Stadt Lauenburg / Elbe

Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 83 „Nördlicher Ortskern – Bereich zwischen Post, südlichem Büchener Weg, östlicher Reeperbahn“

mit örtlichen Bauvorschriften nach Landesbauordnung

Auftragnehmer und Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Bauassessor Gerd Kruse
Dipl.-Ing. Marta Bauermann

ELBBERG
STADTPLANUNG

Kruse und Rathje Partnerschaft mbB
Architekt und Stadtplaner
Straßenbahnring 13, 20251 Hamburg
Tel. 040 460955-60, mail@elbberg.de, www.elbberg.de

Inhalt:

1. Planungsanlass und Planverfahren 4

2. Lage des Plangebietes / Bestand 5

3. Planungsvorgaben 6

3.1. Ziele der Raumordnung 6
3.2. Wirksamer Flächennutzungsplan 7
3.3. Vorhandene Bebauungspläne 8
3.4. Einzelhandelsentwicklungskonzept Stadt Lauenburg 8
3.5. Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ 9
3.6. Archäologie 9
3.7. Denkmalschutz 9
3.8. Altlasten 10

4. Planinhalt 10

4.1. Planungsziele 10
4.2. Art der baulichen Nutzung 11
4.3. Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Baugrenzen 13
4.4. Straßenverkehrsflächen, innere Erschließung, Stellplätze 16
4.5. Anpflanzung von Bäumen 16
4.6. Örtliche Bauvorschriften 17

5. Erschließung 17

5.1. Überörtliche Erschließung 17
5.2. ÖPNV 17

6. Ver- und Entsorgung 18

7. Immissionsschutz 18

7.1. Schallschutz 18
7.2. Lichtschutz 21

8. Naturschutz und Landschaftspflege 22

8.1. Allgemeines 22
8.2. Gesetzlicher Artenschutz 22

9. Flächen und Kosten 22

9.1. Flächen 22
9.2. Kosten 23

Anlage 1: Gutachten Nr. 13-01-2; Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83 der Stadt Lauenburg/Elbe (Lärmimmissionen durch den Straßenverkehr und den EDEKA-Markt); ibs, Ingenieurbüro für Schallschutz, Dipl.-Ing. Volker Ziegler; 24.01.2013; einschließlich Nachtrag vom 09.07.2013.

Anlage 2: Stadt Lauenburg / Elbe, Bebauungsplan Nr. 83, „Nördlicher Ortskern – Bereich zwischen Post, südlichem Büchener Weg, östlicher Reeperbahn", Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls über die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP-Vorprüfung), ELBBERG Stadt-Planung-Gestaltung, 23.04.2013.

1. Planungsanlass und Planverfahren

Der im Büchener Weg angesiedelte Edeka-Markt beabsichtigt eine Geschäftsmodernisierung und Erweiterung. Hierzu soll der alte Markt abgerissen werden und eine neue Bebauung auf dem Grundstück errichtet werden. Dazu konnte das Postgebäude an der Berliner Straße / B 5 erworben werden.

Das geplante Vorhaben soll den Markt an die heutigen Ansprüche eines modernen Vollsortimenters anpassen und die Attraktivität des Marktes erhöhen. Vorgesehen ist auch die Unterbringung einer Filiale der Post sowie ein bis zwei weiterer kleiner Läden.

Die Modernisierung und Attraktivitätssteigerung des Supermarktes sowie insgesamt der baulichen Situation an der Posthofkreuzung sind aus städtebaulicher Sicht von großem Interesse. Die Aufwertung dieses Bereiches kann zur Verbesserung der städtebaulichen Situation des gesamten Ortskerns in der Oberstadt beitragen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 83 wurde im Jahre 2013 die Verwirklichung des Neubaus des Lebensmittelmarktes bauleitplanerisch gesichert. Dieser Plan wurde im Sommer 2015 durch eine 1. Änderung komplett ersetzt (Rechtskraft seit dem 25.07.2015).

Es wird nunmehr eine 2. Änderung des Bebauungsplans erforderlich, um die hochbaulichen Entwürfe für den Neubau des Edeka-Marktes ohne Befreiungen von den Festsetzungen des B-Plans realisieren zu können.

Um für das Plangebiet in Zukunft nicht auf zwei verschiedene B-Pläne zurückgreifen zu müssen, wird die Planzeichnung für das gesamte Plangebiet neu erstellt. Inhaltliche Veränderungen gegenüber der 1. Änderung des B-Plans erfolgen jedoch nur im Bereich des nördlich der Berliner Straße liegenden Sondergebietes „Einzelhandel" (geänderte Festsetzung zur Bauweise) und werden in der Planzeichnung in rot dargestellt. Es verändern sich lediglich die Festsetzungen zu den notwendigen Abständen zu zwei Nachbargrundstücken. Alle übrigen Festsetzungen der 1. Änderung des B-Plans Nr. 83 werden unverändert übernommen.

Die Änderung dieses Bebauungsplans erfolgt nach dem Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB).

Die Anwendungsvoraussetzungen für dieses Verfahren liegen vor, weil die Bebauungsplanänderung der Nachverdichtung dient, die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt, durch die Bebauungsplanänderung keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Fauna-Flora-Habitat- und EU-Vogelschutzgebieten oder sonstigen Schutzgebieten bestehen. Diese Voraussetzungen wurden bereits im Rahmen der Aufstellung des B-Plans Nr. 83 abgeprüft und bestätigt.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 2 und 3 BauGB. Danach wird von einer Umweltprüfung und von einem Umweltbericht abgesehen und es kann auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit verzichtet werden.

2. Lage des Plangebietes / Bestand

Das Plangebiet liegt in der Lauenburger Oberstadt nördlich der Berliner Straße / B5, westlich des südlichen Büchener Weges und südlich der Straße Reeperbahn. Westlich des Plangebietes befindet sich eine Schule mit Schulhof und vereinzelte Wohnbebauung in der Straße Weingarten. Die Gesamtfläche beträgt ca. 1,9 ha.

Ein Einzelhandelsentwicklungskonzept vom Januar 2012 (BulwienGesa AG, Hamburg) hat für diesen Bereich einen zentralen Versorgungsbereich identifiziert (s. Kapitel 3.4).

Zur Zeit befinden sich im Plangebiet im Norden Einzelhandel (u.a. Dänisches Bettenlager), Dienstleistungen (u.a. Reisebüro) und Wohnbebauung sowie ein Parkdeck. Im mittleren Bereich befindet sich der zu verlagernde Edeka-Markt. Südlich und überwiegend südwestlich davon befinden sich die Stellplätze des Supermarktes. Der Süden und Südosten des Plangebietes wird derzeit noch von der Deutschen Post und der Postbank, die hier eine Filiale haben, sowie durch die Deutsche Telekom genutzt. Die Flächen der Deutschen Post sind bereits vom Vorhabenträger für den Edeka-Markt erworben worden. Auf den Flächen der Deutschen Telekom befinden sich ein Gebäude sowie eine Fernmeldeturm. Dieser muss auch weiterhin auf dem Standort bestehen bleiben. Im Südwesten befindet sich ein Wohn- und Geschäftshaus mit nördlich zugehörigem Garten. Ansonsten sind die Flächen im Plangebiet fast vollständig versiegelt.

Die Berliner Straße und die angrenzenden Flächen des Postgebäudes und der Deutschen Telekom AG wie auch des Wohn- und Geschäftshauses an der Berliner Straße liegen bis zu ca. 3 m tiefer als die Flächen des heutigen Edeka-Marktes und der nördlichen Bebauung an der Reeperbahn.

