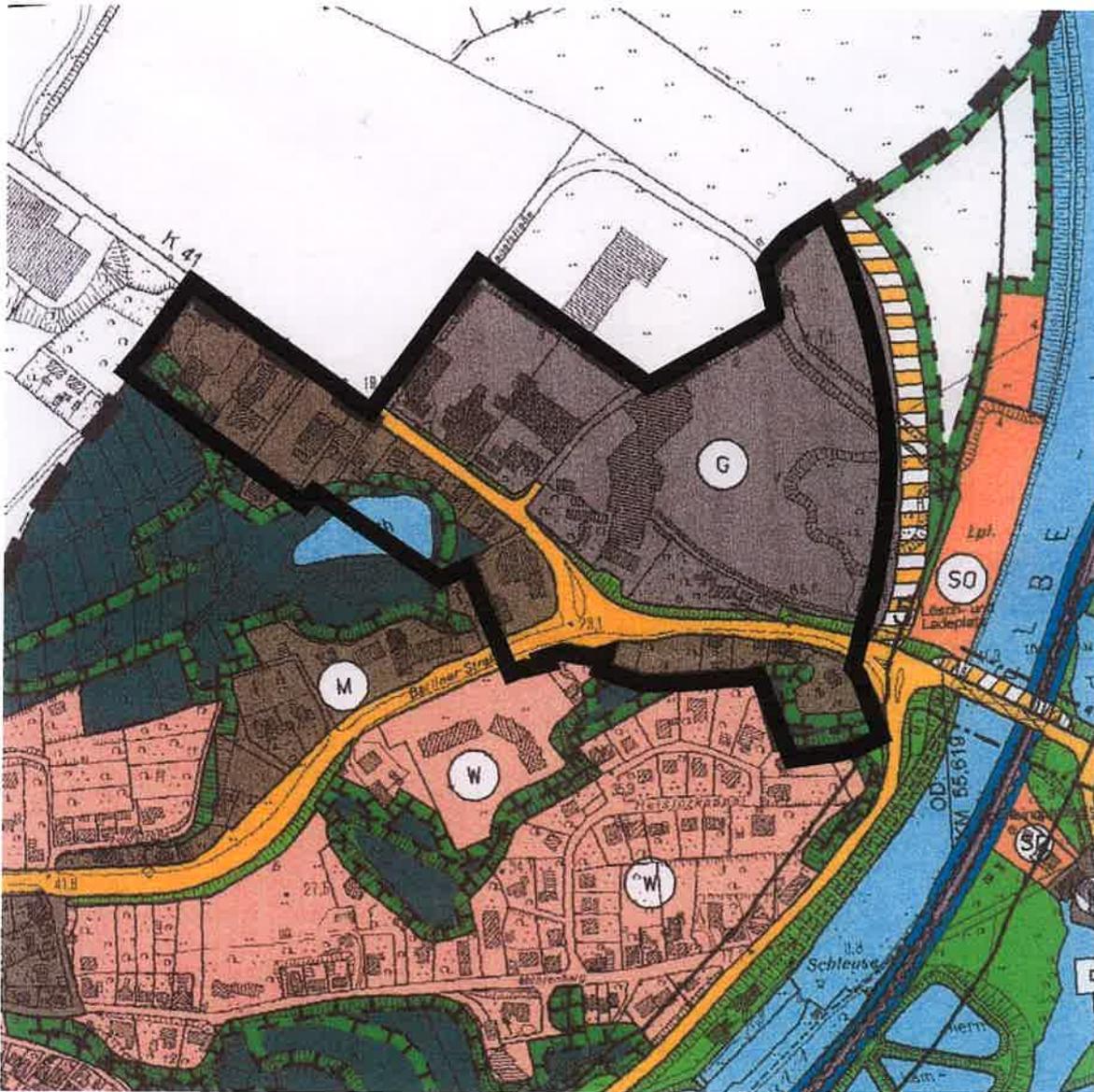


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich des Plangebietes, M 1 : 5.000

## 2.3 Bestehende Bebauungspläne

### **Bebauungsplan Nr. 22 „Lösch- und Ladeplatz Horster Damm“**

Für den größten Teil des Plangebiets (ausgenommen der Bereich südlich der Berliner Straße) und angrenzende Flächen ist im Jahr 1989 der Bebauungsplan Nr. 22 „Lösch- und Ladeplatz Horster Damm“ als Satzung beschlossen worden. Aufgrund von materiellen Fehlern sowie Formfehlern wurde der Bebauungsplan jedoch im Folgenden für nichtig erklärt. Er setzte im nördlichen Teil des Plangebiets Industriegebiet sowie in geringem Umfang Gewerbegebiet fest. Westlich des Buchhorster Weges waren Mischgebietsflächen ausgewiesen.

### **Bebauungsplan Nr. 2 „Sechsende“ (Gemeinde Buchhorst)**

Die nordwestlich an das Plangebiet angrenzenden Betriebsflächen des Betonwerks (Gemarkung Buchhorst) sind im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2 „Sechsende“ der Gemeinde Buchhorst als Industriegebiet ausgewiesen.

