

Stadt Lauenburg/Elbe – Kreis Herzogtum Lauenburg

## 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 85 "Reeperbahn – Nördliches Gewerbezentrum"

Bebauungsplan der Innenentwicklung  
im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a (2) BauGB



**Begründung**

Urschrift –Januar 2020-



**Stadt Lauenburg/Elbe**

Amtsplatz 6

21481 Lauenburg/Elbe

Tel. 04153/5909-0 Fax -199

**cappel + kranzhoff**  
stadtentwicklung und planung gmbh



Büro Hamburg  
Palmaille 96, 22767 Hamburg  
Tel. 040/380 375-670 Fax -671

mail@ck-stadtplanung.de

Bearbeitung: P. Kranzhoff, L. Kallischko

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Grundlagen der Planung</b>	<b>1</b>
1.1	Rechtsgrundlagen der Planung	1
1.2	Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung	1
1.3	Geltungsbereich und Größe des Plangebietes	2
1.4	Aufstellung im beschleunigten Verfahren	3
<b>2</b>	<b>Gegenwärtige Situation im Plangebiet</b>	<b>4</b>
2.1	Innerörtliche Lage, verkehrliche Anbindung	4
2.2	Bestehende Nutzungen und Bebauung	4
2.3	Belange des Umweltschutzes	4
<b>3</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen</b>	<b>8</b>
3.1	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	8
3.2	Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung	10
3.3	Bestehendes Planrecht	12
3.4	Neubauerfordernis/Sicherung des Standortes	12
<b>4</b>	<b>Erläuterungen zu den Planinhalten</b>	<b>14</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung	14
4.2	Maß der baulichen Nutzung	14
4.3	Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise	15
4.4	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 LBO Schleswig-Holstein	15
4.5	Verkehr	16
4.6	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	16
4.7	Ver- und Entsorgung	16
4.8	Flächen mit Bindung für den Erhalt von Einzelbäumen & Grünflächen	17
4.9	Altlasten	17
4.10	Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen	17
<b>5</b>	<b>Eingriffsregelung</b>	<b>18</b>
<b>6</b>	<b>Hinweise</b>	<b>18</b>
<b>7</b>	<b>Maßnahmen zur Verwirklichung</b>	<b>18</b>
7.1	Bodenordnung	18
7.2	Kosten	18
<b>8</b>	<b>Flächenangaben</b>	<b>19</b>

# 1 Grundlagen der Planung

## 1.1 Rechtsgrundlagen der Planung

Der Bebauungsplan wird auf Grund folgender rechtlicher Grundlagen geändert:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), Neugefasst durch Bek. v. 3.11.2017 I 3634,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), Neugefasst durch Bek. v. 21.11.2017 I 3786,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 4 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154) geändert worden ist,
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 02.07.2013 (BGBl. I S. 1943) geändert worden ist,
- Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG) vom 24.02.2010, GVOBl. S. 301, zuletzt geändert am 27.05.2016, GVOBl. S. 162,
- Gesetz über die Landesplanung (Landesplanungsgesetz – LaplaG) vom 10.02.1996, GVOBl. Schl.-H. S.232, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.05.2015 (GVOBl. S.132),
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22.01.2009 (GVOBl. S. 6) zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.03.2015 (GVOBl. Schl.-H. S. 96).

## 1.2 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung

### Planungsanlass

Die Stadt Lauenburg/Elbe möchte die Erweiterung eines bestehenden Lebensmittelmarktes am nördlichen Rand des Stadtzentrums ermöglichen. Dadurch soll die Versorgungsstruktur in diesem Bereich der Stadt nachhaltig gesichert werden.

Das Vorhaben sieht den Abriss und Neubau des bestehenden Lebensmittelmarktes (REWE) sowie die Neuordnung der Stellplatzsituation vor. Der bestehende Markt hat derzeit eine Verkaufsfläche (VKF) von ca. 1.700 m<sup>2</sup> inkl. Vorkassenbereich, Backshop und separiertem Getränkemarkt. Im Zuge der Neuplanung soll die Verkaufsfläche geringfügig auf 1.800 m<sup>2</sup> erweitert werden. Die geplante Erweiterung dient nicht primär der Erweiterung des Sortiments, sondern in erster Linie der Anpassung des Gebäudes an die heutigen Anforderungen an einen modernen Lebensmittelmarkt, insbesondere auch in energetischer Hinsicht.