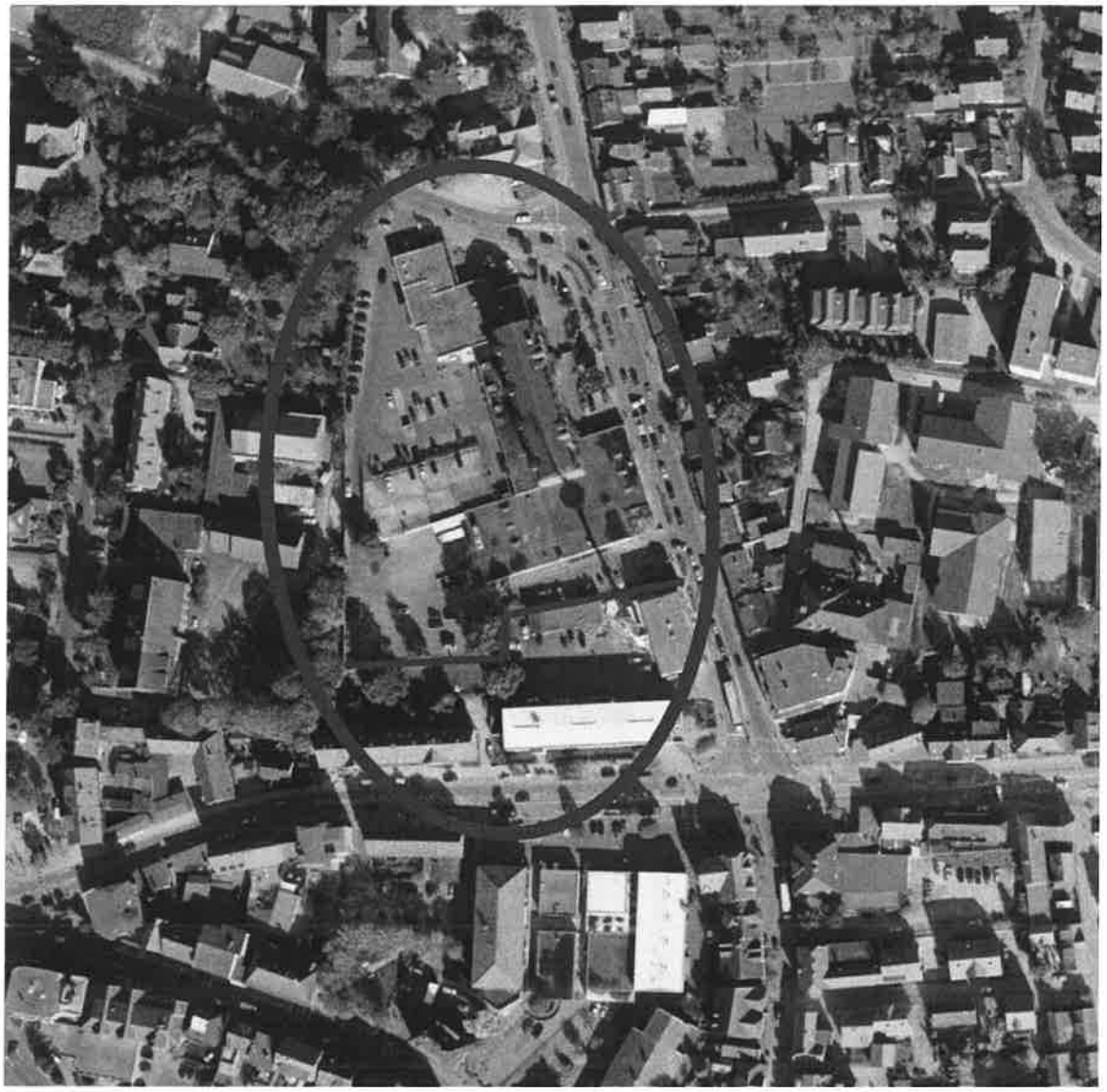

Abb. 1: Luftbild mit Lage des Plangebiets und Abgrenzung der Bereiche mit unterschiedlichen Geländehöhen, ohne Maßstab; Quelle: Google Earth (Stand 2009)

3. Planungsvorgaben

3.1. Ziele der Raumordnung

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

Im Regionalplan für den Planungsraum I – Schleswig-Holstein Süd - (Fortschreibung 1998) ist das Plangebiet als baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes gekennzeichnet. Die Stadt Lauenburg / Elbe selbst ist als Unterzentrum sowie als Entwicklungs- und Entlastungsort dargestellt. Die südlich des Plangebietes liegende B 5 – Berliner Straße ist als Bundesstraße - Problembereich dargestellt, dies gilt ebenso für die nördlich des Plangebietes liegende Straße Reeperbahn

und die B 209 nördlich der Einbindung Reeperbahn. Der Büchener Weg, ist als regionale Straßenverbindung dargestellt.

Die durch diese Bebauungsplanänderung getroffenen neuen Festsetzungen stehen den Aussagen des Regionalplans nicht entgegen und sind mit ihnen vereinbar. Die bisherigen Festsetzungen der 1. des B-Plans Nr. 83, die ebenfalls bereits den Aussagen des Regionalplans nicht entgegen standen und mit ihnen vereinbar waren, bleiben unverändert.

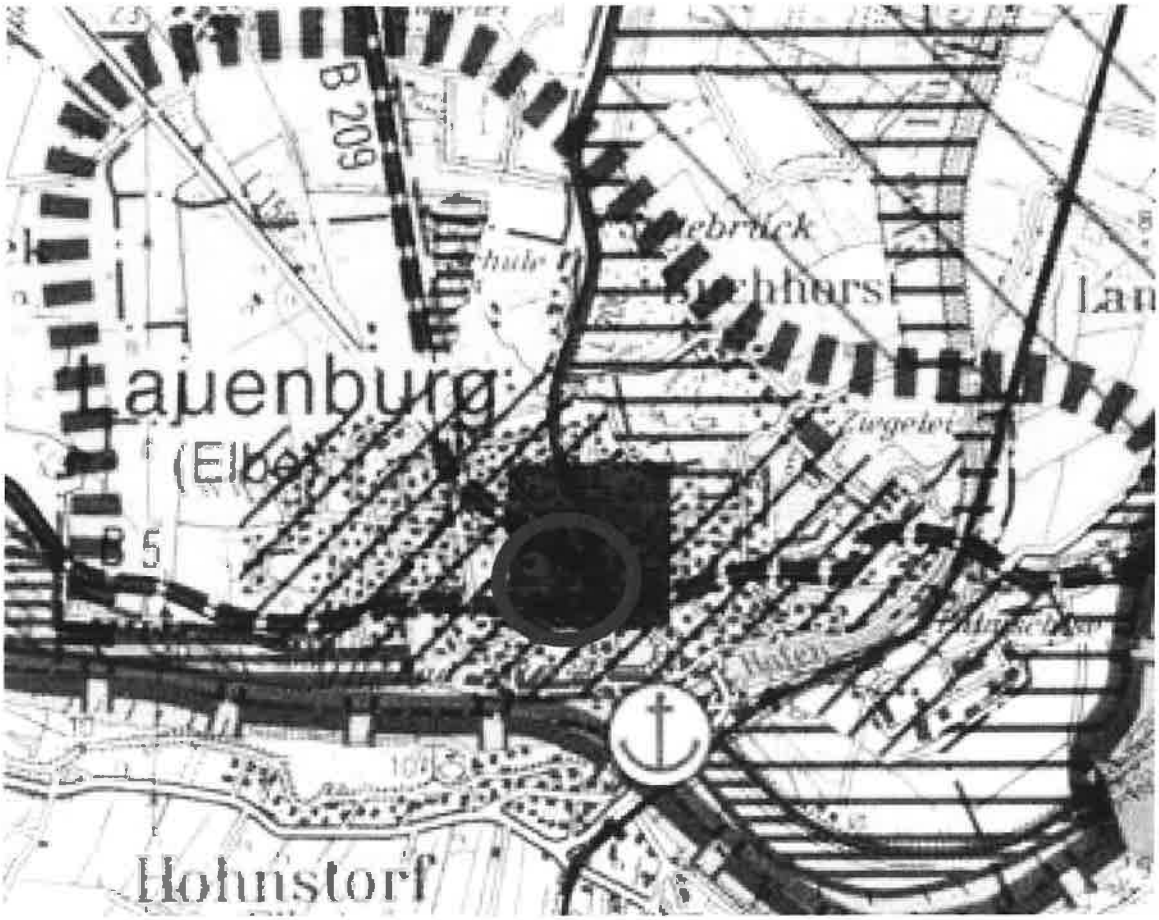

Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Planungsraum I – Schleswig-Holstein Süd - (Fortschreibung 1998) mit Lage des Plangebiets, ohne Maßstab

3.2. Wirksamer Flächennutzungsplan

Der Flächennutzugsplan wird gemäß den Regelungen des § 13 a Abs. 2 Satz 2 BauGB im Wege der Berichtigung an die Festsetzungen der B-Planänderung angepasst. Er wird zukünftig für den Bereich der beiden Sondergebiete ein Sondergebiet „Einzelhandel tlw. mit Wohnen" und für den Bereich des Gewerbegebietes ein eingeschränktes Gewerbegebiet darstellen. Der bereits als Mischgebiet dargestellte Teil des Plangebietes muss nicht geändert werden. Die neue Darstellung im Flächennutzungsplan ist in Abb. 3 zu sehen.