Für die westlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen hatte die Gemeinde Buchhorst 1990 mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1 „Bergkoppel“ begonnen, der eine gewerbliche Entwicklung des Bereichs entlang der Dorfstraße (weiterer Verlauf des Buchhorster Wegs), zwischen einer vorhandenen Ziegelei im Norden und dem Betonwerk im Süden, vorsah. Das Verfahren wurde jedoch nicht weitergeführt.

## 2.4 In Aussicht genommene Haupterschließungsstraße laut Flächennutzungsplan

Die Stadt Lauenburg hat als Planungsziel den Bau einer Entlastungsstraße nördlich des Stadtgebietes im Zuge der Bundesstraßen B 5/B 209 geplant. Im Auftrag der Stadt Lauenburg/Elbe und des Straßenbauamts Lübeck wurde im Mai 2004 eine Studie zur Trassenführung im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan erstellt. Die darin entwickelte Vorzugsvariante ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lauenburg/Elbe dargestellt (s. Abb. 2). Dieser Bebauungsplan endet daher im Osten an der Grenze dieser Freihaltetrasse nach FNP. Die notwendigen Straßen- und Böschungflächen zur Herstellung des Straßendamms sind in ihrer ungefähren Abmessung bei der Festlegung der Plangebietsgrenze berücksichtigt worden (siehe Kap. 4 „Erschließung“). Für den Bau der Straße wird ein Planfeststellungsverfahren erforderlich sein, das die Grenzen der Straße verbindlich festlegt.

Der Bau dieser Haupterschließungsstraße ist keine Voraussetzung für die Umsetzung dieses Bebauungsplans. Dieser Bebauungsplan kann sowohl mit als auch ohne diese Straße umgesetzt werden. Lediglich für eine kleine Teilfläche im Nordosten wurde festgesetzt, dass die Nutzung erst nach dem Bau der Straße zulässig ist, weil dadurch die bestehende Zufahrt zum Lösch- und Ladeplatz überplant wird.

## 2.5 Ausbau Lösch- und Ladeplatz

Die Hafенbetriebsgesellschaft Lauenburg plant die Erweiterung ihres Lösch- und Ladeplatzes am Elbe-Lübeck-Kanal. Der Ausbau ist erforderlich für die Stadt, um regional konkur-

renzfähig zu bleiben. Seit dem Bau einer neuen Schleuse können auch größere Binnenschiffe, sog. Europaschiffe, die Kaianlagen des Lösch- und Ladeplatzes erreichen, die zur Zeit noch zu kurz sind, um zwei Europaschiffe gleichzeitig be- und/oder entladen zu können. Der Bau entsprechend dieser Größenklasse wird den Standortvorteil „Horster Damm“ weiter festigen und neue Verkehre zu kostengünstigen Transporten auf dem Wasserweg ermöglichen. Für die Erweiterung ist ein eigenes Planverfahren unabhängig von diesem Bebauungsplanverfahren erforderlich. Die Darstellung in der Planzeichnung außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist unverbindlich und dient lediglich dem Verständnis. Auch die skizzierte mögliche spätere Erschließung des Lösch- und Ladeplatzes ist eine unverbindliche Darstellung.

## 2.6 Hochwasserschutz

Teile des Betriebsgeländes haben eine Höhenlage, die bei einem Hochwasser der Elbe überflutet werden könnten. Ein förmliches Überschwemmungsgebiet ist derzeit nicht festgesetzt. Das Gesetz zur Verbesserung des vorbeugenden Hochwasserschutzes vom 3. Mai 2005 beauftragt jedoch die Länder die Überschwemmungsgebiete zu aktualisieren. Die Vorbereitungen dazu laufen. Das Plangebiet ist zwar im Prinzip durch die Dämme des Elbe-Lübeck-Kanals und die Schleuse zur Elbe vor den meisten auftretenden Hochwassern geschützt, bei extremen Hochwasser könnte jedoch das Wasser über die Schleuse und die Begleitdämme des Kanals in die angrenzenden Niederungen strömen. Für den Bereich des Bebauungsplans ist als Bemessungswasserstand der Elbe 9,40 m ü. NN anzunehmen. Über mögliche Schutzmaßnahmen ist noch nicht entschieden.

Derzeit muss davon ausgegangen werden, dass sich der östliche Teil des Plangebiets zukünftig in einem Überschwemmungsgebiet befinden wird und als stark überschwemmungsgefährdet einzustufen ist. Die Grenze des überschwemmungsgefährdeten Gebiets ist in der Planzeichnung gekennzeichnet. Das Gebiet beinhaltet die Teile des Plangebiets, die auf einer geringeren Höhe als 10,00 m ü. NN liegen (9,40 m Bemessungswasserstand plus 0,60 m Freibord als Reserve für Wellenschlag, Windstau, Eisgang usw.). Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen unterhalb dieser Höhenlage wird ausgeschlossen.

