

---

# Stadt Lauenburg/Elbe

---

---

## **Bebauungsplan Nr. 74** mit örtlichen Bauvorschriften

### **"Gewerbegebiet zwischen Juliusburger Landstraße und Lütauer Chaussee"**

#### **Begründung**


zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften

## **Impressum**

### **Auftraggeber**

Stadt Lauenburg  
Amtsplatz 5  
21481 Lauenburg

### **Durchführung**

B  N  
Gesellschaft für Stadtentwicklung  
und Stadterneuerung  
Hildesheimer Straße 173  
30173 Hannover

### **Bearbeitung**

Ayse Bittner  
Christiane Christiansen

Die Durchführung erfolgte in enger  
Zusammenarbeit mit der  
Stadt Lauenburg/Elbe

November 2003

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>2</b>
<b>Planaufstellung</b>	<b>2</b>
<b>Planunterlage</b>	<b>2</b>
<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>2</b>
<b>Bestand</b>	<b>2</b>
<b>Abstimmung mit übergeordneten Planungen</b>	<b>3</b>
<b>Abstimmung mit anderen gemeindlichen Planungen</b>	<b>5</b>
<b>Ziel und Zweck</b>	<b>7</b>
<b>Rahmenkonzept</b>	<b>8</b>
<b>Vorgaben aus dem Rahmenkonzept</b>	<b>9</b>
<b>Städtebauliche Festsetzungen</b>	<b>9</b>
<b>Verkehr</b>	<b>12</b>
<b>Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen</b>	<b>14</b>
<b>Altlasten</b>	<b>15</b>
<b>Öffentliche Grünbereiche</b>	<b>16</b>
<b>Berücksichtigung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege</b>	<b>16</b>
<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>17</b>
<b>Nachrichtliche Übernahmen</b>	<b>19</b>
<b>Bodenordnende Maßnahmen</b>	<b>19</b>
<b>Flächenbilanzierung</b>	<b>20</b>
<b>Planung und Realisierung</b>	<b>20</b>
<b>Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>20</b>
<b>Verfahrensvermerke</b>	<b>21</b>
<b>Anlagen</b>	
Umweltbericht	
Lärmuntersuchung	
Bodenuntersuchung	
Systemschnitte der Erschließungsstraßen	

**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
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung-PlanzVO) vom 18.12.1990
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein in der Fassung vom 10.01.2000

in der zur Zeit geltenden Fassung.

**Planaufstellung**

Die Stadtvertretung der Stadt Lauenburg/Elbe hat in ihrer Sitzung am 26.05.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 74 "Gewerbegebiet zwischen Juliusburger Landstraße und Lütauer Chaussee" gem. § 2 (1) BauGB beschlossen.

**Planunterlage**

Als Planunterlage liegt ein Vermessungsplan im Maßstab 1 : 2.000 vor. Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom April 2002). Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist möglich.

**Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ein ca. 38 ha großes, am Rande des nördlichen Siedlungsbereiches der Stadt Lauenburg/Elbe gelegenes, Gebiet.

Das Bebauungsplangebiet wird begrenzt:

- im Osten durch die westliche Grenze der Lütauer Straße (B 209)
- im Süden durch die südliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 40
- im Westen durch östliche Grenze der Juliusburger Landstraße (L 158)
- im Norden durch die Gemeindegrenze alle in der Flur 1 der Gemarkung Lauenburg/Elbe.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Bebauungsplanes Nr. 74 sind aus dem Übersichtsplan sowie aus der Planzeichnung M 1 : 2.000 zu ersehen.

**Bestand**

Die überwiegenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Im südlichen Planungsbereich liegen Wohngebäude und das Umspannwerk und eine Schmutzwasserpumpstation. Diese Nutzungen sind zu sichern und in die Planung zu integrieren.

Der Planungsbereich ist geprägt durch intensive Höhenbewegungen mit Gefälle in westlicher Richtung. Die westlich angrenzende Au graben-Niederung umfasst den niedrigsten Bereich der Umgebung. Der Höhenunterschied zwischen der tiefsten Stelle im Nordwesten bis zum höchsten Punkt im Südosten beträgt 19 m.

Gegliedert wird das Plangebiet durch Baum- und Gebüschreihen entlang der Wege bzw. der jetzigen Grundstücksgrenzen, teilweise haben diese knickartige Ausprägungen. Im Nordwesten des Plangebietes verläuft der Au graben.

In Nord-Süd-Richtung verläuft eine Wegeparzelle "Moorweg", die die kürzeste, intensiv genutzte fußläufige Verbindung zwischen der Gemeinde Krüzen und der Stadt Lauenburg/Elbe ist.

Nach Norden und Westen grenzen großflächige landwirtschaftliche Nutzflächen an das Plangebiet, wobei im Westen aufgrund des Niederungsstandortes die Grünlandnutzung vorherrscht. Der Landschaftsrahmenplan weist östlich des Bebauungsplangebietes ein geplantes Naturschutzgebiet "Tongrube nördl. Lauenburg" aus.

Direkt südlich angrenzend an das Plangebiet weist der Bebauungsplan Sondergebiet für Fach- und Verbrauchermarkt aus, südwestlich liegen bestehende Wohngebiete. Der Bereich des Verbrauchermarktes ist bereits mit der Ansiedlung eines familia-Marktes realisiert. Weitere Wohngebiete schließen sich östlich an eine Grünfläche an. Südlich an der Straße "Reeperbahn" befinden sich Gewerbegebiete, ansonsten ist das angrenzende Stadtgebiet maßgeblich durch Wohnnutzung geprägt.

Am westlichen Rand des Planungsbereiches verläuft, parallel zur Juliusburger Landstraße, die 110 KV-Leitung – Abzweig Lauenburg/Elbe.

### **Abstimmung mit übergeordneten Planungen**

Fortschreibung Regionalplan  
Planungsraum I 1998

In der Fortschreibung 1998 zum Regionalplan Planungsraum I wird die Stadt Lauenburg/Elbe im zentralörtlichen System als Unterzentrum eingestuft.

"Die zentralen Orte ..... sind Schwerpunkte der Siedlungspolitik. Sie sollen dieser Zielsetzung durch eine vorausschauende Bodenvorratspolitik und durch eine der zukünftigen Entwicklung angepasste Ausweisung von Wohnungsgemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen gerecht werden." (Ministerpräsidentin des Landes Schleswig-Holstein – Landesplanungsbehörde – 1998, S. 17).