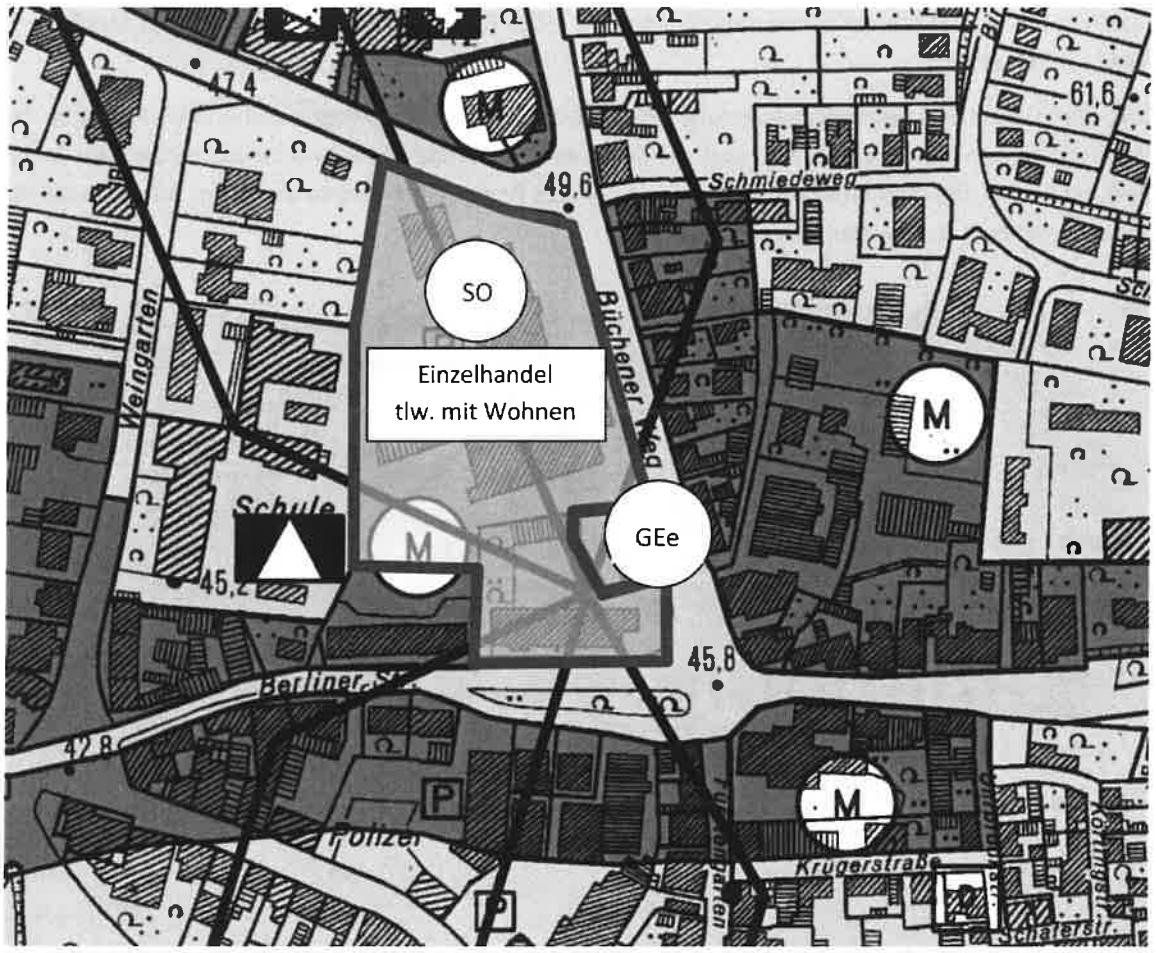

Abb. 3: Vorgesehene Berichtigung des Flächennutzungsplans, ohne Maßstab

3.3. Vorhandene Bebauungspläne

Im Plangebiet gilt seit dem 25.07.2015 die 1. Änderung des B-Plans Nr. 83 „Nördlicher Ortskern – Bereich zwischen Post, südlichem Büchener Weg, östlicher Reeperbahn". Dieser Plan ersetzt einen Ursprungsplan aus dem Jahre 2013 mit weitgehend identischen Festsetzungen.

3.4. Einzelhandelsentwicklungskonzept Stadt Lauenburg

Aufgrund der schwierigen Situation der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Lauenburg / Elbe sowie der vorhandenen strukturellen und städtebaulichen Defizite des Ortszentrums in der Oberstadt und daraus resultierenden Beeinträchtigungen der Marktfähigkeit, hat die Stadt Lauenburg die Erarbeitung eines Einzelhandelsentwicklungskonzeptes in Auftrag gegeben. Dieses Gutachten, das im Januar 2012 (BulwienGesa AG, Hamburg) abgeschlossen wurde, trifft auch Aussagen zu dem Plangebiet.

Das Plangebiet liegt im sogenannten zentralen Versorgungsbereich und wird als Teil des Kernbereichs Stadtzentrum Lauenburg identifiziert. Der bestehende Edeka-Markt wird im Kernbereich als wichtigster Anbieter zur Deckung der Grundversorgung und wichtiger Frequenzbringer identifiziert.

Ihm wird allerdings ein Modernisierungs- und flächenmäßiger Ausbaubedarf empfohlen, da er seitens der Objektbedingungen nicht mehr den heutigen Anforderungen an einen modernen Supermarkt entspricht.

Des Weiteren wird eine Aufwertung des Marktes auch als Chance zur Aufwertung der Situation des Einzelhandels im Ortskern sowie der städtebaulichen Situation des Ortskerns insgesamt angesehen.

Der vorgesehene Neubau des Edeka-Marktes entspricht somit auch dem Einzelhandels-entwicklungskonzept.

3.5. Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren"

Die Stadt Lauenburg / Elbe wurde mit dem Programmgebiet „Ortskern Oberstadt" in das Städtebauförderungsrogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren" aufgenommen. Im Rahmen der Förderung soll der Ortskern aufgewertet und revitalisiert werden, insbesondere in seiner Funktionsvielfalt und Versorgungssicherheit.

Die Modernisierung und Attraktivitätssteigerung sowie die städtebauliche Aufwertung des Bereichs um die Posthofkreuzung kann hierzu zusätzlich zu den geförderten Maßnahmen beitragen.

3.6. Archäologie

Im Plangebiet sind zurzeit keine archäologischen Denkmale bekannt, ihr Vorhandensein ist möglich. Bei Funden ist gem. § 15 des Gesetzes zum Schutz der Denkmale (Denkmalschutzgesetz – DSchG Schleswig-Holstein vom 30.12.2015) unverzüglich die obere Denkmalschutzbehörde zu informieren. Die Fundstätte ist bis zum Eintreffen der Fachbehörde in unversehrtem Zustand für mindestens vier Wochen zu erhalten, soweit dies ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Verantwortlich sind hier gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

3.7. Denkmalschutz

Bei der Bebauung um den Posthof handelt es sich um ein als Sachgesamtheit in die Denkmalliste des Kreises Herzogtum Lauenburg eingetragenes Kulturdenkmal (Posthof Lauenburg, Objekt-Nr. 36526) und somit um ein geschütztes Kulturdenkmal gemäß § 8 i.V.m. § 2 des Gesetzes zum Schutz der Denkmale (Denkmalschutzgesetz - DSchG). Unter Schutz steht dabei die städtebaulich markante Anlage aus Postgebäude mit Schalterhalle, Bronzeplastik „Die Wartenden", Einfriedung, Eingangsvorplatz und Vorgarten(Berliner Straße 17 bis 25) und technischem Nebengebäude mit Sendemast (Büchener Weg 3). Zusätzlich stellen das Postgebäude (Berliner Straße 17 bis 25) sowie die Bronzeplastik ein Einzeldenkmal dar (Objekt-Nr. 29531 und 33073).

Die Instandsetzung, Veränderung und Vernichtung von Kulturdenkmalen, sowie die Veränderung ihrer Umgebung, bedarf gemäß § 13 i.V.m. § 12 DSchG einer denkmalrechtlichen Genehmigung. Denkmalrechtliche Bestimmungen haben Vorrang vor den Festsetzungen dieser B-Planänderung.

Im Januar 2016 wurde durch den Fachdienst Bauordnung und Denkmalschutz des Kreises Herzogtum Lauenburg eine Genehmigung gemäß § 13 DSchG zum Abbruch des Postgebäudes erteilt. Weitere

Details zu ggf. denkmalrechtlichen Genehmigungstatbeständen in diesem Bereich sind im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens zu klären.

3.8. Altlasten

Am Büchener Weg 5 bis 7 befindet sich ein ehemaliger Gewerbebetrieb, der im Altlastenkataster des Kreises Herzogtum Lauenburg als sogenannter P2-Fall aufgenommen ist, d.h. eine Klassifizierung ist bereits erfolgt. Aufgrund der dort durchgeführten Tätigkeiten (chemische Reinigung) kann eine schädliche Bodenverunreinigung nicht ausgeschlossen werden.

Die durch diese Bebauungsplanänderung vorbereiteten und geplanten Baumaßnahmen für den Neubau des Supermarktes sind nicht im unmittelbaren Bereich dieser altlastenverdächtigen Fläche vorgesehen. Bei eventuellen späteren Baumaßnahmen ist auf ein mögliches Altlastenvorkommen zu achten. Aktueller Handlungsbedarf besteht derzeit nicht.

4. Planinhalt

4.1. Planungsziele

Diese Änderung verfolgt zum einen das Ziel, zum Flurstück 9/17 (eingeschränktes Gewerbegebiet) hin einen Abstand einhalten zu können, der der offenen Bauweise entspricht. Hier verbleiben Anlagen und ein Bestandsgebäude der Deutschen Telekom. Da die Grundstücke nicht gemeinsam überplant werden, erscheint die Beibehaltung eines Grenzabstands zu diesem Grundstück sinnvoller. Dies entspricht auch der Bestandssituation.

Zum anderen soll entlang der Grundstücksgrenze zum festgesetzten Mischgebiet nach Westen hin eine Freitreppe als öffentlicher Durchgang errichtet werden. Auch dies wäre in der bisher festgesetzten geschlossenen Bauweise nicht möglich, da dann die Wand des Marktes in kompletter Höhe auf die Grenze gebaut werden müsste (Details siehe unten).