In Überschwemmungsgebieten dürfen lt. dem o. g. Gesetz durch Bauleitpläne keine neuen Baugebiete ausgewiesen werden. Ein Überschwemmungsgebiet ist zwar noch nicht festgesetzt, auch hat das Land Schleswig-Holstein von der Möglichkeit, solche Gebiete vorläufig zu sichern, keinen Gebrauch gemacht. Trotzdem sind die Belange des Hochwasserschutzes natürlich in der Abwägung zu diesem Bebauungsplan zu berücksichtigen.

Als neues Baugebiet ist hier lediglich der mit „A“ gekennzeichnete Bereich im Nordosten anzusehen, der eine Größe von lediglich ca. 5.000 m<sup>2</sup> hat. Er darf lt. den Festsetzungen des Bebauungsplans erst bebaut werden, wenn die östlich in Aussicht genommene Hauptschließungsstraße in Betrieb genommen worden ist. Es ist mit Sicherheit anzunehmen, dass die geplante Straße auf einem hochwassersicheren Niveau von über 10,00 m ü. NN errichtet werden wird und den mit „A“ gekennzeichneten Bereich des Bebauungsplans vom übrigen Aueraum abtrennt. Dieser Teil des Bebauungsplangebietes hat dann keine Bedeutung mehr als möglicher Stauraum für den Hochwasserschutz. Daher ist eine Bebauung oder Aufschüttung unbedenklich.

Eine Einbeziehung des mit „A“ gekennzeichneten Bereichs ist auch notwendig, da der anässige Betrieb durch den südlichen Teil der neuen Straße heutige Betriebsflächen aufgeben muss, für die ein Ersatz notwendig ist.

### **3 Städtebauliches Konzept**

#### **3.1 Planungsziele**

Ziel dieser Planung ist es, die bestehenden Betriebsanlagen des Betonwerks durch die Ausweisung als Industriegebiet in ihrem Bestand zu sichern. Bereits der Bebauungsplan Nr. 22 sah eine Nutzung als Industriegebiet der Bereiche nördlich des Buchhorster Weges und der Berliner Straße vor. Diese Festsetzung erscheint sinnvoll, da sich das Gebiet in unmittelbarer Nachbarschaft zum Lösch- und Ladeplatz befindet und aus Gründen direkter Nutzungszusammenhänge zwischen dem Umschlagplatz und dem Betonwerk an dieser Stelle im Stadtgebiet ein eindeutiger Standortvorteil besteht.

Darüber hinaus wird eine Erweiterung der gewerblichen Bauflächen in Richtung Norden in geringem Umfang vorgesehen. Diese steht jedoch im funktionalen Zusammenhang mit der in Aussicht genommenen Haupterschließungsstraße, angrenzend an den östlichen Abschluss des Plangebiets. Der Bau der neuen Straße würde große Teile heutiger Betriebsflächen in Anspruch nehmen. Als Ausgleich könnte die nördliche Erweiterungsfläche dem Betriebsgelände angegliedert werden, wobei eine neue Zufahrt zum Lösch- und Ladeplatz über die Umgehungsstraße (siehe Kap. 4 „Erschließung“) die heutige Erschließung nördlich der bestehenden Betriebsflächen des Betonwerks ersetzen müsste.

Weiterhin sollen durch diese Planung Regelungen zum Immissionsschutz getroffen werden, die ein verträgliches Nebeneinander von Wohn- und Industrienutzung langfristig gewährleisten.

Die Ausweisung der westlich des Buchhorster Weges und südlich der Berliner Straße gelegenen Bereiche als gemischte Bauflächen dient der Abrundung der Planung im Übergang zu den angrenzenden Wohngebieten im Süden. Die dem Standort entsprechende, im westlichen Teil bereits vorhandene Mischung aus Wohnnutzung und kleinteiliger gewerblicher Nutzung soll gesichert und in den südlichen Flächen zukünftig entwickelt werden.

#### **3.2 Art der baulichen Nutzung**

##### **Industriegebiet**

Die bebaubaren Flächen nördlich des Buchhorster Weges bzw. der Berliner Straße werden als Industriegebiet (GI) gemäß § 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt und sichern damit weitgehend die vorhandenen genutzten Flächen.

Die Festsetzung als Industriegebiet erfolgt auch für das bis vor einigen Jahren zum Wohnen genutzte Gebäude Berliner Straße 149. Die direkt benachbarte, intensive gewerbliche Nutzung lässt das Wohnen nicht zu. Inzwischen hat der Betrieb dieses Gebäude erworben, eine Wohnnutzung findet nicht mehr statt.

Die nordöstlichen Flächen, einschließlich der derzeitigen Zufahrt zum Lösch- und Ladeplatz, stehen als Erweiterungsfläche erst zur Verfügung, wenn die neue Straße gebaut und die Erschließungsstraße zum Lösch- und Ladeplatz direkt von der im Flächennutzungsplan in Aussicht genommene Haupterschließungsstraße fertig gestellt ist. Derzeit handelt es sich hier um Grünland und Feuchtgrünland, das teilweise ein besonders geschütztes Biotop darstellt. Ein Eingriff in diese Flächen in der hier festgesetzten Abgrenzung erscheint erst vertretbar, wenn die neue Straße gebaut und das Grünland dann aller Voraussicht nach durch den Dammbau der Straße keine hohen Wert für Natur und Landschaft mehr hat. Daher wurde hier gemäß § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass die festgesetzten Nutzungen erst zulässig sind, wenn die Haupterschließungsstraße gebaut und die Erschließung des Lösch- und Ladeplatzes verlegt ist. Diese Fläche ist in der Planzeichnung schraffiert und mit einem „A“ gekennzeichnet.