Zudem wird die Stadt als Entwicklungs- und Entlastungsort gekennzeichnet. "Die Entwicklungsimpulse sollen über die äußeren Achschwerpunkte hinaus vorrangig in die Entwicklungs- und Entlastungsorte des ländlichen Raumes gelenkt werden. .... In den betroffenen Gemeinden sind deshalb in ausreichendem Umfang .... Gewerbebauflächen auszuweisen." Entsprechende Maßnahmen sollen besonders unterstützt und gefördert werden.

Aufgrund der begrenzten Entwicklungsmöglichkeiten soll sich die weitere bauliche und gewerbliche Entwicklung der Stadt im Nordwesten vollziehen. (naturräumliche Bedingungen)

Kreisentwicklungsplan Kreis  
Herzogtum Lauenburg 1992 –  
1996

Nach den Aussagen des Kreisentwicklungsplanes (KEPI) des Kreises Herzogtum Lauenburg haben sich neue Entwicklungsimpulse für die bisher strukturell benachteiligte Stadt Lauenburg/Elbe durch die Wiedervereinigung und die damit verbundene Vergrößerung ihres Einzugsbereiches ergeben. Insbesondere sind aus der Belebung der Schifffahrt auf der Elbe und dem Elbe-Lübeck-Kanal sowie der verkehrsgünstigen Lage zwischen dem Oberzentrum Hamburg und Schwerin weitere Entwicklungsimpulse zu erwarten.

"Durch einen nach der Grenzöffnung eingeleiteten und noch konsequent fortzuführenden Ausbau der städtischen Infrastruktur- und Dienstleistungseinrichtungen nimmt die Stadt bereits jetzt nicht nur die ihr im Regionalplan zugewiesenen Funktionen eines Unterzentrums wahr, sondern übt über die Grundversorgung für ihren Nahbereich hinausgehende Versorgungsfunktion für den angrenzenden südwestlichen Teilraum des Kreises Hagenow aus, so dass ihre zentralörtlichen Aufgaben insgesamt seit 1989 erheblich an Bedeutung gewonnen haben.

... Lauenburg/Elbe ist künftig als wirtschaftlicher Schwerpunkt im südöstlichen Teil des Kreises und ggf. länderübergreifend zusammen mit Boizenburg in Mecklenburg-Vorpommern auszubauen. Eine Funktionstärkung sollte sowohl im gewerblichen Bereich, im Handels- und Dienstleistungssektor .... erfolgen."

Entwurf Kreisentwicklungskonzept  
Kreis Herzogtum Lauenburg  
1995

Die Stadt Lauenburg/Elbe wird der Raumzelle K zugeordnet. Als Orientierungsdaten sind für Gewerbe ca. 15 ha (netto) vorsorglich zu sichern, zusätzlich zur Innenentwicklung von Arbeitsstätten und zur Abrundung für ortsansässige Betriebe.

Des Weiteren wird von einem Bevölkerungsanstieg in der Stadt Lauenburg/Elbe von + 1.254 Einwohnern bis zum Jahr 2009 ausgegangen.

**Abstimmung mit anderen  
gemeindlichen Planungen**  
Flächennutzungsplanung

Der genehmigte Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Lauenburg/Elbe von 1963 stellt für den Planungsbereich Fläche für Landwirtschaft dar. Dieser FNP beinhaltet die Vorbehaltsfläche für eine Umgehungsstraße. Ziel der Stadt Lauenburg ist, dass diese Planung nicht weiterverfolgt wird und auf Lauenburger Gebiet keine Trasse vorgesehen wird.

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. Der Planungsbereich des B-Planes Nr. 74 wird überwiegend als Gewerbegebiet GE dargestellt. Südwestlich ist ein Mischgebiet dargestellt, das die bestehenden Wohngebäude umfasst. Westlich daran angrenzend befinden sich Flächen für Versorgungsanlagen der Elektrizität, hier befindet sich ein Umspannwerk und eine 110 kV-Freileitung in Richtung Norden.

Da das Verfahren der Neuaufstellung voraussichtlich noch länger dauert, wird parallel zum B-Planverfahren die den Planungsbereich betreffende 23. FNP-Änderung durchgeführt. Die Darstellungen entsprechen denen der Neuaufstellung.

Südlich des Planungsbereiches schließen sich weitere Gewerbegebiete GE und Sondergebiete für Verbraucher- und Fachmärkte an.

Südwestlich des Plangebietes jenseits der L 158 sind Wohnbauflächen dargestellt, die zur Straße bzw. zu den Gewerbeflächen durch einen Grüngürtel abgeschirmt werden. Südöstlich liegen Wohnbauflächen, die durch eine Grünfläche zur B 209 vor Beeinträchtigungen geschützt werden.

Nordwestlich an den Planungsbereich angrenzend sind in der Neuaufstellung des FNP Flächen für "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft" im Bereich der Augrabener-Niederung dargestellt. Östlich befinden sich Flächen für Wald, die ebenfalls als Flächen für "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" dargestellt sind. Die Maßnahmen in der Augrabener-Niederung dienen im Sinne eines Flächenpools der Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe verursachende Vorhaben im Stadtgebiet.

Das gesamte Plangebiet wird durch die Darstellung eines Grundwasserschongebietes überlagert. Auf die Ausweisung eines Wasserschutzgebietes wurde verzichtet, da die Grundwasser führende Schicht durch stauende Bodenhorizonte ausreichend geschützt ist. Im Einzelfall ist abzuklären, ob die Vorhaben im Plangebiet mit dem Grundwasserschongebiet zu vereinbaren sind. Die Ansiedlung von Industriebetrieben im Plangebiet wird u.a. aus diesem Grund nicht in Betracht gezogen.

#### 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. Um die Aue- und Söllerwiesen nicht durch die Ausdehnung des Gewerbe- und Industriegebietes weiter zu zerstören, werden im Norden Gewerbeflächen ausgewiesen, die durch die benachbarten Straßen verkehrlich gut angebunden sind. Im Landschaftsplan werden bereits Maßnahmen genannt, um den Eingriff in Natur und Landschaft bei einer gewerblichen Siedlungsentwicklung im Norden der Stadt zu mindern.

#### Bebauungsplanung

Für den Planungsbereich liegt kein Bebauungsplan vor.