Im Sondergebiet „Einzelhandel" wird somit dazu gegenüber der bisherigen Festsetzung der 1. Änderung des B-Plans Nr. 83 nunmehr eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die textliche Festsetzung (Nr. 1.8) lautet neu wie folgt:

„Für die abweichende Bauweise gelten die Bestimmungen der geschlossenen Bauweise mit folgenden Abweichungen:

- In der mit "A" gekennzeichneten Fläche darf die Außenwand von Gebäuden statt auf der Grundstücksgrenze zum Mischgebiet auch mit einem Abstand von 2,50 m bis 3,0 m zu dieser Grundstücksgrenze errichtet werden. Zusätzlich ist dort vor der Gebäudeaußenwand eine Treppenanlage zulässig, die von Süden nach Norden von maximal + 45,32 m NHN auf maximal + 49,44 m NHN ansteigt. Das Geländer dieser Treppenanlage darf auch als bis zu 2 m hoher Sichtschutz zum benachbarten Mischgebiet hin ausgebildet werden. Bezugspunkt der Höhenmessung sind die Vorderkanten der Treppenstufen.
- Zum eingeschränkten Gewerbegebiet hin (Flurstück 9/17) gelten die Vorschriften der offenen Bauweise."

Die Bestimmungen der grundsätzlich geschlossenen Bauweise sind im SO „Einzelhandel" angemessen. Die Gebäude können so mit einer Länge von über 50 m errichtet werden. Für Gebäude des Einzelhandels ist diese Gebäudelänge erforderlich. Da die geschlossene Bauweise jedoch eine Bebauung ohne seitlichen Grenzabstand vorsieht, muss an den zwei in der textlichen Festsetzung benannten Grundstücksgrenzen von den Bestimmungen der geschlossenen Bauweise abgewichen werden.

An der Grenze zum Mischgebiet ist gemäß der hochbaulichen Entwürfe für den Neubau des Edeka-Marktes ein Abrücken der Gebäudeaußenwand und damit einhergehend die Herstellung eines Durchganges zwischen der Berliner Straße und dem weiter nördlich geplanten Eingang und Parkplatz des Marktes in Form einer Freitreppe an der Grundstücksgrenze vorgesehen. Dieser öffentliche Durchgang dient einerseits der zusätzlichen Fußgängerverbindung zwischen der Straße und dem Eingang und Parkplatz, andererseits der Verbindung der Nutzungen nördlich der Berliner Straße mit den - vorhandenen und zukünftig zusätzlich geplanten - Ortskernnutzungen südlich der Berliner Straße. Um das benachbarte Grundstück im Mischgebiet bei Bedarf gegen Einblicke durch die von Süden nach Norden ansteigende Treppenanlage abzuschirmen, ist auch die Errichtung eines Sichtschutzes entlang der ansteigenden Treppe zulässig.

Da an der Grenze zum eingeschränkten Gewerbegebiet eine Grenzbebauung aufgrund des bestehenden Gebäudes der Deutschen Telekom nicht sinnvoll ist, sollen hier die Vorschriften der offenen Bauweise gelten. Damit gelten die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Mindestabstände, so dass die hochbaulichen Entwürfe für den Markt realisiert werden können.

Die Höhenangaben in der Planzeichnung beziehen sich auf Normal Null. Um die Höhen in Bezug auf das Gelände zu ermitteln ist die jeweilige in der Planzeichnung eingezeichnete Geländehöhe abzuziehen.

4.2. Art der baulichen Nutzung

Die Flächen werden - gegenüber der 1. Änderung dieses B-Plans unverändert - als Mischgebiet, eingeschränktes Gewerbegebiet und als Sondergebiete „Einzelhandel mit Wohnen" und „Einzelhandel" festgesetzt.

Mischgebiet

Im Südwesten wird ein Mischgebiet festgesetzt. Dort ist derzeit ein Wohn- und Geschäftshaus mit zwei Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss vorhanden. Auf Grund seiner Lage direkt an der stark befahrenen Berliner Straße / B 5 ist hier das Wohnen nur eingeschränkt möglich - gemäß den Ergebnissen des im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 83 erstellten Schallgutachtens bewegen sich die Lärmbelastungen hier durch die Schallbelastungen von der Berliner Straße her in einem für Wohnnutzungen kritischen Bereich. Dennoch soll das Wohnen im gesamten Mischgebiet zulässig sein. Gemeinsam mit den westlich angrenzenden, im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt dargestellten gemischten Bauflächen, und den umgebenden Bereichen des Kernbereichs / zentralen Versorgungsbereichs ist die Nutzungsdurchmischung gegeben.

Spezielle Festsetzungen zum Schutz vor dem Straßenlärm im Falle einer Neubebauung im Mischgebiet entlang der Berliner Straße werden getroffen (näheres siehe Kapitel 7).

Da es sich bei der als Mischgebiet ausgewiesenen Fläche um einen innerstädtischen Bereich handelt, der im identifizierten zentralen Versorgungsbereich liegt, sind hier bis auf Tankstellen alle in einem Mischgebiet zulässigen Nutzungen zulässig. Sollten hier bauliche oder Nutzungsveränderungen geplant sein, sollten diese Flächen auch attraktiven innerstädtischen Nutzungen zur Verfügung stehen können. Darüber hinaus befinden sich bereits im Osten und Westen in jeweils ca. 400 m Entfernung zwei Tankstellen an der Berliner bzw. Hamburger Straße.

Eingeschränktes Gewerbegebiet

Der Bereich Büchener Weg 3 (Flurstück 9/17 der Deutschen Telekom AG mit Fernmeldeturm) wird als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Zum Schutz u.a. der östlich liegenden Wohnbebauung wird festgesetzt, dass im eingeschränkten Gewerbegebiet nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind damit nur Betriebe zulässig, die von ihrem Emissionsverhalten her auch in einem Mischgebiet zulässig wären und damit auch mit direkt benachbartem Wohnen verträglich sind.

Die Flächen im eingeschränkten Gewerbegebiet stehen derzeit nicht zur Disposition, der Fernmeldeturm und das Gebäude bleiben auf absehbare Zeit bestehen.

Sondergebiet „Einzelhandel mit Wohnen"

Im Norden wird ein Sondergebiet „Einzelhandel mit Wohnen" festgesetzt. Hier sind bereits in den Erdgeschossen Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen vorhanden, in den Obergeschossen wird größtenteils gewohnt. Um diesen Gebietscharakter beizubehalten und eine Zunahme von Nicht-Wohnnutzungen auch in den Obergeschossen zu verhindern, wird festgesetzt, dass im Erdgeschoss ausschließlich Einzelhandelseinrichtungen sowie Praxen und Dienstleistungseinrichtungen, ab dem ersten Obergeschoss ausschließlich Wohnen, Praxen und Dienstleistungseinrichtungen zulässig sind.

Das Sondergebiet liegt im durch das Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Lauenburg / Elbe identifizierten zentralen Versorgungsbereich und ist Teil des Kernbereichs des Stadtzentrums (siehe Kapitel 3.4.). Aufgrund dieser Lage ist eine Einschränkung auf bestimmte Sortimente nicht erforderlich. Im Zentrum ist der Verkauf aller Warensortimente (zentren- und nahversorgungsrelevante sowie auch nicht zentrenrelevante Sortimente) möglich und auch erwünscht. Dadurch kann die Stärkung des Kernbereichs des Stadtzentrums sowie der Stadt Lauenburg / Elbe als Unterzentrum, das auch eine Versorgungsaufgabe für das Umland übernimmt, gesichert und gestärkt werden.

Sondergebiet „Einzelhandel"

Der mittlere Bereich des Plangebietes wird als Sondergebiet „Einzelhandel" festgelegt. Hier ist der Neubau des Edeka-Marktes vorgesehen. Es wird festgesetzt, dass hier Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen sowie Praxen zulässig sind.

Auch dieses Sondergebiet liegt im durch das Einzelhandelsentwicklungskonzept identifizierten zentralen Versorgungsbereich und ist Teil des Kernbereichs des Stadtzentrums (siehe Kapitel 3.4.). Zusätzlich gilt gemäß dem Einzelhandelsentwicklungskonzept der dort vorhandene Lebensmittelmarkt, dem durch diese Bebauungsplanänderung die Möglichkeit zum Neubau und zur Attraktivitätssteigerung gegeben wird, als wichtigster Anbieter zur Deckung der Grundversorgung. Die Bedeutung des Supermarktes sowohl für die Nahversorgung als auch für die Entwicklung des Stadtzentrums, insbesondere aber die zentrale Lage des Sondergebietes selbst machen eine Einschränkung von Sortimenten

nicht notwendig. Hier ist der Verkauf aller Warensortimente (zentren- und nahversorgungsrelevante sowie auch nicht zentrenrelevante Sortimente) erwünscht und soll auch ermöglicht werden. Insbesondere die Nahversorgung im Zentrum kann durch den Neubau des Marktes gestärkt werden. Es wird davon ausgegangen, dass durch den Edeka-Neubau sowie durch die Ausweisung dieses Sondergebietes im Allgemeinen die Einzelhandelsstrukturen im Ortskern und damit auch seine Bedeutung insgesamt positiv beeinflusst werden. Dies gilt ebenso für die Stärkung und Sicherung der Stadt Lauenburg / Elbe als Unterzentrum mit Versorgungsaufgabe für das Umland.