Um die Erweiterung zu ermöglichen und gleichzeitig den benötigten Stellplatzbedarf im Plangebiet zu decken, werden die rückwärtig des Marktes gelegenen Gewerbeflächen in die Planung mit einbezogen. Die hier bestehenden Gebäudestrukturen sollen zu Gunsten der Markterweiterung abgerissen werden. Der neue Gebäudekörper rückt nach Süden und macht somit Platz für die Neuordnung der Stellplätze in ausreichender Zahl im Norden des Plangebietes. Die Erschließung soll, wie bereits im Bestand, über eine Zufahrt an der Reeperbahn erfolgen. Diese wird, wie das Gebäude, in südliche Richtung verschoben.

Der Baumbestand parallel zur Straße Reeperbahn und Lütauer Chaussee (B 209) soll erhalten bleiben. Im Zuge der Stellplatzneuordnung entfallen voraussichtlich drei kleinere Gehölze, wodurch der Allee-Charakter der Straße aber nicht unterbrochen wird.

Bei einer Geschossfläche von mehr als 1.200 m<sup>2</sup> ist die Schwelle zur Großflächigkeit überschritten, so dass das Vorhaben nur in einem Sondergebiet zulässig ist.

Der Flächennutzungsplan stellt derzeit gewerbliche Bauflächen dar und muss im Wege der Berichtigung angepasst werden.

### **Erfordernis der Planaufstellung**

Die Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes wurde bereits durch die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 85 planungsrechtlich vorbereitet. Um dem Biotopschutz ausreichend Sicherheit einzuräumen, sollen durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 85 die vorhandenen Alleebäume an der Lütauer Chaussee nachrichtlich dargestellt werden, und die Kronentraufbereiche entsprechend als private Grünflächen festgesetzt werden. Vorhabenbezogen ist es zudem notwendig die Grundflächenzahl und deren Überschreitung anzupassen. Zudem ist der bestehende Fußweg am nördlichen Plangebietsrand planungsrechtlich zu sichern, um die Erschließung für Fußgänger hier nach wie vor zu ermöglichen. Alle weiteren Festsetzungen bleiben gegenüber der 1. Änderung des Bebauungsplanes unverändert.

### **Ziele der Planung**

Mit der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans sollen die Ziele des gesamtstädtischen Einzelhandelskonzepts der Stadt berücksichtigt werden. Dazu gehören die Stabilisierung der Einwohnerentwicklung und der Sozialstruktur sowie die Stärkung des Wirtschaftsstandortes Lauenburg. Weiterhin ist die Nahversorgung der umliegenden Bevölkerung im nördlichen Teil der Stadt Lauenburg langfristig zu sichern.

Erhebliche negative Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung sollen vermieden und die Verträglichkeit des Vorhabens mit den angrenzenden Nutzungen gesichert werden.

Im Einzelnen verfolgt die Stadt Lauenburg/Elbe mit der Planung die folgenden Ziele:

- Sicherung der wohnortbezogenen Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs,
- Etablierung nachhaltiger Gebäudestrukturen im Einzelhandel,
- Sicherstellung einer der Lage entsprechenden Bebauung.

### **1.3 Geltungsbereich und Größe des Plangebietes**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt:

- im Nordosten durch die Straße Reeperbahn (Flurstück 60/38) sowie die dahinter liegende Wohnbebauung,
- im Norden durch das Flurstück 57/30,
- im Westen durch die Lütauer Chaussee (Flurstück 66/12) sowie
- im Süden durch das Flurstück 57/33.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 57/24 und 57/25. Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen. Die Größe des Plangebietes beträgt insgesamt ca. 8.925 m<sup>2</sup>.

## 1.4 Aufstellung im beschleunigten Verfahren

Die Planung dient einer Maßnahme der Innenentwicklung. Daher soll der Bebauungsplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert werden.

Voraussetzungen für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens sind gemäß § 13a BauGB:

- a.) Die festgesetzte Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO liegt unter 20.000 m<sup>2</sup> oder zwischen 20.000 m<sup>2</sup> und 70.000 m<sup>2</sup> und aufgrund einer überschlägigen Prüfung wird die Einschätzung erlangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).
- b.) Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder Landesrecht unterliegen, und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

### Zu a.) Zulässige Grundfläche

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundflächen zulässig, so dass in diesem Punkt die Voraussetzungen für die Aufstellung im beschleunigten Verfahren gegeben sind.