Südlich liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 64 "Zwischen Juliusburger Landstraße und Lütauer Chaussee". Im südlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Gewerbegebiet GE, mit nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben festgesetzt. In der Mitte liegt die Gemeinbedarfsfläche für die Straßenmeisterei, nördlich davon weist der Bebauungsplan zwei Sondergebiete SO - Verbrauchermarkt- und Fachmarkt nach Norden, direkt an den Planungsbereich angrenzend, weitere Gewerbegebietsflächen aus. In den Sondergebieten sind ein Verbraucher- und ein Fachmarkt von jeweils max. 3.000 qm sowie Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe zulässig.

Südwestlich 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.

Die Anbindung der Sondergebiete und des geplanten Wohngebietes, erfolgt über einen neu ausgebauten Kreuzungspunkt im Verlauf der Juliusburger Landstraße L 158. Auch der Planungsbereich B-Plan Nr. 74 wird über diesen Punkt und die in Ost-West-Richtung verlaufende Mecklenburger Straße angebunden.

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

Ziel der Stadt Lauenburg/Elbe ist es, den bestehenden Bedarf an Gewerbeflächen langfristig zu sichern und planerisch vorzubereiten. Derzeit stehen in der Stadt Lauenburg/Elbe keine Gewerbeflächen in nennenswertem Umfang zur Verfügung. Eine Nachfrage ist vorhanden. Gewerbebetriebe aus dem südöstlich angrenzenden Gewerbegebiet an der Reeperbahn, haben aufgrund fehlender Erweiterungsmöglichkeiten, Interesse in das neue Gewerbegebiet umzusiedeln.

Aufgrund der begrenzten Entwicklungsmöglichkeiten soll sich die weitere bauliche und gewerbliche Entwicklung der Stadt im Nordwesten vollziehen. Der Standort zwischen der L 158 und der B 209 gehört zu den wenigen Standorten, die aufgrund der engen Stadtgebietsgrenzen und konkurrierender Nutzungen zur Verfügung stehen.

Infolge des Bedarfes an Gewerbeflächen, wird die Ausweisung von mindestens 30 bis ca. 60 ha Gewerbegebiet mit Erschließungsabsicht bis 2015 als realistisch angesehen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 74 „Gewerbegebiet zwischen Juliusburger Landstraße und Lütauer Chaussee“, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung dieses neuen Gewerbegebietes am nordwestlichen Ortsrand von Lauenburg/Elbe geschaffen werden.

Die derzeitige Acker-/Grünlandfläche soll unter Berücksichtigung ökologischer Gesichtspunkte, in Abwägung einer ökonomischen Zumutbarkeit, der gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Ziel ist, unter Berücksichtigung der angrenzenden Nutzungen, soviel Bauflächen wie an diesem Standort verträglich sind, als Gewerbegebiet auszuweisen.

Bezüglich der Ver- und Entsorgung des neuen Baugebietes mit Wasser, Strom usw. sind ausreichend Kapazitäten vorhanden.

Aufgrund der angrenzenden Wohnnutzung im Südwesten und Südosten, sowie der bereits ausgewiesenen eingeschränkten Gewerbe- und Sondergebietsflächen südlich angrenzend, sind nachhaltige Beeinträchtigungen auszuschließen.

Das Gebiet ist durch die beiden gut ausgebauten überregionalen Straßen L 158 und B 209 optimal angebunden. Die bestehende Wegeverbindung zwischen Lauenburg/Elbe und Krüzen wird in das Konzept integriert, um auch weiterhin eine schnelle und gefahrlose Verbindung für Radfahrer und Fußgänger zu gewährleisten.

Eine ÖPNV-Verbindung sollte durch den örtlichen Busverkehr sichergestellt werden. Bis zur Mecklenburger Straße ist dieser bereits hergestellt.

Das Konzept ist darauf ausgerichtet das Plangebiet möglichst schonend in die Umgebung zu integrieren. Dieses ist aufgrund der Lage am Ortseingang von besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild. Die Ausrichtung an den Höhenlinien im Gelände soll ein landschaftlich gefälliges Erscheinungsbild bewirken, dass von Durchgrünungs- und Abpflanzmaßnahmen unterstützt wird.

Die geplante Anordnung der Straßen hat das Ziel eine Einteilung in Bauabschnitte zu ermöglichen. Nur wenige übergreifende Maßnahmen sind bereits mit Beginn des ersten Bauabschnittes erforderlich. Hierdurch soll eine kostengünstige Erschließung des gesamten Gebietes auf lange Sicht gewährleistet werden. Die ca. 38 ha große Fläche des Planungsbereiches kann je nach Baufortschritt und Nachfrage in 5-8 Bauabschnitten der Erschließung zugeführt werden und nach heutigen Zielvorstellungen den Bedarf an Gewerbeflächen bis ca. zum Jahr 2015 sichern.

Bauleitplanerisch soll der Planungsbereich aber in einem Stück gesichert werden um in einem Verfahren alle Punkte und Abhängigkeiten zusammenhängend berücksichtigen zu können.

## Rahmenkonzept

Grundlage für die Planung ist das Rahmenkonzept (Februar 1999) zum Bebauungsplan Nr. 74 in dem die räumliche und zeitliche Koordination der Planungsschritte vorbereitet wurde. Es ist beabsichtigt, die Gewerbefläche bis ca. in das Jahr 2015 in mehreren Bauabschnitten zu erschließen.

Das Rahmenkonzept hat zu folgenden Punkten Lösungsansätze bzw. Vorgaben entwickelt:

- Gewerbeflächenentwicklung
- Höhenabwicklung
- Verkehrserschließung
- Entwässerungskonzept
- Eingriff in Natur und Landschaft / Eingriffsbilanz
- Einteilung in Bauabschnitte
- Kostenschätzung

**Vorgaben aus dem Rahmenkonzept**Höhenabwicklung

Aufgrund des ausgeprägten Reliefs im Plangebiet ist der Topographie des Geländes besondere Beachtung zu gewähren. Das Gelände steigt von Westen nach Osten um bis zu 19 m an.

Die Gewerbegebäude sollen so in die Landschaft integriert werden, dass je höher das Gelände ansteigt, desto niedriger die Gebäude sind. Dadurch wird zwar die natürliche Geländebewegung nicht nachgebildet, die Gebäude können jedoch besser in das Landschaftsbild integriert werden. In den Randbereichen, die direkt an die freie Landschaft und die Aufragen-Niederung grenzen, sollen ebenfalls nur Gebäude geringerer Höhe entstehen.