4.3. Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Baugrenzen

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den Baugrenzen im Mischgebiet, im eingeschränkten Gewerbegebiet und im Sondergebiet „Einzelhandel und Wohnen" bleiben durch die 2. Änderung des B-Plans unverändert. Lediglich die Festsetzungen zur Bauweise im Sondergebiet „Einzelhandel" werden gegenüber dem Stand der rechtskräftigen 1. Änderung des B-Plans Nr. 83 angepasst (siehe oben unter Kapitel 4.1 Planungsziele).

Die Höhenangaben in der Planzeichnung beziehen sich auf Normal Null. Um die Höhen in Bezug auf das Gelände zu ermitteln ist die jeweilige in der Planzeichnung eingezeichnete Geländehöhe abzuziehen.

Mischgebiet

Im Mischgebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Sie entspricht dem gemäß § 17 BauNVO zulässigen Höchstmaß für Mischgebiete und lässt eine volle Ausnutzung des festgesetzten Baufeldes entlang der Berliner Straße zu.

Die festgesetzten Baugrenzen erstrecken sich auf fast das gesamte Mischgebiet und lassen somit eine flexible Bebauung des Grundstücks zu. Im Norden wird ein Abstand von 3 m zum angrenzenden Sondergebiet festgesetzt, im Osten und Westen sind keine Abstände zu den angrenzenden Grundstücken vorgesehen.

Die Breite der Baufläche entlang der Berliner Straße beträgt ca. 57,9 m, im Norden ca. 48 m. Auf die Festsetzung einer Bauweise wird hier verzichtet – dadurch besteht die Möglichkeit, eine flexible (Neu-)Bebauung vorzusehen und dennoch die Breite der Baugrenze voll auszunutzen und so eine straßenbegleitende Bebauung mit Lärmschutzfunktion auch für eine mögliche dahinter liegende Bebauung zu realisieren.

Die höchst zulässige Geschossigkeit wird mit zwei Geschossen festgesetzt. Die maximale Firsthöhe wird mit 59,50 m üNN festgesetzt, dies entspricht ca. 13,5 bis 14,5 m bezogen auf das vorhandene Geländeniveau – diese Firsthöhe ist bis zu ca. zwei m höher als die der Bestandsbebauung. Neubauten an dieser Stelle können somit bis zu zwei Meter höher als der Bestand entlang der Berliner Straße errichtet werden.

Eingeschränktes Gewerbegebiet

Im eingeschränkten Gewerbegebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt, damit liegt sie unter der maximal zulässigen GRZ von 0,8 gemäß § 17 BauNVO für Gewerbegebiete. Hier wird jedoch die Überschreitung der Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Nebenanlagen, Tiefgaragen, Stellplätzen und ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 1,0 zugelassen. Da das

betreffende Flurstück bereits heute fast vollständig versiegelt ist, entspricht diese Festsetzung den tatsächlichen Verhältnissen und ist städtebaulich angemessen.

Die festgesetzte Baugrenze orientiert sich auch hier an dem Bestand. Es wird die geschlossene Bauweise festgesetzt.

Die maximale Geschossigkeit wird hier auf zwei Geschosse, die maximal zulässige Firsthöhe auf 62,50 m üNN festgesetzt. Bezogen auf das vorhandene Geländeniveau entspricht dies einer Höhe von ca. 15 m.

Sondergebiet „Einzelhandel mit Wohnen" und Sondergebiet „Einzelhandel"

Die Grundflächenzahl in den Sondergebieten wird mit 0,5 festgesetzt. Dies entspricht in etwa der aktuell vorhandenen Überbauung der Flächen in den beiden auszuweisenden Sondergebieten. Darüber hinaus wird dadurch die Realisierung des Neubaus des Edeka-Marktes im Sondergebiet „Einzelhandel" ermöglicht.

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Nebenanlagen, Tiefgaragen, Stellplätzen und ihren Zufahrten ist jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,9 zulässig. Mit dieser Festsetzung kann insbesondere dem Bedarf an Stellplätzen und Zufahrten in beiden Sondergebieten entsprochen werden. Bereits heute sind diese Bereiche nahezu komplett versiegelt, vorhanden sind dort Stellplätze und Zufahrten. Die Möglichkeit der Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl ist an diesem zentralen Standort städtebaulich angemessen und verträglich.

In beiden Sondergebieten werden jeweils zwei Baufelder festgesetzt. Im Sondergebiet „Einzelhandel mit Wohnen" orientieren sie sich an der Bestandsbebauung (Parkpalette und fünfgeschossiges Gebäude). Nur vereinzelt reichen die Baugrenzen über den Bestand hinaus, um kleinere bauliche Ergänzungen zu ermöglichen.

Die Baufelder im Sondergebiet „Einzelhandel" orientieren sich an den hochbaulichen Entwürfen für den Neubau des Edeka-Marktes, ermöglichen aber noch weiteren Spielraum. Das südliche Baufeld wird im Süden durch eine Baugrenze in der Flucht des Nachbargebäudes festgesetzt. Ein Gebäude kann, muss jedoch nicht zwingend auf dieser Flucht errichtet werden.

Im Sondergebiet „Einzelhandel und Wohnen" wird die geschlossene Bauweise festgesetzt. Zur Festsetzung der Bauweise im Sondergebiet „Einzelhandel" siehe detailliert unter Kapitel 4.1 Planungsziele.

Die Gebäude können durch die festgesetzte geschlossene bzw. abweichende Bauweise mit einer Länge von über 50 m errichtet werden. Für Gebäude des Einzelhandels ist diese Gebäudelänge erforderlich.

Zum Schutz vor dem Straßenlärm bei Neubebauung nördlich der Berliner Straße werden spezielle Festsetzungen getroffen (näheres siehe Kapitel 7).

In beiden Sondergebieten werden in jedem Baufeld unterschiedliche maximale Geschossigkeiten festgesetzt. Im Sondergebiet „Einzelhandel mit Wohnen" werden im nördlichen Baufeld maximal vier Geschosse, im südlichen Baufeld maximal ein Geschoss festgesetzt. Diese Festsetzungen entsprechen auch den heutigen Gegebenheiten. Die maximalen Firsthöhen werden hier auf 56,40 m üNN (süd-

westliches Baufeld – Parkpalette) und 68,50 m üNN (nordöstliches Baufeld – Gebäude) begrenzt. Dies entspricht einer tatsächlichen Höhe von ca. 7,2 m und 19 m. Die maximale Firsthöhe für das südwestliche Baufeld wird an die des im Süden liegenden Baufeldes im SO „Einzelhandel" angepasst. Hierdurch wird in diesem Bereich eine gleichmäßige Höhenentwicklung ermöglicht.

Im Sondergebiet „Einzelhandel" erfolgt im südlichen Baufeld eine Festsetzung mit maximal zwei Geschossen und, wie auch im benachbarten Mischgebiet, einer maximalen Firsthöhe von 59,50 m üNN. Dadurch wird aufgrund des hier niedrigeren Geländeniveaus ermöglicht, entlang der Berliner Straße sowie in dieser zentralen Lage eine prägende Bebauung zu errichten. Gegenüber dem heutigen Bestand ist im Plangebiet an der Berliner Straße dadurch eine um ca. zwei m höhere Bebauung möglich. An dieser zentralen Stelle sowie entlang der Hauptstraße ist eine Bebauung in dieser Höhe angemessen. Im nördlichen Baufeld wird maximal ein Geschoss und eine maximale Firsthöhe von 56,40 m üNN festgesetzt, was einer tatsächlichen Höhe von derzeit ca. 9,3 m entspricht. Da vorgesehen wird, das Gelände vor der Errichtung des Supermarktes teilweise aufzuschütten, wird dies zukünftig einer Höhe von ca. 7,0 m entsprechen. Diese Firsthöhe ist gerechtfertigt und ermöglicht die Errichtung eines Marktgebäudes, das heutigen Anforderungen entspricht.

Da beide Sondergebiete im durch das Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Lauenburg / Elbe identifizierten zentralen Versorgungsbereich liegen und Teil des Kernbereichs des Stadtzentrums sind (siehe Kapitel 3.4.), werden keine zusätzlichen Begrenzungen von Verkaufsflächen getroffen.

Im Sondergebiet „Einzelhandel mit Wohnen" wird festgesetzt, dass der Einzelhandel ausschließlich im Erdgeschoss zulässig ist. Derzeit sind hier unterschiedliche Einzelhandelseinrichtungen vorhanden, z.B. das Dänische Bettenlager mit ca. 1.150 m² Verkaufsfläche (VKF) und ein kleines Elektrofachgeschäft (EP: Fernseh Greb) mit ca. 30 m² VKF (Angaben zu Verkaufsflächen gemäß Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Lauenburg / Elbe vom Januar 2012, BulwienGesa AG). Andere Ladenflächen sind mit Dienstleistungen besetzt.