Von den nach § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetrieben aller Art werden hier Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen. Die Ansiedlung von Beherbergungsbetrieben würde zu Immissionsschutzkonflikten mit gewerblicher Produktion, Verarbeitung und Lagerung führen.

Die nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind hier nicht zulässig. Auch hier sollen oben genannte Immissionsschutzkonflikte vermieden werden.

Groß- und Einzelhandelsbetriebe sind im Plangebiet unzulässig. Unter Einhaltung bestimmter Voraussetzungen können sie jedoch ausnahmsweise zugelassen werden. Sie müssen in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb stehen und diesem in Geschossfläche und Baumasse untergeordnet sein und dürfen eine Verkaufsfläche von 300 m<sup>2</sup> nicht überschreiten sowie nicht mit Gütern des täglichen Bedarfs handeln. Beschränkt wird nur die Verkaufsfläche, reine Ausstellungsfläche ist – wenn alle anderen obigen Bedingungen erfüllt werden – unbeschränkt zulässig. Dies soll den dort ansässigen Betrieben die Möglichkeit geben, Muster ihrer Produkte auszustellen und z. B. Pflasterungen im gestalterischen Umfeld darstellen zu können. Damit sind keine Beeinträchtigungen der Umgebung verbunden.

Diese Festsetzung dient dazu, Nutzungen zu verhindern, die den Einzelhandel im Ortskern und damit die Bedeutung des Ortskerns insgesamt negativ beeinflussen. Betriebe zur Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs sollen auf die Innerortslagen konzentriert werden.

Groß- und Einzelhandelsbetriebe können weiterhin ausnahmsweise bis zu 500 m<sup>2</sup> Ausstellungs- und Verkaufsfläche zugelassen werden, wenn sie hier mit bestimmten Sortimenten handeln (Kfz-Handwerk, Holzver- und holzbearbeitende Betrieb, Möbel, Bau- und Gartenbedarf). In diesem Fall kann auf die Unterordnung in Geschossfläche und Baumasse verzichtet werden. Diese Güter sind aufgrund großer benötigter Flächen zur Lagerung und zum Verkauf sinnvoller Weise nicht in Innerortslagen anzusiedeln. Die relativ enge Beschränkung auf 500 m<sup>2</sup> Ausstellungs- und Verkaufsfläche erfolgt, um an dieser Stelle vorwiegend produzie-

rende Nutzungen zu fördern. Einzelhandelsflächen stehen in anderen Bereichen der Stadt ausreichend zur Verfügung.

Rand- und Fremdsortimente dürfen nicht mehr als 10 % der Verkaufsfläche ausmachen, um zu verhindern, dass größere Verkaufsflächen ohne Sortimentsbeschränkung entstehen.

### **Mischgebiet**

Die Bauflächen westlich des Buchhorster Weges und südlich der Berliner Straße werden als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Die Mischung aus vorhandener Wohnbebauung sowie ansässiger kleinteiliger Gewerbenutzung im Bereich westlich des Buchhorster Weges soll gesichert werden. Die Flächen südlich der Berliner Straße, auf denen heute ausschließlich Wohnnutzung besteht, sollen zukünftig, entsprechend ihrer Lage an einer Hauptverkehrsstraße und im Übergangsbereich zu einer industriellen Nutzung, zu einem gemischt genutzten Gebiet entwickelt werden.

### **Straßenverkehrsflächen**

Die bestehenden Erschließungsflächen des Buchhorster Weges sowie der Berliner Straße werden als Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die am westlichen Rand des Industriegebietes vorhandene Erschließungsfläche, die heute der Zuwegung zum Lösch- und Ladeplatz dient, wird - soweit sie auf dem Gebiet der Stadt Lauenburg liegt - als Straßenverkehrsflächen festgesetzt, um bei einer möglichen späteren Erweiterung des Industriegebietes im Sinne der bestehenden Planungskonzepte (siehe Kap. 2.3 „Bestehende Bebauungspläne“) die Erschließung der rückwärtigen Bauflächen zu sichern. Die vorhandenen Zufahrtsflächen zum Lösch- und Ladeplatz nördlich des bestehenden Betriebsgeländes, sind langfristig entbehrlich (siehe Kap. 4 „Erschließung“) und werden daher hier nicht gesichert.

## **3.3 Grünflächen und Bepflanzung**

Westlich bzw. südlich angrenzend an die ausgewiesenen Mischgebiete befinden sich bewaldete Flächen sowie im Bereich der Flurstücke 4/22 und 5/13 eine Wasserfläche, die nach § 25 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) besonders geschützt sind. Im Bereich des Flurstücks 5/13 werden Waldflächen überlagernd mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Die Ausweisung als § 25-Biotop wird nachrichtlich übernommen. Der bestehende Teich wird als Wasserfläche ausgewiesen. Im Bereich der Flurstücke 74, 75/2 und 76/21 werden Flächen für Wald festgesetzt. Auch hier wird die Ausweisung als § 25-Biotop nachrichtlich übernommen.