Mit diesen Höhenfestsetzungen werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild geringer, was insbesondere im Hinblick auf die landschaftlich bedeutsamen Naturräume Aufragen-Niederung im Westen und Tonkuhlen im Osten von Bedeutung ist. Die weitere Einbindung in die Landschaft erfolgt über Pflanzmaßnahmen und die Anlage von Grünzügen.

Gewerbeflächen

Es besteht ein Bedarf an Grundstücksgrößen in einer Größenordnung von 600 bis 3600 qm. In der Planung werden Grundstücksgrößen bis 5000 qm vorgesehen, die bei Bedarf geteilt werden können. Die Teilbereiche werden unter den Gesichtspunkten der Höhenentwicklung und Gliederung in aufeinander aufbauende Bauabschnitte geteilt.

Gewerbetypen

Für die Ansiedlung von Industriebetrieben besteht nur einzelner Bedarf. Im Stadtgebiet von Lauenburg/Elbe gibt es ein Industriegebiet in den Aue- und Söllerriesen. Entsprechend wird im Plangebiet ein reines Gewerbegebiet ausgewiesen. Auch aus Gründen des Gewässerschutzes wird hier auf die Zulassung von Industriebetrieben verzichtet.

**Städtebauliche Festsetzungen**

Das städtebauliche Konzept sieht eine gleichmäßige Verdichtung vor. Die Grundstücksgrößen sollen aber variieren, wodurch sich eine unterschiedliche Verdichtung unter Berücksichtigung der naturräumlichen Bedingungen ergibt, die sowohl nachfragegerecht angepasst werden kann als auch die Erschließung in Teilabschnitten berücksichtigt.

Das Konzept wurde aus der vorhandenen topographischen Situation sowie den hieraus folgenden Einschränkungen entwickelt. Die Aufteilung der Bereiche soll die Bedingungen und Einflüsse aus der Umgebung berücksichtigen und gleichzeitig eine Schutzfunktion ausüben. Durch die Festsetzungen soll gewährleistet werden, dass die Störungen, die von der geplanten Nutzung ausgehen können, möglichst vermieden werden.

## Art der baulichen Nutzung

Der überwiegende Teil des Planungsbereiches wird als eingeschränktes Gewerbegebiet GEe ausgewiesen, nur die nördlichen Teilbereiche werden als Gewerbegebiet GE ausgewiesen. Die Einschränkungen resultieren im wesentlichen aus der südlich und westlich an den Planungsbereich angrenzenden störendempfindlichen Wohnnutzung, sowie aus der Vorbelastung durch die angrenzenden Sonder- und Gewerbegebiete. Entsprechend werden für alle Teilbereiche Grenzwerte bezogen auf Lärmimmissionen festgesetzt. Mit zunehmender Entfernung vom Siedlungsgebiet reduziert sich die Einschränkung bzgl. der Störintensität (siehe hierzu das Kapitel "Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen").

In den Gewerbegebieten GE sowie in den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter allgemein zugelassen, soweit diese dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Da Vergnügungsstätten mit der angrenzenden Wohnnutzung nicht zu vereinbaren sind werden diese in den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe ausgeschlossen. Auch Anlagen zu sportlichen Zwecken werden im GEe Gebiet ausgeschlossen, da diese in den Abendstunden und an Sonn- und Feiertagen oft einen starken Zu- und Abfahrtsverkehr haben und somit die Ruhe der angrenzenden Wohngebiete stören können. Nur in den nördlichen Teilbereichen sind diese Nutzungen ausnahmsweise zulässig. In den südlichen Teilbereichen des eingeschränkten Gewerbegebietes GEe sind aus den o.g. Gründen auch Tankstellen ausgeschlossen. Direkt angrenzend im Sondergebiet ist bereits eine Tankstelle vorhanden. Der Ausschluss von Tankstellen in den TB 1 und 2 des GEe resultiert zudem aus der Nähe zur Augrabenniederung.

Südlich an den Planungsbereich angrenzend liegen Sondergebiete für einen Verbraucher- und Fachmarkt. Um eine Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben zu vermeiden, sowie zum Schutz der Einzelhandelsnutzungen in der Innenstadt soll deshalb weiterer Einzelhandel in den eingeschränkten Gewerbegebieten sowie Gewerbegebieten ausgeschlossen werden.

Zum Schutz der vorhanden Wohnnutzung sind im Mischgebiet MI die folgenden Nutzungen nicht zulässig - Einzelhandelsbetriebe, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für sportliche Zwecke, Tankstellen und Vergnügungsstätten.

Die vorhandene Umspannstation wird als Fläche für Versorgungsanlagen ausgewiesen. Daran angrenzend ist eine Wertstoffsammelstelle vorgesehen.

## Maß der baulichen Nutzung

Das Gewerbegebiet GE und das eingeschränkte Gewerbegebiet GEe wird mit einer Grundflächenzahl GRZ von 0,8 ausgewiesen. Für das Mischgebiet MI wird eine GRZ von 0,6 und eine Geschossflächenzahl GFZ von 1,2 festgesetzt.

Im Sinne des Schutzes der Boden- und der Grundwasserneubildungsfunktion wird die überbaubare Grundstücksfläche auf ein ökonomisch und ökologisch vertretbares Maß beschränkt. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO bezeichneten Anlagen ist deshalb nicht zulässig.

Durch diese Festsetzungen wird im Planungsbereich eine differenzierte Nutzung ermöglicht und Bezug auf das Umfeld sowie auf die naturräumlichen Gegebenheiten genommen. Die Verdichtung wird durch die geplanten Grundstücksgrößen differieren. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im gesamten Plangebiet lediglich durch großzügig bemessene Baugrenzen bestimmt. Dem Einzelvorhaben wird auf diese Weise eine möglichst große Gestaltungsfreiheit gewährt.

Eingeschränkt wird die Bebaubarkeit nur im Randbereich parallel zu der Bundes- und Landesstraße. 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 bzw. Landesstraße L 158, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn, nicht errichtet werden. Dieser Bereich wird als nicht überbaubare Fläche festgesetzt.