Die zulässige Verkaufsfläche wird hier durch die für die gesamte Bebauung geltenden Baugrenzen und die Zulässigkeit von Einzelhandel ausschließlich im Erdgeschoss definiert. Die dadurch zulässige Geschossfläche beträgt ca. 3.350 m². Erfahrungsgemäß können ca. 30% der Geschossfläche für die Gebäudekonstruktion sowie für notwendige Lagerflächen und sonstige Nebenflächen abgezogen werden. Somit wären hier ca. 2.350 m² Verkaufsfläche möglich. Davon sind ca. 1.200 m² bereits belegt, zusätzlich stehen weitere Flächen zur Verfügung (derzeit Dienstleistungen). Diese Flächen werden durch die Festsetzung gesichert. Zusätzliche Verkaufsflächen sind in einer Größenordnung von ca. 740 m² möglich. Dieser Zuwachs ist verhältnismäßig.

Im Sondergebiet „Einzelhandel" definieren die festgesetzten Baugrenzen und die Geschossigkeiten die zulässige Verkaufsfläche. Sie orientieren sich, mit etwas zusätzlichem Spielraum, an der Hochbauplanung für den neuen Edeka-Markt. Die zulässige Geschossfläche beträgt hier insgesamt ca. 4.200 m² in teilweise zwei Geschossen. Nach einem Abzug von ca. 30% für die Gebäudekonstruktion sowie für notwendige Lagerflächen und sonstige Nebenflächen ergibt sich eine denkbare maximale Verkaufsfläche von ca. 2.940 m². Der heutige Edeka-Markt verfügt über eine Verkaufsfläche von ca. 1.050 m² (gemäß Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Lauenburg / Elbe vom Januar 2012, BulwienGesa AG). Somit wäre hier eine Zunahme von ca. 1.890 m² VKF möglich. Die Planung sieht eine Verkaufsfläche von ca. 1.500 m² für den Edeka-Markt und ca. 1.100 m² für die weiteren kleine-

ren Läden vor. Dies entspricht ca. 340 m² Verkaufsfläche weniger als insgesamt möglich wäre. Eine andere Einzelhandelsnutzung könnte die ca. 2.940 m² Verkaufsfläche ausnutzen.

Die durch diese Bebauungsplanänderung in den Sondergebieten ermöglichte Verkaufsfläche beträgt ca. 5.290 m². Dies entspricht den hier bereits rechtskräftigen Festsetzungen der 1. Änderung dieses B-Plans. Die Zunahme der Verkaufsfläche gegenüber dem Bestand beträgt ca. 2.630 m². Beide Zahlen sind in diesem zentralen Bereich unbedenklich. Großflächige Einzelhandelsnutzungen sind durch die Baukörperfestsetzungen und die teilweise Zulässigkeit von Einzelhandel in bestimmen Geschossen nicht möglich, die hier angebotenen Flächen sollen dennoch eine zentrengerechte Entwicklung des Einzelhandels ermöglichen. Auch hierdurch kann die Stärkung des Kernbereichs des Stadtzentrums sowie der Stadt Lauenburg / Elbe als Unterzentrum, das auch eine Versorgungsaufgabe für das Umland übernimmt, gesichert und gestärkt werden.

4.4. Straßenverkehrsflächen, innere Erschließung, Stellplätze

Im Plangebiet werden die Straßenverkehrsflächen unverändert gegenüber der 1. Änderung dieses B-Plans festgesetzt. Sie entsprechen im Osten (Büchener Weg) dem Bestand. Entlang der Berliner Straße wird die Straßenverkehrsfläche geringfügig nach Norden bis an das bestehende Gebäude im Mischgebiet und das geplante Gebäude im Sondergebiet „Einzelhandel" erweitert, damit der Gehweg als öffentliche Fläche bis an die Gebäude herangeführt werden kann. Dies entspricht vor dem Wohngebäude und dem heutigen Gebäude der Post bereits dem Bestand, der Fußweg ist dort bis an die Gebäude heran gepflastert. Diese Festsetzung bereinigt die Situation und bereitet die Übernahme eines ca. 50 cm bis 2 m breiten Grundstücksstreifens von insgesamt ca. 190 m² Größe vor. Insbesondere vor dem zukünftigen Neubau des Supermarktes soll so auch weiterhin die Möglichkeit bestehen, einen durchgehenden Fußweg errichten zu können. Vordächer des Marktgebäudes dürfen in diesen Raum der neu festgesetzten Straßenverkehrsflächen bis zu 2 m auskragen.

Der Bau öffentlicher Straßen innerhalb des Plangebietes ist nicht beabsichtigt. Zufahrten zum Plangebiet bestehen über die Berliner Straße / B 5 von Süden, den Büchener Weg von Osten und die Reeperbahn von Norden. Die innere Erschließung des Gebietes erfolgt über die vorhandenen Flächen.

Es werden keine Flächen für Stellplätze festgesetzt. Sie sind jedoch im Plangebiet bereits vorhanden bzw. können bedarfsgerecht auf den Freiflächen errichtet werden. Allerdings werden zu den vorhandenen bzw. zukünftig zu errichtenden Hauptstellplatzflächen in den beiden Sondergebieten kombinierte Ein- und Ausfahrten vom Büchener Weg und der Reeperbahn festgesetzt. Daneben sind weitere kleinere Ein- und Ausfahrten nicht ausgeschlossen; sie sind im Bestand bereits vorhanden (z.B. vom Büchener Weg aus).

4.5. Anpflanzung von Bäumen

Zur Durchgrünung insbesondere der Sondergebiete und des eingeschränkten Gewerbegebietes wird wie bisher festgesetzt, dass auf ebenerdigen und nicht überdachten Stellplatzanlagen je 10 Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum (Mindeststammumfang 18 bis 20 cm, Qualität Hochstamm, 3x verpflanzt) zu pflanzen ist. Eine Pflanzliste, mit Arten von Bäumen, die gepflanzt werden dürfen, wird

festgesetzt. Die angepflanzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 10 m² herzustellen.

4.6. Örtliche Bauvorschriften

Nach § 84 der Landesbauordnung werden gegenüber dem Vorgängerplan unverändert einige Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der Gebäude getroffen. Die Gestaltungsfestsetzungen betreffen die Dach- und Fassadengestaltung sowie Werbeanlagen. Insbesondere die Ausführung und Beschränkung von Werbeanlagen ist für den Gesamteindruck des Plangebietes von Bedeutung. Vor allem die dominierende Wirkung von Werbeanlagen soll verhindert werden.

Die gestalterischen Festsetzungen orientieren sich teilweise am Bestand in der Umgebung. Sie verbessern das Einfügen der geplanten Bauten sowie jeder zukünftigen Bebauung in die Umgebung. Darüber hinaus vermeiden sie optische Störungen und gewährleisten dadurch eine ansprechende Gestaltung der Bebauung im Plangebiet sowie die Erhaltung eines einheitlichen und geschlossenen Ortsbildes. Die gestalterischen Vorschriften werden jedoch nicht allzu weitgehend getroffen, um einen gewissen gestalterischen Spielraum für die Gebäude in dieser zentralen Lage des Ortskerns zu ermöglichen.

Frei stehende Werbeanlagen sollen auf eine festgesetzte Fläche an der Ecke Berliner Straße/ Büchener Weg konzentriert werden (siehe „(W)" in der Planzeichnung). Hier ist eine bis zu 6 m hohe und 10 m² große frei stehende Werbeanlage mit beidseitiger Werbefläche zulässig. Im übrigen Plangebiet dürfen frei stehende Werbeanlagen – außer Fahnen - nicht höher als 2 m sein.

Solaranlagen sind auf den Dächern im Plangebiet zulässig. Auf geneigten Dächern sind sie jedoch nur im gleichen Neigungswinkel wie die übrige Dachfläche zulässig. Damit sollen zusätzliche, das Ortsbild beeinträchtigende Aufstellwinkel der Solaranlagen auf den Dächern verhindert werden. Auf Flachdächern dürfen Solaranlagen auch aufgeständert errichtet werden.

5. Erschließung

5.1. Überörtliche Erschließung

Das Plangebiet wird über die Berliner Straße (Bundesstraße B 5) im Süden und den Büchener Weg (Landesstraße L 200 Richtung Büchen) im Osten an das überregionale Verkehrsnetz angeschlossen. Über die Reeperbahn nördlich des Plangebietes kann die weiter im Westen liegende B 209 Richtung Schwarzenbek erreicht werden.

Erste Planungen für die Umgestaltung der Kreuzung Berliner Straße / Büchener Weg / Fürstengarten (Posthofkreuzung) zu einem Kreisel liegen bereits vor, sind aber nicht Gegenstand der B-Plan-Änderung. Die Bauleitplanung wurde bei den Planungen berücksichtigt.