Daher muss gemäß § 13a Abs. 2 Ziff. 2 BauGB eine überschlägige Prüfung (Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls) durchgeführt werden, um einschätzen zu können, ob der Bebauungsplan Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB zu berücksichtigen wären, wenn das beschleunigte Verfahren angewandt werden soll.

### Zu b.) UVP-Pflicht und Beeinträchtigung von Schutzgütern

Im Sondergebiet „Einzelhandel“ wird die Errichtung eines Einzelhandelsbetriebs mit einer Geschossfläche von über 1.200 m<sup>2</sup> vorbereitet. Daher ist gemäß UVP-Gesetz zu prüfen, ob eine UVP für den Lebensmittelmarkt erforderlich ist (Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls).

Wenn die UVP-Vorprüfung keine Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB findet, besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Somit kann für diesen Fall dann das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a (2) BauGB angewandt werden.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Entsprechend wird von einer Umweltprüfung abgesehen. Es ist kein Umweltbericht zu erstellen. Ein Monitoring wird nicht durchgeführt. Eingriffe im Sinne der Eingriffsregelung sind nicht auszugleichen, da sie als vor der Planung erfolgt oder zulässig anzusehen sind. Bei Anwendung des beschleunigten Verfahrens kann der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden.

### Ergebnis der Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls (UVP-Vorprüfung)

Aufgrund der genannten Sachverhalte wurde eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt, die dieser Begründung beigelegt ist.

Im Ergebnis der Vorprüfung wurde festgestellt, dass das Risiko für die Betroffenheit der Umweltbelange insgesamt als vergleichsweise gering einzuschätzen ist. Daher ist eine UVP-Pflicht für die Einzelhandelsvorhaben nicht gegeben. Es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Bundes- oder Landesrecht, da keine Anhaltspunkte

für eine erhebliche Beeinträchtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bestehen. Aufgrund der überschlägigen Prüfung wurde außerdem die Einschätzung erlangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB zu berücksichtigen wären.

#### **Fazit**

Insofern kann das Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Entsprechend wird von einer Umweltprüfung abgesehen. Es ist kein Umweltbericht zu erstellen. Ein Monitoring wird nicht durchgeführt. Eingriffe im Sinne der Eingriffsregelung sind nicht auszugleichen, da sie als vor der Planung erfolgt oder zulässig anzusehen sind.

Von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB kann im Rahmen dieses Verfahrens abgesehen werden. Um die Bürgerinnen und Bürger jedoch frühzeitig über das geplante Vorhaben zu informieren, wurde am 03.04.2017 eine informelle Informationsveranstaltung durchgeführt.

## **2 Gegenwärtige Situation im Plangebiet**

### **2.1 Innerörtliche Lage, verkehrliche Anbindung**

Das Plangebiet liegt im Dreieck der Hauptverkehrsachsen Reeperbahn und Lütauer Chaussee (B 209), nördlich des Zentrums der Stadt Lauenburg/Elbe. Erschlossen wird das Grundstück mit dem bestehenden Lebensmittelmarkt z. Zt. von Nordosten über die Straße Reeperbahn. Den Ortskern der Oberstadt erreicht man in ca. 600 m Entfernung in südlicher Richtung.

Mit dem ÖPNV erreicht man das Plangebiet über die nördlich angrenzende Bushaltestelle Lauenburg-Spitzort, die von drei Buslinien angefahren wird.

### **2.2 Bestehende Nutzungen und Bebauung**

Das Plangebiet ist im Bestand durch den vorhandenen Lebensmittelmarkt mit integriertem Backshop sowie die dazugehörigen Stellplätze geprägt. Die Stellplatzanlage ist durch einen Gehölzbestand zu den angrenzenden Verkehrsflächen abgegrenzt. Rückwärtig an den Lebensmittelmarkt angrenzend befindet sich ein gewerblich genutztes Gebäude, das wie auch der Lebensmittelmarkt von der Straße Reeperbahn erschlossen wird.

Die Umgebung des Plangebietes ist im Süden durch die bestehende gewerbliche Nutzung und Einzelhandel (Baumarkt) geprägt. Westlich der Lütauer Chaussee grenzen Mehrfamilienhäuser an. Die übrigen angrenzenden Quartiere sind durch Einfamilienhäuser geprägt.