Am östlichen Rand des Geltungsbereiches sind zwei weitere kleinere Teilflächen als gesetzlich geschützte § 25-Biotope nachrichtlich übernommen. Diese Teilflächen werden durch diesen Bebauungsplan als Industriegebiet überplant und werden bei Umsetzung der Planung zerstört werden. Für die Beseitigung ist eine Ausnahmegenehmigung der Unteren Naturschutzbehörde erforderlich, die in Aussicht gestellt wurde. Die Beseitigung dieser Biotope ist vertretbar, da sie mit der Bedingung verknüpft ist, dass vorher die Haupterschließungsstraße fertiggestellt sein muss. Nach dem Bau diese Straße handelt es sich um kleine isolierte Restflächen mit stark vermindertem naturschutzfachlichen Wert.

Gemäß § 24 Abs. 1 Landeswaldgesetz ist innerhalb des Waldschutzstreifens von grundsätzlich 30 m die Durchführung von Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB unzulässig bzw. kann im Einzelfall nur unter Zustimmung der Forstbehörde genehmigt werden. Der Waldschutzstreifen kann hier jedoch unter Berücksichtigung der Art der Bestockung der Waldflächen sowie des baulichen Bestandes verringert werden. Nach Abstimmung mit der Forstverwaltung wird im südlichen Teil des Mischgebiets am Buchhorster Weg ein Schutzstreifen von 15 m und im nördlichen Teil ein Schutzstreifen von 20 m dargestellt. Für Gebäude innerhalb des Waldschutzstreifens gelten die Regelungen des Bestandsschutzes.

Die westlich des Buchhorster Weges innerhalb des Mischgebiets verlaufende, unbebaute Parzelle wird entsprechend der bestehenden Nutzung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Innerhalb der Grünfläche verläuft eine Fußwegverbindung zu den westlich angrenzenden, bewaldeten Flächen.

Die Belange von Natur- und Landschaft in Hinsicht auf die Eingriffs-/ Ausgleichsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie detaillierte Aussagen zur Bepflanzung werden im beiliegenden Umweltbericht und in der Eingriffsbilanzierung behandelt. Der Umweltbericht ist Teil dieser Begründung. Im Ergebnis werden für die bereits bebauten Flächen des Plangebiets keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Lediglich für den neu in Anspruch genommenen nordöstlichen Teil des Plangebiets, in dem Nutzungen erst nach dem Bau der HAUPTerschließungsstraße zulässig sind, werden Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets erforderlich. Hierzu werden 6.804 m<sup>2</sup> der vorhandenen Poolfläche der Stadt Lauenburg genutzt.

### 3.4 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Für das Maß der baulichen Nutzung und für die Bauweise werden entsprechend der unterschiedlichen Gebietskategorien differenzierte Festsetzungen getroffen.

Im **Industriegebiet (GI)** sind entsprechend dem vorhandenen Bestand maximal dreigeschossige Gebäude zulässig.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist entsprechend der bestehenden Nutzungen mit 80 % (GRZ 0,8) festgesetzt.

Es wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt, nach der auch Gebäude mit einer Seitenlänge von mehr als 50 m zulässig sind.

Die bebaubaren Grundstücksflächen im Industriegebiet werden durch Baugrenzen so festgesetzt, dass zu den öffentlichen Verkehrsflächen des Buchhorster Weges bzw. der Berliner Straße ein Abstand von 10 m sowie zur westlichen Verkehrsfläche ein Abstand von 3 m eingehalten wird. Zur östlichen Plangebietsgrenze ist ein Abstand von 5 m einzuhalten.

Im **Mischgebiet (MI)** sollen die vorhandenen Wohn- und Gewerbegebäude erhalten und eine eventuelle Ergänzung ermöglicht werden. Entsprechend der bestehenden Bebauung ist hier eine zweigeschossige und offene Bauweise zulässig.

Die überbaubare Grundstücksfläche im Mischgebiet wird entsprechend des Bestandes mit 40 % (GRZ 0,4) festgesetzt.

Die Bauflächen im Mischgebiet orientieren sich grundsätzlich an den Kubaturen der bestehenden Gebäude. Die Baugrenzen werden so festgesetzt, dass zu den öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von 3 m eingehalten wird. Im Bereich der Mischgebietsflächen am Buchhorster Weg sind die Baugrenzen im Übergang zu den angrenzenden Waldflächen gemäß dem Waldschutzstreifen (siehe Kap. 3.3) festgesetzt.

### **3.5 Gestaltung**

Nach § 84 der Landesbauordnung wurden einige Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der Gebäude getroffen, die dem Schutz des Ortsbildes insgesamt und einer ansprechenden Gestaltung des Industriegebietes dienen.