## Bauweise

Da der Planungsbereich am Ortsrand von Lauenburg/Elbe im Übergangsbereich zur freien Landschaft liegt, erfolgen aus städtebaulichen und aus topographischen Gründen Festsetzungen zur Vermeidung visueller Störungen. In Verbindung mit den Festsetzungen zur Höhenbeschränkung, zur Fassadenfarbe und zur Begrünung zählt hierzu auch die Festsetzung einer abweichenden Bauweise in den Gewerbegebieten, mit Baukörperlängen bis zu einer max. Länge von 75,00 m. Bei der vorgesehenen Größe für Gewerbegrundstücke von 600 bis 5000 qm ist, im Verhältnis zur Grundstücksgröße, eine Baukörperlänge von 75,00 m angemessen.

Mit diesen Festsetzungen soll gewährleistet werden, dass sich die Gesamtkubatur der Baukörper in das Orts- und Landschaftsbild des nördlichen Siedlungsgebietes der Stadt Lauenburg/Elbe einpasst, aber auch besondere Anforderungen an Gewerbebauten berücksichtigt werden, in-

dem eine Überschreitung der oberen Grenze der offenen Bauweise von 50,00 m ermöglicht wird.

Im Mischgebiet MI wird die Bauweise als offen festgesetzt.

#### Höhenentwicklung

Aufgrund der oben beschriebenen Lage des Planungsbereiches erfolgt auch die Festsetzung einer max. Gebäudehöhe. Wegen besonderer Anforderungen bei Gewerbegebäuden wird außerdem keine Geschossigkeit sondern die max. Höhe der Gebäude über dem Bezugspunkt festgesetzt. Entsprechend der Topographie variiert die max. festgesetzte Höhe.

Die zulässigen Gebäudehöhen werden entsprechend dem für das Plangebiet entwickelten Konzept wie folgt eingeteilt. In der niedrigeren Höhenstufe sind Gebäude von bis zu 10 m zulässig, angrenzend an die Augrabener-Niederung erfolgt eine Einschränkung auf max. 8 m. Im Bereich der mittleren Höhenstufen sind Gebäude von bis zu 15 m zulässig und in den höchsten Bereichen sollten die Gebäude eine Höhe von 12 m nicht überschreiten. Ausnahmen gelten für untergeordnete Bauteile wie z.B. Schornsteine, Aufzüge u.ä.

#### Verkehr

##### Fließender Verkehr

Der Planungsbereich liegt zwischen der Juliusburger Landstraße L 158 und der Lütauer Chaussee B 209. Von der Bundes- und Landesstraße ist ein Abstand von 20,00 m einzuhalten, direkte Zufahrten und Zugänge zu den freien Strecken der Straßen des überörtlichen Verkehrs sind nicht zulässig.

Die Anbindung an das übergeordnete Straßensystem erfolgt über die südlich des Gebietes verlaufende Mecklenburger Straße, die gleichzeitig die Funktion einer Verbindungsstraße zwischen der B 209 und der L 158 übernimmt. Der Verkehr der L 158 wird durch eine entsprechende Beschilderung über die Mecklenburger Straße auf die B 209 in Richtung Lauenburg/Elbe geleitet. Die Mecklenburger Straße wird zum 1.01.2003 zur Landesstraße L 158 umgewidmet. Eine sonstige aktive Beeinflussung des Verkehrsflusses ist vorerst nicht geplant.

Die Erschließung des Planungsbereiches ist bereits bei der Entwicklung des südlich angrenzenden Gewerbe-/Sondergebietes berücksichtigt worden. Der Verlauf und die erforderlichen Querschnitte der Mecklenburger Straße sowie deren Anbindung an die B 209 und die L 158 wurden im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung (vgl. Haas Consult 1997) ermittelt. Die aus den geplanten Gewerbegebieten und dem westlich geplanten Wohngebiet prognostizierten Verkehrsströme wurden in der Straßenplanung berücksichtigt. Diese Verkehrsuntersuchung wurde vom Büro Masuch und Olbrisch aktualisiert (siehe folgendes Kapitel).

Der Straßenquerschnitt der Mecklenburger Straße berücksichtigt mit 6,50 m Fahrbahnbreite, beidseitigem Grünstreifen sowie Geh- und Radwegen die Anforderungen. Von dieser Straße zweigt die Niedersachsenstraße nach Norden in den Planungsbereich ab, mit 6,50 m Fahrbahnbreite, beidseitigem Gehweg und Grünstreifen.

Die Erschließung des geplanten Gewerbegebietes schließt an diese Straße an und führt über ein geplantes Ringstraßensystem nach Norden. Alle von Nord nach Süd führenden Straßen sind parallel an den Höhenstufen ausgerichtet, Baumreihen betonen den Verlauf. Ergänzt wird dieses Straßensystem durch Verbindungen in Ost-West-Richtung mit einem maximalen Gefälle von 5%. Durch dieses Erschließungssystem soll der Flächenaufwand so gering wie möglich gehalten wird.

Wird im Zuge der Planung der Bauabschnitte deutlich, dass die Zufahrt in das Gelände über die Niedersachsenstraße nicht ausreicht, sollte in Abstimmung mit dem zuständigen Straßenbauamt die Möglichkeit einer weiteren Zufahrt über die L 158 geprüft werden. Die vorgesehene Trasse wird im B-Plan als öffentliche Verkehrsfläche gesichert.

Für die langfristig mögliche Verbindung mit einem nördlich angrenzenden Gewerbegebiet der Gemeinde Krüzen wird am nördlichen Rand des Planungsbereiches ein Korridor als öffentliche Verkehrsfläche freigehalten.

#### Ausbaubreiten

Mindestausbaubreiten für das zu erwartende Verkehrsaufkommen im Plangebiet liegen für die Hupterschließungsstraßen bei 11,50 bis 13,50 m und für die Erschließungsstraßen/Stichwege bei 6,50 bis 8,50 m.

Die befestigte Fläche soll so schmal wie möglich sein. Die Ausbildung der Randbereiche der Fahrbahn kann z.B. als Grünstreifen erfolgen. Die Oberfläche kann so ausgebildet werden, dass die Flächen auch als Ausweichstellen und Parkflächen genutzt werden können. Die ausgewiesene Verkehrsfläche entspricht also nicht der befestigten Fläche, der Versiegelungsgrad im öffentlichen Bereich soll so gering wie möglich gehalten werden.

#### Ruhender Verkehr

Aufgrund der offenen Baustruktur und der Größe der Grundstücke sind die notwendigen Stellplätze auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. Öffentliche Parkplätze sind entlang der Hupterschließungsstraßen als straßenbegleitende Parkplätze möglich.