5.2. ÖPNV

Das Plangebiet liegt in der Nähe des Zentralen Omnibusbahnhofs (ZOB) der Stadt Lauenburg / Elbe. Er ist über signalisierte Fußgängerüberwege sowie Zebrastreifen mit abgesenkten Bordsteinen erreichbar. Die dort haltenden Buslinien bedienen das Stadtgebiet sowie das Umland. Nördlich des

Plangebiets, in der Straße Reeperbahn, befindet sich außerdem eine weitere Bushaltestelle, die von zwei Stadtlinien bedient wird.

6. Ver- und Entsorgung

Für die Stromversorgung im Plangebiet gilt folgendes:

In den heutigen Gebäuden von Post und Edeka-Markt befinden sich im Keller jeweils kundeneigene Transformatorenstationen, die die Gebäude der beiden Grundstücke mit elektrischer Energie versorgen. Das Gebäude am Büchener Weg (Deutsche Telekom AG) und der Funkturm im eingeschränkten Gewerbegebiet werden durch die Transformatorstation im heutigen Postgebäude versorgt. Mittelspannungsleitungen zur Versorgung der beiden Trafostationen führen über die heutige Parkplatzfläche des Supermarktgeländes – dieser Mittelspannungsversorgungsring verläuft durch das Plangebiet zu weiteren innerstädtischen Mittelspannungsstationen.

Für die Stromversorgung des geplanten Supermarktes ist gemäß Planung der Haustechnik erneut eine kundeneigene Transformatorenstation vorgesehen. Die Stromversorgung des Gebäudes der Deutschen Telekom AG sowie des Funkturms wird ebenfalls weiterhin abgesichert – die genaue Ausgestaltung ist in der weiteren Detailplanung zu konkretisieren.

Die Versorgungsbetriebe Elbe GmbH sind in die Gebäudeplanung einzubinden, um eine Unterbrechung der Stromversorgung zu vermeiden. Kabelarbeiten sind im Vorfeld der Bautätigkeit an den Gebäuden zu berücksichtigen.

Die vorhandenen Trinkwasser-, Erdgasnetz- und Entsorgungsleitungen können für die Ver- und Entsorgung des Plangebietes genutzt werden.

Im Plangebiet befinden sich darüber hinaus Telekommunikationsanlagen von Kabel Deutschland. Sie sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern, überdies dürfen sie nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden. Sollte eine Umverlegung der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, ist mindestens drei Monate vor Baubeginn ein Antrag zu stellen, damit eine Planung und Bauvorbereitung veranlasst und die notwendigen Arbeiten durchgeführt werden können.

7. Immissionsschutz

7.1. Schallschutz

Südlich des Plangebietes verläuft die Bundesstraße 5 als überregionale Hauptverkehrsstraße. Eine Verkehrszählung am 24.04.2012 ergab eine Querschnittsbelastung unmittelbar südlich des Plangebiets von 12.613 Kfz in 24 Stunden (Prognose 2020/25: 14.200 Kfz). Auch der Büchener Weg am Ostrand des Plangebiets ist relativ stark befahren (heute 7.500 Kfz/24h, Prognose 2020/25: 7.810 Kfz).

Im Plangebiet ist dadurch teilweise von einer Überschreitung der für Neuplanungen anzustrebenden Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau), Beiblatt 1, auszugehen. Die Orientierungswerte der DIN 18005 sind jedoch keine bindenden Vorschriften, sondern unterliegen der Abwägung im Rahmen der Planung.

Im Plangebiet können jedoch nicht dieselben Verhältnisse hergestellt werden, wie bei einer Neuplanung in unbebauten Bereichen. Es handelt sich um eine innerstädtische vorbelastete Situation. Wegen der zentralen, innerstädtischen Lage und der Funktion als Zentrum der Stadt Lauenburg / Elbe sind keine passiven Schallschutzmaßnahmen wie z. B. Lärmschutzwände oder -wälle möglich. Der Schutz kann daher nur durch die Fassaden und die Fenster selbst hergestellt werden. Insgesamt wird die Situation dadurch verbessert und es werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den jeweiligen Gebieten gesichert.

Zu berücksichtigen ist auch, dass die Lärmwerte mit einer zulässigen Geschwindigkeit von 50 km/h auf der Berliner Straße ermittelt wurden, tatsächlich besteht dort eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h, so dass die hier getroffenen Schutzmaßnahmen stärker als erforderlich sind. Es ist dadurch eine Reserve vorhanden, falls diese Geschwindigkeitsbegrenzung einmal aufgehoben werden sollte.

Zur Beurteilung der Gesamtlärmsituation wurde bereits im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 83 im Januar 2013 eine **Schalltechnische Untersuchung** erstellt (ibs, Ingenieurbüro für Schallschutz, Dipl.-Ing. Volker Ziegler).

In diesem Gutachten werden Aussagen zu

- Straßenverkehrslärmimmissionen im Plangebiet,
- planungsabhängigen Verkehrslärmbelastungen und
- Lärmimmissionen durch den geplanten Edeka-Markt auf Grundlage der aktuellen Planungen (Gewerbelärmimmissionen) getroffen.

Dieses Gutachten, einschließlich Nachtrag vom 09.07.2013, kann auch für diese B-Plan-Änderung herangezogen werden, da durch die geänderte Festsetzung zur Bauweise im Sondergebebiet „Einzelhandel" keine Auswirkungen auf das Ergebnis des Gutachtens entstehen.

Insgesamt gilt für die Gesamtlärmimmissionen, dass die Immissionen durch den Straßenverkehrslärm im Einwirkungsbereich des neu geplanten Edeka-Marktes pegelbestimmend sind. Die Hinzurechnung der möglichen Gewerbelärmimmissionen löst keine Betroffenheit bezüglich der Zumutbarkeitsschwellen für die Gesamtlärmbelastungen aus.

Straßenverkehrslärmimmissionen im Plangebiet

Auf das Plangebiet wirken vor allem Straßengeräusche von der südlich liegenden Berliner Straße / Bundesstraße 5 sowie dem Büchener Weg / Landesstraße 200 im Osten ein.

Zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen werden je nach Außenlärmpegel unterschiedlich starke Schalldämmpegel der Außenbauteile festgesetzt. Für die niedrigsten Lärmpegelbereiche I und II sind Festsetzungen nicht erforderlich, da schon auf Grund der Vorschriften zur Wärmedämmung Außenbauteile (insbesondere Fenster) einen ausreichenden Schallschutz gewährleisten. Die Anforderungen sind je nach Lärmeinwirkung auf die Fassade unterschiedlich und in der Planzeichnung festgesetzt.

Insbesondere am Wohngebäude Berliner Straße 9 bis 15 im Mischgebiet sind die Lärmbelastungen durch die Berliner Straße / B 5 besonders hoch. Die für Mischgebiete geltenden Orientierungswerte des Beiblattes 1 zu DIN 18005-1 von 60 / 50 dB(A) sowie die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden sowohl bei einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h sowie von 50 km/h über-

schritten. Die Lärmbelastungen bewegen sich bezüglich des planerischen Handelns in einem für Wohnnutzungen kritischen Bereich. Für diesen Bereich wird für eventuelle Neubebauungen festgesetzt, dass Balkone und Loggien sowie zu Wohnzwecken genutzte Aufenthaltsräume an der südlichen Gebäudeseite nicht zulässig sind, sofern sie nicht - über den "normalen" passiven Schallschutz mit schallgedämmten Fenstern hinausgehend - durch eine geschlossene verglaste Vorhangfassade, vorgelagerte Laubengänge o.ä. geschützt werden.

Am Wohnhaus Büchener Weg 7 im Sondergebiet "Einzelhandel mit Wohnen" treten Beurteilungspegel an der östlichen - am stärksten lärmbelasteten - Gebäudeseite am Tag und in der Nacht oberhalb der für gemischte Gebietsnutzungen geltenden Orientierungswerte des Beiblattes 1 zu DIN 18005-1 und in der Nacht auch oberhalb des Immissionsgrenzwertes der 16. BImSchV ein. Hier kann sich der Schallschutz auf die Festsetzung üblicher passiver Maßnahmen beschränken.

Entlang der Berliner Straße können je nach Bebauung seitliche Fassaden entstehen. Um Neubauten vor dem Verkehrslärm der Berliner Straße zu schützen, sollen an den von der Berliner Straße entfernteren Gebäudefassaden ebenfalls Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm getroffen werden (passiver Schallschutz). Sie können jedoch aufgrund ihrer Lage etwas geringer ausfallen als an den Gebäudefassaden direkt entlang der Straße, die hinsichtlich der Schalldämmung den Anforderungen des Lärmpegelbereiches (LPB) V entsprechen müssen. Die seitlichen Gebäudefassaden und ihre Außenbauteile sollen jedoch hinsichtlich der Schalldämmung mindestens den Anforderungen entsprechen, um die für den LPB IV geltenden dB(A)-Werte einzuhalten. Aus diesem Grund wird zusätzlich festgesetzt, dass entlang der Berliner Straße Fassaden zu den seitlichen Grundstücksgrenzen dem Lärmpegelbereich (LPB) IV zuzuordnen sind, soweit kein anderer Lärmpegelbereich festgesetzt ist (vgl. textliche Festsetzung Nr. 1.10).