Als wichtiges Gestaltungsziel wurden eine Gliederung der Fassaden in maximal 25 m lange Abschnitte festgesetzt, z. B. durch Farbwechsel, mindestens 15 cm tiefe Vor- und Rücksprünge oder vertikal durchgehende Fugen.

Um die Einbindung der Bauten in die Umgebung zu verbessern und optische Störungen zu vermeiden, werden dauerhaft glänzende Metall- oder metallisch wirkende Oberflächen für Dach und Fassade ausgeschlossen. Darüber hinaus sind Werbeanlagen (mit Ausnahme von Fahnen) die über die Traufe hinausragen oder mit wechselndem oder sich bewegendem Licht ausgestattet sind, ausgeschlossen.

## **4 Erschließung**

### **Motorisierter Verkehr**

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandenen Straßen Buchhorster Weg (K 41) sowie Berliner Straße (B 5), die das Plangebiet von Nordwesten bzw. Westen in Richtung Osten queren. Die privaten Grundstücke im Mischgebiet werden direkt hierüber erschlossen. Die Hauptzufahrt zum Betonwerk erfolgt vom Buchhorster Weg.

Am westlichen Rand des Industriegebietes befindet sich die Erschließungsstraße des Lösch- und Ladeplatzes, die in ihrem weiteren Verlauf über Flächen der benachbarten Gemeinde Buchhorst und entlang des nördlichen Randes der bestehenden Betriebsflächen des Betonwerks führt. Bei Inbetriebnahme der geplanten HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE (siehe Kap. 2.4) kann die Erschließung des Lösch- und Ladeplatzes in Anbindung an die neue Straße gemäß dem vorliegenden Erschließungskonzept (siehe Abbildung 3) erfolgen. Die bestehende Straße könnte somit aufgehoben und die heute landwirtschaftlich genutzten Flächen, westlich der neuen Straße, als Erweiterungsflächen des Betonwerks genutzt werden.