#### Fuß- und Radweg

Im zentralen Plangebiet verläuft ein Feldweg, der von Fußgängern und Radfahrern als Verbindungsweg zwischen dem Stadtgebiet Lauenburg/Elbe und der Ortschaft Krüzen

genutzt wird. Entlang der Erschließungsstraßen sollen teilweise getrennte Rad- und Fußwege ausgebaut werden.

### 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. Die vorliegende lärmtechnische Untersuchung vom Büro Masuch und Olbrisch enthält Aussagen zu erforderlichen Emissionsbeschränkungen für die Gewerbeflächen.

Die im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 74 ausgewiesenen Gewerbeflächen stellen Lärmquellen dar, die auf die Wohnbebauung innerhalb des Geltungsbereiches (Mischgebiet) und in der Umgebung einwirken. Folgende Maßnahme dient zur Vermeidung künftiger Konflikte:

Emissionskontigentierung für die Gewerbeflächen "nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren Bedürfnissen und Eigenschaften" (§1 (4) BauNVO) über die Festsetzungen maximal zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel derart, dass an der vor dem Lärm zu schützenden benachbarten Bebauung die Orientierungswerte nach Beiblatt zur DIN 18005, Teil 1 in der Summe aller Teilflächen unter Berücksichtigung der Vorbelastung gewerblicher Nutzungen im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 64 eingehalten sind. Hierbei wird in der Nacht berücksichtigt, dass die maximal zulässigen Geräuschemissionen gleichzeitig auf ca. 50 % aller Flächen auftreten.

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

Lt. lärmtechnischer Untersuchung gelten für die künftige gewerbliche Nutzung folgende immissionsschutzrechtliche Randbedingungen:

- Die Emissionsbeschränkung tags stellt für die potentiell im Planungsgebiet anzusiedelnden Unternehmen keine Einschränkung des Betriebes dar. Geräuschemissionen für typische nicht eingeschränkte Gewerbegebiete sind auf allen Teilflächen zulässig.
- Nachtbetrieb ist im südlichen Teil des Planungsbereiches nur nach Prüfung durch eine schalltechnische Untersuchung möglich. Auf den weiter entfernt gelegenen Teilflächen sind nächtliche Arbeiten mit Einschränkungen möglich.
- Nachtbetrieb in größerem Umfang ist unter lärmtechnischen Gesichtspunkten nur auf den nördlichen Teilflächen des Planungsbereiches möglich.



Aufbauend auf den Berechnungen des Verkehrslärms zum B-Plan Nr. 64 und Nr. 68 wurde eine ergänzende lärmtechnische Untersuchung zur "Beurteilung des Verkehrslärms" vom Büro Masuch + Olbrisch erarbeitet. Für die Wohnbebauung außerhalb des Planungsbereichs ergibt sich bereits durch die vorhandenen Straßenverkehrsbelastungen eine deutliche Überschreitung der Orientierungswerte zur DIN 18005 und im Einzelfall auch eine geringe Überschreitung der Grenzwerte der 16. BImSchV. Die Pegelerhöhung durch die vom Bebauungsplan Nr. 74 verursachte Zusatzbelastung beträgt bis zu 1,5 dB(A). Kriterien zur Zumutbarkeit solcher Pegelerhöhungen stehen im Rahmen der Bauleitplanung direkt nicht zur Verfügung. Hilfsweise werden die Kriterien der "wesentlichen Änderung" der 16. BImSchV herangezogen, die bezüglich des Kriteriums Gesundheitsschutz insofern als unstrittig gelten können, als sie Bestandteil der Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz sind. Danach sind die ermittelten Zusatzbelastungen als zumutbar anzusehen.

Die im Plangeltungsbereich auftretenden Immissionen resultierend aus der Verkehrsbelastung auf den öffentlichen Straßen, erfordern für die Wohnnutzung innerhalb des Planungsbereiches bewertete Schalldämmmaße der Außenbauteile entsprechend der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109. Wohnnutzung innerhalb des Planungsbereiches ist entsprechend durch passiven Lärmschutz ausreichend vor Verkehrslärm zu schützen. Auf eine textliche Festsetzung kann jedoch verzichtet werden, da für ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung durch den erforderlichen Schutz vor Gewerbelärm bereits ausreichende Schalldämmwerte für Außenbauteile realisiert werden müssen.

Die Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 74 kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der vorhandenen Leistungsfähigkeit des Straßennetzes keine weiteren technischen und/oder baulichen Maßnahmen im Untersuchungsgebiet erforderlich sind.

#### 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

Der Planungsbereich wird als Acker-/Grünlandfläche genutzt. Es liegen keine Informationen bezogen auf Altlasten vor. Auch im Rahmen des Bodengutachten wurden keine Hinweise auf Altlasten festgestellt.

**Öffentliche Grünbereiche**

In Nord-Süd-Richtung wird das Plangebiet von einer Grünspange durchzogen, in die die vorhandene Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Krüzen und Lauenburg/Elbe integriert ist. Durch diese Grünstruktur wird zudem eine Pufferzone zwischen dem geplanten Gewerbegebiet und der vorhandenen und geplanten Wohnbebauung südwestlich des Plangebietes erreicht und gleichzeitig auch eine Pufferzone zur Ausgleichsfläche in der Augrabenniederung geschaffen.

Zur Verknüpfung der östlich und westlich angrenzenden Grünflächen wird ein öffentlicher Grünzug in Ost-West-Richtung durch das geplante Gewerbegebiet gelegt.

Weitere Grünstrukturen werden im Plangebiet durch straßenbegleitende Baumreihen eingebunden, die den Verlauf der Höhenlinien nachzeichnen. Innerhalb der einzelnen Teilgebiete sollen auch Grünflächen auf den privaten Grundstücken in das Grünkonzept integriert werden. Zur Abschirmung und zur landschaftlichen Integration werden an den Gebietsrändern Flächen zur Anpflanzung von Gehölzen vorgesehen. Die Pflanzung sollte nicht riegelartig sondern gruppenweise erfolgen. Nach Norden hin bildet ein Knick den Abschluss der Gewerbeflächen zur freien Landschaft. Er dient dem Sichtschutz aus der Umgebung und als Ausgleich für Eingriffe im Plangebiet.