Planungsabhängige Verkehrslärmbelastungen

Bauliche Eingriffe finden am Büchener Weg im Bereich der geplanten Ein- und Ausfahrt des Supermarkt-Neubaus nicht statt. Der eventuelle Ausbau des Verkehrsknotens Berliner Straße / Büchener Weg zu einer Kreisverkehrsanlage ist nicht Gegenstand dieser Bebauungsplanänderung.

Für den geplanten Neubau des Edeka-Marktes wird ein über den Bestand hinausgehender zu erwartender Zuwachs von ca. 280 Pkw-Fahrten und 4 Lkw-Fahrten pro Tag prognostiziert.

Gegenüber den Grundlast-Verkehrswerten ist dieser Mehrverkehr (der sich darüber hinaus auf den Büchener Weg und die Berliner Straße in jeweils beide Fahrtrichtungen verteilt) verschwindend gering innerhalb des Unschärfebereichs der Verkehrsprognosen. Aus fachlicher Sicht ist nicht von unzumutbaren Mehrbelastungen auszugehen.

Lärmimmissionen durch den geplanten Edeka-Markt (Gewerbelärmimmissionen)

An allen Immissionsorten wird der am Tag für die Schutzbedürftigkeit von Mischgebieten geltende Immissionsrichtwert von 60 dB(A) mit einem angenommenen Worst-Case-Szenario (s. Kapitel 5.4.5 der Schalltechnischen Untersuchung) eingehalten. Einzelne Geräuschspitzen liegen nicht über 90 dB(A) und damit innerhalb des nach TA Lärm zulässigen Rahmens. Hierbei ist allerdings vorausgesetzt, dass der bisher im Nordosten unmittelbar am Wohnhaus Büchener Weg 7 vorgesehene Standort zum Abstellen der Einkaufswagen an den südlichen Rand der Stellplätze verschoben wird.

Nach ergänzender Berechnung gilt für eine zulässige Bebauung auch des rückwärtigen Teils des Mischgebietes folgendes: in einem Abstand von 3 m zur nördlichen Grundstücksgrenze werden auf Grundlage des angenommenen Worst-Case-Szenarios Beurteilungspegel des geplanten Supermarktes von bis zu 60 dB(A) am Tag errechnet. Der für Mischgebiete geltende Immissionsrichtwert der TA Lärm wird ausgeschöpft, aber nicht überschritten. Somit ist die Verträglichkeit der bereits vorhandenen wie auch zukünftig dort vorgesehenen Stellplätze des Supermarktes mit der südlich ermöglichten Wohnbebauung gegeben.

Derzeit liegt die Öffnungszeit des Edeka-Marktes zwischen 06:30 Uhr und 21:00 Uhr. Eine eventuelle spätere Ausdehnung hat keine Auswirkungen auf die Beurteilungssituation, solange die Öffnungszeit einschließlich des Vor- und Nachlaufs der Parkbewegungen nicht in die Beurteilungszeit nachts zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr fällt.

Die Schallausbreitungsberechnungen beinhalten das Bestandsgebäude der Deutschen Telekom AG auf dem Grundstück Büchener Weg 3, das die Entladegeräusche des Edeka-Marktes nach Osten hin abschirmt. Ergänzende Berechnungen ohne dieses Gebäude weisen nach, dass sich die Beurteilungspegel an den davon betroffenen Immissionsorten zwar zwangsläufig erhöhen, der Immissionsrichtwert von 60 dB(A) aber weiterhin eingehalten wird.

Sofern in dem Bestandsgebäude der Deutschen Telekom AG auf dem Grundstück Büchener Weg 3 (oder in einem eventuellen späteren Neubau) Büroräume vorhanden sind oder eingerichtet werden, ist auch dieses Gebäude schutzbedürftig gegenüber dem geplanten Neubau des Supermarkts. Diese Bebauungsplanänderung setzt ein eingeschränktes Gewerbegebiet fest. Der Immissionsrichtwert tags beträgt 65 dB(A). Ergänzende Berechnungen ergeben an der Westseite des Gebäudes einen Beurteilungspegel von 67 dB(A), der um 2 dB(A) darüber liegt. Angesichts des Worst-Case-Charakters des Untersuchungsszenarios mit auf der sicheren Seite liegenden Schallemissionsansätzen lässt sich daraus nicht zwingend eine spätere tatsächliche Richtwertüberschreitung ableiten. Die Einhausung des Anlieferungsbereichs, die ansonsten die erforderliche Konsequenz wäre, steht nach gutachterlicher Einschätzung nicht im Verhältnis zur Beurteilungssituation.

Bei Anlieferungen innerhalb der Beurteilungszeit nachts lösen bereits allein die An- und Abfahrgeräusche der Lkw Überschreitungen des für Mischgebiete geltenden Immissionsrichtwertes von 45 dB(A) und des maximal zulässigen Spitzenpegels von 65 dB(A) aus. Anlieferungen zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr sind somit nicht TA Lärm - konform.

Angaben über stationäre Lärmquellen wie Rückkühler (Verflüssiger) und Ventilatoren zur Be- und Entlüftung der Verkaufs- und Nebenräume liegen derzeit noch nicht vor. Ein schalltechnischer Nachweis der Immissionsverträglichkeit sollte im Rahmen der Bauausführungsplanung erfolgen. Im Rahmen der Baugenehmigung können außerdem auch weitere Anforderungen geregelt werden.

7.2. Lichtschutz

Da das Gelände des Mischgebietes bis zu ca. 3 m tiefer als die nördlich vorhandenen und weiterhin geplanten Stellplatzanlagen liegt, wird ein Schutz gegen mögliche Lichtimmissionen vorgesehen. Auf der südlichen Grundstücksgrenze des Sondergebietes „Einzelhandel" zum Mischgebiet hin wird zum Schutz gegen einfallendes Pkw-Scheinwerferlicht in die Fenster der Wohnbebauung eine lichtundurchlässige, mindestens 1,20 m hohe Mauer festgesetzt.

8. Naturschutz und Landschaftspflege

8.1. Allgemeines

Die Änderung dieses Bebauungsplans erfolgt nach dem Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB). Danach kann die Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren erfolgen, wenn die Größe der möglichen Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt. Dieser Grenzwert von 20.000 m² versiegelter Fläche wird durch diese Bebauungsplanänderung nicht erreicht. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Fauna-Flora-Habitat- und Vogelschutzgebieten bestehen ebenfalls nicht. Die B-Plan-Änderung bereitet keine Vorhaben vor, für die eine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Das beschleunigte Verfahren kann daher genutzt werden.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 2 und 3 BauGB. Im vereinfachten Verfahren wird von einer Umweltprüfung und von einem Umweltbericht abgesehen.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB wird die Eingriffsregelung nicht angewandt. Eine Bilanzierung des Eingriffes in Natur und Landschaft ist nicht erforderlich. Eine evtl. Festsetzung von Ersatzmaßnahmen entfällt. Davon unabhängig müssen die Belange des Umwelt- und Artenschutzes beachtet werden.

Durch die Änderung dieses Bebauungsplans sind keine zusätzlichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erwarten. Zu vergleichen ist hier der zulässige Eingriff nach der derzeit rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 83 mit dem zulässigen Eingriff durch diese Bebauungsplanänderung, der Bestand ist unerheblich. Die zulässige Versiegelung erhöht sich durch diese B-Plan-Änderung nicht.

8.2. Gesetzlicher Artenschutz

Das gesamte Plangebiet ist bereits bebaut und größtenteils versiegelt. Anhaltspunkte, dass die Bestimmungen zum gesetzlichen Artenschutz berührt sein könnten, liegen auch bei der Änderung des Bebauungsplans nicht vor.

9. Flächen und Kosten

9.1. Flächen

Das Plangebiet der Änderung des Bebauungsplans Nr. 83 hat eine Größe von insgesamt ca. 1,9 ha. Davon entfallen auf:

Mischgebiet	ca. 1.770 m²
Eingeschränktes Gewerbegebiet	ca. 710 m²
Sondergebiet „Einzelhandel mit Wohnen“	ca. 6.930 m²
Sondergebiet „Einzelhandel“	ca. 6.900 m²
Straßenverkehrsflächen	ca. 2.500 m²
Insgesamt	**ca. 18.810 m²**

9.2. Kosten

Durch die Änderung dieses Bebauungsplans entstehen der Stadt Lauenburg / Elbe außer den Kosten für diese Bebauungsplanänderung keine wesentlichen Kosten. Die Kosten des Vorhabens „Edeka-Markt“ trägt der Vorhabenträger. Kosten entstehen für den Erwerb, die Befestigung und die Unterhaltung des erworbenen Gehweges vor dem geplanten Edeka-Markt. Vor dem Wohngebäude ist der Gehweg bereits durch die Stadt angelegt. Hier würden ggf. nur die Grunderwerbskosten hinzukommen.

Lauenburg, den 19. Dez. 2017

STADT LAUENBURG / ELBE 6

.....

Amtsleiter