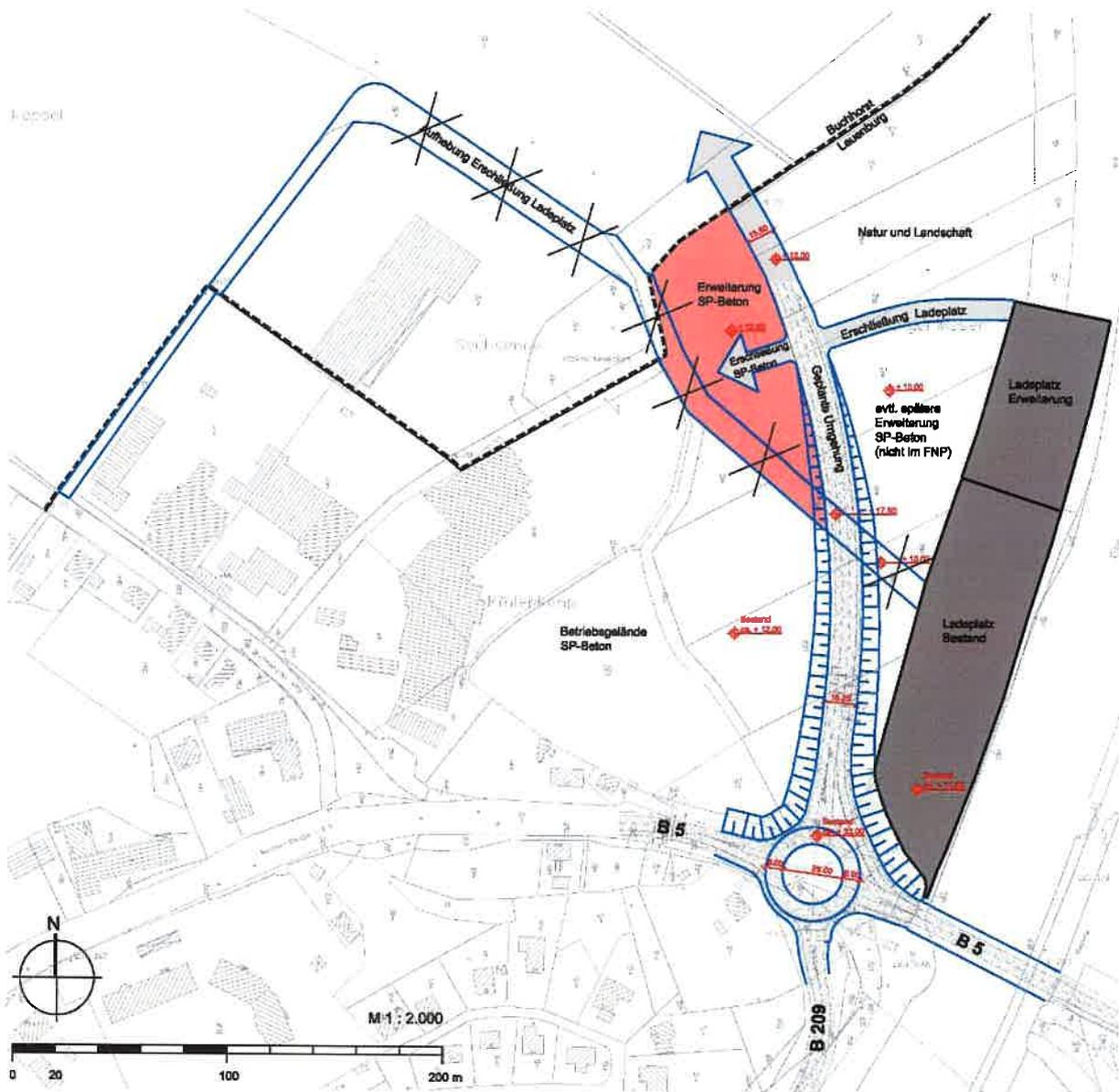


Abbildung 3: Vorschlag für ein Erschließungskonzept, Stand: Juni 2006, unmaßstäblich

Weiterhin wäre über diese Flächen eine direkte Erschließung des Betonwerks von der neuen Straße her möglich, was heutige Emissionskonflikte durch Lkw-Verkehre auf dem Buchhorster Weg wesentlich vermindern würde.

Entsprechende Planverfahren für diese neue Erschließung sind noch einzuleiten, die obige Skizze stellt lediglich einen Vorschlag dar. Sollte die dargestellte Erschließung nicht verwirklicht werden können, kann auch die derzeitige Erschließung beibehalten werden.

Um bei einer späteren Erweiterung der gewerblich genutzten Bauflächen auf Buchhorster Gebiet die Erschließung rückwärtiger Grundstücke zu sichern, wird am westlichen Rand des Industriegebietes die bestehende Erschließungsfläche als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

## **Ruhender Verkehr**

Private Stellplätze sind in ausreichender Zahl auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

## **5 Ver- und Entsorgung**

Die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Plangebiet vorhanden. Bei Bedarf sind diese entsprechend zu erweitern.

Das anfallende Oberflächenwasser im Bereich des Betonwerks wird heute in das vorhandene Regenrückhaltebecken im Nordwesten außerhalb des Plangebiets eingeleitet. Diese Form der Rückhaltung wird aller Voraussicht nach auch weiterhin ausreichen, da keine zusätzlichen Versiegelungen vorgenommen werden. Falls dennoch zusätzliche Wassermengen anfallen sollten, ist das Regenrückhaltebecken nicht zusätzlich zu belasten. Der Umgang damit ist dann im weiteren Bauantragsverfahren zu regeln.

Das Regenrückhaltebecken wird auch durch öffentliche Leitungen vom Buchhorster Weg her gespeist. Hierfür und für eine tlw. parallel verlaufende Schmutzwasserleitung wird in der Planzeichnung eine Fläche für ein Leitungsrecht zugunsten der Versorger festgesetzt.

Am Südrand des Industriegebietes verlaufen weitere Gas- und Schmutzwasserleitungen, die das Industriegebiet nur streckenweise betreffen und im Wesentlichen in der Straßenböschung zur B 5 verlegt sind. Auch hier wurden Flächen für Leitungsrechte festgesetzt.

Die Flächen für Leitungsrechte wurden so festgesetzt, dass ein Streifen von 2 m beiderseits der Leitungssachse freigehalten wird. Dies ist auch für evtl. Reparaturarbeiten ausreichend.

Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist durch die Nähe zum Elbe-Lübeck-Kanal gegeben (80 bis 400 m).

## **6 Emissionen / Immissionen**

### **Gewerbe**

Die Nachbarschaft des Betonwerks zur Wohnbebauung entlang des Buchhorster Weges, der Berliner Straße sowie in der Heisterkoppel kann zu Konflikten führen, die planerisch bewältigt werden müssen.

Zur Festlegung der zulässigen Schalleistungen für das Industriegebiet ist im November 2006 ein Schalltechnisches Gutachten (siehe Anlage 1) erstellt worden. Die Emissionskontingentierung wurde für die Bebauung am Buchhorster Weg und Berliner Straße mit Richtwerten einer Mischgebietsnutzung und für die Bebauung an der Heisterkoppel (südlich außerhalb des Plangebiets) mit Richtwerten eines allgemeinen Wohngebietes kalkuliert.

Die Ergebnisse des Gutachtens haben zur Festsetzung von immissionswirksamen maximal zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegeln (IFSP) geführt. Dabei wird durch die Aufteilung des Industriegebietes in Emissionsteilflächen gewährleistet, dass die Summe der

auf die Nachbarschaft einwirkenden Immissionen – Betonwerk und Hafenbetriebsgesellschaft – zu keinen Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten führt.

Der festgesetzte Schalleistungspegel kann auch höher als der ermittelte Wert sein, wenn sich durch schalltechnisch wirksame Hindernisse auf dem Ausbreitungsweg eine zusätzliche Abschirmung der Geräusche gegenüber der zu schützenden Bebauung ergibt. Der Nachweis, ob der Schalleistungspegel auf einer entsprechenden Teilfläche eingehalten wird ist ggf. im Einzelfall zu prüfen. Eine solche Überschreitung des zulässigen Pegels ist durch die textliche Festsetzung 1.4 wiedergegeben, die besagt, dass der IFSP durch das Dämpfungsmaß der Hindernisse auf dem Ausbreitungsweg erhöht werden kann.