Das gesamte Plangebiet weist nutzungsbedingt bereits einen hohen Grad der Bodenversiegelung auf.

### **2.3 Belange des Umweltschutzes**

#### **Planungsvorgaben**

Der Landschaftsrahmenplan für die Gebiete der Kreise Pinneberg, Segeberg, Stormarn und Herzogtum Lauenburg (Planungsraum I) aus dem Jahr 1998 trifft für das Plangebiet keine Aussagen.

Die nächstgelegenen Schutzgebiete (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete) liegen weit genug vom Plangebiet entfernt, um eine Beeinträchtigung auszuschließen. Das Plangebiet ist komplett von Siedlungs- und Verkehrsflächen umgeben.

### **Boden**

Der Bestand des Bodens wird nach der Bodenkarte des Landwirtschafts- und Umweltatlas Schleswig-Holstein den Arten Pseudogley bis Parabraunerde zugeordnet. Die Böden sind aus der Weichsel-Kalkzeit hervorgegangen und werden als mergeliges Lockergestein und Stauwasserböden beschrieben.

Erhebliche Vorbelastungen für den Boden können insbesondere durch intensive Nutzungen und durch Ablagerungen entstehen, wodurch das Bodenleben und das Grundwasser beeinträchtigt worden sein könnten. Angesichts der gegenwärtigen Nutzung und Versiegelung ist von einer vorhandenen Beeinträchtigung auszugehen.

Aufgrund der vorhandenen Nutzung und Versiegelung ist der Planbereich hinsichtlich des Funktionselementes Boden von geringer Bedeutung.

### **Wasser**

Es sind weder Oberflächengewässer noch ein Wasserschutzgebiet betroffen.

Durch die bestehende intensive Nutzung des Gebietes, ist eine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung wegen der geringen Versickerungsmöglichkeiten zu vermuten. Schadstoffeinträge durch die bestehende Nutzung sind geringfügig zu vermuten.

Das Plangebiet hat für den Funktionsbereich Wasser nur eine geringe Bedeutung.

### **Luft und Klima**

Das Plangebiet befindet sich in einer gemäßigten Klimazone, die unter Einfluss von Elbe und Meeresnähe steht. Kennzeichnend für dieses maritime Klima sind kühle Sommer und milde Winter sowie ein früher beginnender und lang andauernder Frühling und Herbst. Die jährliche Niederschlagsmenge liegt ungefähr bei 657 mm pro Jahr. Die mittlere Lufttemperatur liegt bei ca. 8,4° Celsius. Der Wind weht im Sommer überwiegend aus Westen, während im Winter Südost-Winde vorherrschen.

Im Plangebiet besteht durch die vorhandenen Nutzungen auch in der Nachbarschaft sowie die Verkehrsbelastung auf den Straßen und Stellplatzanlagen eine mäßige Vorbelastung der Luft mit Schadstoffimmissionen. Der Bewuchs im Plangebiet trägt geringfügig zur Frischluftentstehung bei.

Für die Luft und das Klima hat das Gebiet nur eine geringe Bedeutung.

### **Orts- und Landschaftsbild**

Da der Planbereich innerörtlich liegt, hat er keine Bedeutung für das Landschaftsbild.

Das Ortsbild ist geprägt durch eine heterogene Bebauungsstruktur. Nördlich, westlich und östlich grenzen überwiegend freistehende Einfamilienhäuser an. Südlich grenzen gewerbliche Strukturen an. Das Ortsbild ist als wenig empfindlich gegenüber dem geplanten Vorhaben zu bewerten, da bereits im Bestand Gebäudestrukturen innerhalb des Plangebiets vorhanden sind.

### **Arten und Lebensgemeinschaften/Vegetation**

Zur Berücksichtigung der Vorschriften des besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) sowie des gesetzlichen Biotopschutzes (nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG) wurde ein



Fachbeitrag Arten- und Biotopschutz zur Änderung des Bebauungsplans vom Büro bartels umweltplanung, Hamburg, (Stand: 10.08.2018) erstellt.