Durch die Gesamtheit der Maßnahmen wird eine der landschaftlichen Umgebung entsprechende intensive Durchgrünung erreicht. Der relativ hohe Grünflächenanteil ergibt sich unter Beachtung der landschaftsplanerischen Vorgaben für das Stadtgebiet (Landschaftsplan, Landschaftsrahmenplan, Pflege- und Entwicklungsplan „Augrabenniederung,“) und ist zur konzeptionellen Gliederung und aufgrund der Lage des Gewerbegebietes am Ortseingang der Stadt Lauenburg/Elbe von besonderer Bedeutung.

**Berücksichtigung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege werden im Grünordnungsplan (GOP) zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet zwischen Juliusburger Landstraße und Lütauer Chaussee" behandelt (siehe Anlage).

Gemäß Nr. 18.7 der Anlage 1 zu § 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung i.d.F. vom 27.07.2001 (UVP-G), ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens für ein Städtebauprojekt sonstiger baulicher Anlagen mit einer zulässigen Grundfläche von mehr als 100.000 qm im Sinne des § 19 (2) BauNVO eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen.

Für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wird daher eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchge-

- führt. Als Umweltbericht gemäß § 2a BauGB ist die Umweltverträglichkeitsstudie Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 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.
- Das Konzept zur Regenwasserbeseitigung wird erarbeitet. Das Ergebnis wird eingearbeitet.
- Wasserversorgung**
- Die Wasserversorgung erfolgt zentral mit Anschlusszwang für alle Grundstücke über das städtische Wassernetz. Das Leitungsnetz wird im Plangebiet neu erstellt. Der Anschluss an die vorhandenen Leitungen stellt die Versorgung sicher.
- Schmutzwasser**
- Träger der Abwasserbeseitigung ist die Stadt Lauenburg/Elbe. Das Schmutzwasser kann im freien Gefälle an die vorhandene Schmutzwasserkanalisationsleitung in dem Nebenweg der L 158 angeschlossen werden.
- Die Leitungsverläufe können so in die Straßen integriert werden, dass dabei das natürliche Gefälle ausgenutzt wird bzw. diese parallel zu den Höhenstufen verlaufen.
- Innerhalb des Planungsbereiches werden voraussichtlich Schmutzwasserdruckrohrleitungen verlegt. Die Leitungstärke von DN 200 reicht für die Fläche des Gewerbegebietes aus. Sollten sich Gewerbebetriebe mit erhöhtem Wasserverbrauch ansiedeln, werden ggf. weitere Maßnahmen erforderlich. Im Zuge der Planungen zu den Sondergebieten wurde eine Pumpstation eingerichtet. Diese ist mit fortschreitender Realisierung der Bauabschnitte im Plangebiet zu ersetzen. Aufgrund der Gefälleverhältnisse und der Lage der Kläranlage im Süden der Stadt werden auch weiterhin Pumpwerke erforderlich sein.
- Die Kapazität der Kläranlage reicht für die zu erwartenden Abwässer im Plangebiet aus. Im Stadtgebiet werden bei Realisierung des Gewerbegebiets vermutlich Erweiterungen an den vorhandenen Schmutzwasserpumpstationen erforderlich, dieses wird im Generalentwässerungsplan zu überprüfen sein.
- Oberflächenwasser**
- Zuständig für die Oberflächenentwässerung ist die Stadt Lauenburg/Elbe.
- Um genauere Angaben über die Bodenverhältnisse, und Versickerungsmöglichkeiten zu erhalten wurde eine Bodenuntersuchung durch das Büro 'Ingenieurbüro für Grundbau, Bodenmechanik und Umwelttechnik IGB' erstellt. Es folgen Auszüge hieraus:

"Wasserspiegel wurden in Tiefen zwischen 1,02 und 5,01m unter der jeweiligen Geländeunterkante angetroffen, bei 5 von 11 Sondierungen wurde kein Wasserstand ermittelt. Es handelt sich hierbei um Stau- und Schichtenwasser. Nach heftigen Niederschlägen können diese Wasserspiegel bis zur Geländeoberkante aufsteigen. Eine Versickerungsfähigkeit ist durch die Bodenverhältnisse nicht gegeben."

Das Niederschlagswasser der Flächen des Verbraucher- und Fachmarktes südlich des geplanten Gewerbegebietes wird über ein Regenrückhalte-/klärbecken mit Ablauf in den Au graben entsorgt. Eine südliche Teilfläche des Planungsbereiches kann noch an diese bestehende Entwässerungseinrichtung angeschlossen werden. Das anfallende Regenwasser des übrigen Planungsbereiches soll dem natürlichen Geländegefälle folgend in westlicher Richtung abgeleitet und über den westlich der L 158 gelegenen Retentionsbereich dem Au graben zugeleitet werden. Regenwasserrückhaltebecken sind nur außerhalb der Au graben-Niederung zulässig, um der naturnahen Entwicklung des Au grabens nicht entgegenzuwirken.

Zielvorstellung ist, das gesamte, unbelastete, oberflächlich abfließende Niederschlagswasser der Grundstücke mittels eines Rinnen-/Muldensystems in Regenrückhalte-/klärbecken mit Überlauf in den Vorfluter Au graben einzuleiten. Bei Einleitung von Oberflächenwässern in den Au graben ist eine gedrosselte Zuleitung erforderlich. Regenrückhaltebecken (RRB) können in den öffentlichen Grünflächen angelegt werden. Die Gestaltung sollte unter Berücksichtigung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege naturnah erfolgen. Über ein Mulden-/Rigolensystem in den Grünflächen kann das Wasser geleitet werden. Auch in die Straßen kann ein Rinnensystem integriert werden, mittels dessen das oberflächlich ablaufende Wasser den Grünflächen zugeleitet wird. Wo große Mengen Wasser aufgenommen werden müssen, sind Regenwasserkanäle auszubilden bzw. Rigolen, wenn ausreichend Fläche zur Verfügung steht.

Die Regenwasserentsorgung soll so in das Erschließungssystem integriert werden, dass lediglich die Maßnahmen für den jeweiligen Bauabschnitt durchzuführen sind. Soweit erforderlich, sind die RRB mit dem ersten Bauabschnitt zu realisieren, ebenso das Mulden-Rigolensystem in der Grünfläche.

Genauere Angaben zur Umsetzung dieser o.g. Zielvorstellungen sind im Rahmen des erforderlichen Regenwasserbewirtschaftungskonzeptes zu erarbeiten.