Gemäß der festgesetzten Emissionskontingentierung ergeben sich für den Betrieb des Betonwerkes starke Einschränkungen, insbesondere in der Nachtzeit. Die somit formulierten hohen Anforderungen an den Schallschutz sind jedoch faktisch heute schon durch die vorhandene Nachbarschaft zwischen Wohnnutzung und Betonwerk gegeben und werden durch diesen Bebauungsplan lediglich rechtlich definiert und räumlich konkretisiert.

Weiterhin besteht laut Gutachten im Bereich der Ein- und Ausfahrt des Betonwerkes zum Schutz der gegenüberliegenden Wohnbebauung die Notwendigkeit der Einschränkung der Betriebszeiten für den Schwerlastverkehr. Entsprechende Regelungen können im Rahmen der Bauleitplanung jedoch nicht vorgenommen werden. Sollten die gemäß IFSP zulässigen Belastungen überschritten werden, so ist auf ordnungsrechtlichem Wege eine Einschränkung der Nutzung durchzusetzen.

### **Straßenverkehr**

Im südlichen Bereich des Plangebiets quert die Berliner Straße (B 5) das Gebiet in Ost-West-Richtung. Zu berücksichtigen ist auch der Verkehr auf dem Buchhorster Weg. Zum Straßenverkehrslärm wurde im Februar 2008 ein weiteres Schalltechnisches Gutachten (siehe Anlage 2) erstellt. Dies ergab, dass die für Neuplanungen anzustrebenden Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ im Plangebiet größtenteils überschritten sind. Diese Überschreitungen sind teilweise durch die Abschirmungswirkung von Gebäuden vermindert. Ein weitergehender Schutz der Freiflächen vor Verkehrslärm ist nicht möglich, weil zwischen Gebäude und Straßen keine Lärmschutzwände errichtet werden können, da Erschließung und Belichtung dann nicht mehr ausreichend ermöglicht werden könnten. Der Bebauungsplan setzt daher ausreichende Schutzvorkehrungen zur Ausbildung der Gebäudehülle fest, so dass auf jeden Fall innerhalb der Gebäude eine ausreichende Geräuschsituation gewährleistet ist.

Dazu ist anzumerken, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 keine bindenden Vorschriften sind, sondern der Abwägung im Rahmen der Planung unterliegen. Die darüber hinausgehenden bindenden Vorschriften werden eingehalten (TA Lärm, Verordnungen zum Bundes-Immissionsschutzgesetz).

Für das Plangebiet wurden Festsetzungen zum erhöhten Schallschutz von Außenbauteilen (Dächer, Wände, Türen, Fenster) für Räume, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, getroffen (textliche Festsetzung 1.5). Die notwendigen resultierenden Schalldämmmaße wurden der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ entnommen. Damit ist sichergestellt, dass innerhalb der Gebäude die notwendige Wohnruhe gewährleistet werden kann.

Bei Neu- und Umbaumaßnahmen sollen darüber hinaus Außenwohnbereiche (Gärten, Balkone, Terrassen) möglichst an der ruhigen Gebäudeseite vorgesehen werden. Dies erscheint unproblematisch, da die Süd und Südwestlagen meist von der Straße abgewandt liegen. Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern sind mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen, deren Einfügungs-Dämpfungsmaß dem notwendigen Schalldämm-Maß der Fenster entspricht.

Die notwendigen Schalldämmmaße der Einzelbauteile könne um 3 bzw 8 dB(A) vermindert werden, wenn die Außenbauteile zur Seite bzw. zur lärmabgewandten Seite gerichtet sind. Weiterhin kann von den Festsetzungen ausnahmsweise abgewichen werden, wenn durch Einzelnachweis nachgewiesen wird, dass ein niedrigerer Lärmpegelbereich vorliegt, als in der Planzeichnung festgesetzt ist (z. B. bei Abschirmung durch Gebäude).

## 7 Flächen und Kostenangaben

### Flächen

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 9,22 ha. Davon entfallen auf:

Industriegebiet (GI)	ca. 55.905 m <sup>2</sup>
Mischgebiet (MI)	ca. 20.910 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche	ca. 169 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche	ca. 9.292 m <sup>2</sup>
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	ca. 5.882 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>ca. 92.158 m<sup>2</sup></b>

Die mit „A“ gekennzeichnete Fläche des Industriegebietes, die erst nach Inbetriebnahme der HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE bebaut werden darf, hat eine Größe von ca. 5.470 m<sup>2</sup>.

### Kosten

Der Stadt Lauenburg/Elbe entstehen durch die Verwirklichung dieses Bebauungsplanes voraussichtlich keine Kosten. Die spätere neue Erschließung des Lösch- und Ladeplatzes kann zu Kosten führen, die noch nicht zu beziffern sind. Dies hängt davon ab, ob es zum Bau der beabsichtigten HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE kommen wird.

Lauenburg, den 25. Nov. 2009



*Nirber*  
Amtsleiter