Energie	Die Versorgung mit Elektrizität wird von den Stadtwerken Lauenburg/Elbe wahrgenommen und durch Anschluss an das Netz sichergestellt. Die erforderlichen Trafostandorte können überwiegend in den öffentlichen Grünflächen sichergestellt werden.
Gas	Träger der Gasversorgung sind die Stadtwerke Lauenburg/Elbe. Es wird geprüft ob das Plangebiet an die Gasversorgung angeschlossen werden kann.
Abfall	Die Müllbeseitigung wird durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft Lauenburg mbH wahrgenommen. Eine Fläche für Wertstoffcontainer wird südwestlich am Umspannwerk ausgewiesen.
Telekommunikation	Träger des Fernmeldenetzes ist die Deutsche Telekom.
Löschwasserversorgung	<p>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.</p> <p>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.</p>
<b>Nachrichtliche Übernahmen</b>	<p>Südwestlich im Planungsbereich liegt das Umspannwerk Lauenburg/Elbe mit einer 110 kV Freileitung. Im Bereich der Freileitung erfolgt die Ausweisung einer Sicherheitszone mit Bauhöhenbeschränkung.</p> <p>Einzelheiten sind bei der E.on Netz GmbH, Regionalzentrum Nord, Eisenbahnlängsweg 2A in 31275 Lehrte abzufragen. Im Zuge von Baugenehmigungsverfahren innerhalb des Freileitungsschutzbereiches müssen die Bauunterlagen dem Versorgungsträger zur Prüfung zugesandt werden.</p>
<b>Bodenordnende Maßnahmen</b>	Ein Umlegungsverfahren für den Planungsbereich läuft parallel zum Bebauungsplanverfahren. Die einzelnen Grundstücke sollen später an private Interessenten veräußert werden.

**Flächenbilanzierung**

Gesamtfläche des Plangebietes	380.000 qm
eingeschränktes Gewerbegebiet GEE	206.100 qm
Mischgebiet MI	13.300 qm
Fläche für Versorgungseinrichtungen	13.100 qm
Umspannwerk	10.700 qm
Wertstoffsammelstelle	2.400 qm
Verkehrsflächen	39.800 qm
Straßenverkehrsfläche	34.500 qm
Fußweg	5.300 qm
Öffentliche Grünflächen	29.100 qm
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft	78.600 qm

**Planung und Realisierung**Bauabschnitte

Das geplante Gewerbegebiet soll abschnittsweise, bedarfsgerecht entwickelt und erschlossen werden. Die Nord-Süd ausgerichtete Grünfläche, die Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und, soweit erforderlich, auch Regenrückhaltebecken sind im ersten Bauabschnitt zu realisieren.

Die übrigen Entsorgungstrassen und die Erschließungsstraßen sollen als aufeinander aufbauende Bauabschnitte ausgeführt werden können. Je nach Bedarf kann evtl. auch ein zusätzlicher Anschluss an die L 158 vorgesehen werden, um den Knotenpunkt an der Mecklenburger Straße zu entlasten.

Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist aufgrund der zeitnahen Kompensation der Eingriffe schon im ersten Bauabschnitt erforderlich. Eine Aufteilung der Kompensationsmaßnahmen ist nach ökologisch und ökonomisch sinnvollen Teilmaßnahmen entsprechend der Bauabschnitte durchzuführen (z.B. zunächst Extensivierung der landwirtschaftlichen Flächen, dann Laufverlegung des Grabens etc.). Aus Gründen der zeitnahen Kompensation der Eingriffe in bestehende Gehölzsäume und Knicks ist auch der Knick am nördlichen Gebietsrand im ersten Bauabschnitt anzulegen.

Als letzter Bauabschnitt sollte der Bereich in die Nähe der Aufraben-Niederung realisiert werden, um hier eine Pufferzone zu der sich entwickelnden Ausgleichsfläche in der Aufraben Niederung zu erhalten.

**Örtliche Bauvorschriften**

Für den Plangeltungsbereich gibt es bisher keine Örtliche Bauvorschrift. Ziel des Bebauungsplanes Nr. 74 "Gewerbegebiet zwischen Juliusburger Landstraße und Lütauer Chaussee" ist die planungsrechtliche Absicherung eines neuen Gewerbegebietes, dass langfristig den Orts-

rand von Lauenburg/Elbe bilden wird. Deshalb werden an die Gestaltung der Bebauung und an die Grünfestsetzungen besondere Anforderungen gestellt.

Durch die Festsetzung einer max. Höhe der Gebäude in Abhängigkeit von der Topographie enthält der Bebauungsplan bereits Festsetzungen, die auch Einfluss auf das äußere Erscheinungsbild des Gewerbegebietes haben. 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/Elbe einpassen.

Zusätzlich wird aus stadtgestalterischen Gründen und der Lage zur freien Landschaft die Größe und Art von Werbeanlagen eingeschränkt.

Zum Ortsrand sollen aus gestalterischen Gründen keine von weitem auffälligen, hellen Fassadenfarben möglich sein. Deshalb sind für die Außenfassaden der am nördlichen, östlichen und westlichen Rand des Planungsbereiches zur freien Landschaft liegenden Grundstücke helle Farbtöne für die Fassaden nicht zulässig.

An der optisch exponierten Eingangssituation in das geplante Gewerbegebiet, der südlichen Spitze des Teilbereiches TB 13, ist eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Sofern auf dieser Fläche bauliche Nebenanlagen im Sinne von § 14 (2) BauNVO errichtet werden, sind aus gestalterischen Gründen nur geneigte Dächer zulässig. Außerdem erfolgen aus diesen Gründen auch Farbvorgaben für die Dächer und Fassaden. Begrünte Dächer, Solar- und Photovoltaikanlagen sind aus ökologischen Gründen gewünscht deshalb hiervon ausgenommen.

## Verfahrensvermerke

Die Begründung hat zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 74 "Gewerbegebiet zwischen Juliusburger Landstraße und Lütauer Chaussee", einschließlich den auf der Planzeichnung dargestellten örtlichen Bauvorschriften in der Zeit vom 06.01.2003 bis 05.02.2003 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Die Begründung wurde in der Sitzung am 24.09.2003 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 24.09.2003 als Satzung beschlossen.

Aufgestellt

Stadt Lauenburg/Elbe, den 11.12.2003

  
.....  
(Amtsleiter)