Der Großteil des Plangebiets stellt sich als versiegelte Siedlungsfläche dar. An den Rändern des Plangebietes sind im Bestand Gehölze (Winterlinde, Spitzahorn, Schwarzpappel) vorhanden. Am nordöstlichen Plangebietsrand entlang der Straße Reeperbahn stehen überwiegend Winterlinden sowie Spitzahorn unterschiedlichen Alters. Am westlichen Plangebietsrand parallel zur Lütauer Chaussee (B209) stehen innerhalb des Plangebietes Schwarzpappeln und Winterlinden in unregelmäßiger Anordnung. Die Stammdurchmesser und Kronendurchmesser dieser Bäume variieren stark. Diese mit Baumstandorten innerhalb des Plangebietes befindlichen Bäume am westlichen Plangebietsrand sowie auch die Bäume an der Seite der Straße Reeperbahn sind eindeutig keine Alleebäume, da sie weder regelmäßig oder rhythmisch angeordnet sind, noch beidseitig auf beiden Weg- oder Straßenseiten stehen.

Weiterer Baumbestand steht parallel zur Lütauer Chaussee (B209) außerhalb des Plangebietes. Die Plangebietsgrenze und Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes entspricht hier der Grundstücksgrenze, auf der ein Zaun verläuft. Stammstandorte der Baumart Spitzahorn stehen außerhalb des Plangebietes, während die Baumkronen in das Plangebiet hineinragen. Mit wenigen Ausnahmen sind die Spitzahorn-Bäume regelmäßig oder rhythmisch angeordnet. Die Baumreihe ist etwa 150 m lang. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Lütauer Chaussee (B209) steht parallel zu der Baumreihe eine Baumreihe von Spitzahorn-Bäume gleicher Altersklasse ebenfalls mit Ausnahmen regelmäßig oder rhythmisch angeordnet. Da die entsprechenden Kriterien damit erfüllt sind, entspricht der Baumbestand der Spitzahorn-Bäume entlang der Lütauer Chaussee einer Allee, die als Biotop gesetzlich geschützt ist.

Auf Grund fehlender Fortpflanzungs- und Ruhestätten kann davon ausgegangen werden, dass das Plangebiet keine Bedeutung für Fledermäuse, Säugetiere, Amphibien, Reptilien und Wirbellose hat.

Im Baumbestand ist aufgrund des Standortes im Siedlungsbereich nicht von Vorkommen besonders störungsempfindlicher Vogelarten unter den gehölzbrütenden Vögeln auszugehen. Die Bäume im Plangebiet weisen augenscheinlich keine Höhlen o.ä. auf, die für Spechte und andere gehölzhöhlenbrütende Vögel als Niststätte geeignet wären.

Aufgrund der Ausprägung der Vegetation sowie der anthropogenen Einflüsse wird der unversiegelte Bestand – mit Ausnahme der geschützten Allee außerhalb des Plangebiets - als Biotop von allgemeiner Bedeutung mit – aufgrund der geringen Größe und der Lage im Siedlungsgefüge - geringem Entwicklungspotenzial angesehen.

Zur Berücksichtigung der Vorschriften des besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) wurde ein Fachbeitrag Artenschutz vom Büro Bartels Umweltplanung, Hamburg (Stand 10.04.2017) erstellt. Dieser kommt zu dem Ergebnis, dass bei Realisierung der Bauleitplanung die Verbotsstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 3 BNatSchG (Störung von Tieren, Beschädigung Fortpflanzungs- und Ruhestätten) nicht eintreffen. Die Verbotstatbestände gemäß Nr. 1 (Tötungs- und Verletzungsverbot) betreffend gehölzbrütender Vögel können jedoch eintreten. Dies kann durch die Umsetzung geeigneter Vermeidungsmaßnahmen (Beachtung der Ausschlussfrist für Gehölzbeseitigung) vermieden werden. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (§ 44 Abs. 5 BNatSchG) werden nicht erforderlich.

### **Altlasten**

Innerhalb des Plangebietes wurde auf Grund der ehemaligen Nutzung des Standorts durch eine Chemische Reinigung im Zuge der Baumaßnahme eine Gefährdungsabschätzung zur Altlastenbelastung durchgeführt. Durch diese wurde aufgrund der durchgeführten Untersuchungen der Altlastenverdacht ausgeräumt. Der Vorgang wurde ins Archiv des Altlastenkatasters überführt.



## **Kultur- und Sachgüter**

Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung sind keine geschützten Baudenkmale nach § 2 Denkmalschutzgesetz Schleswig-Holstein vorhanden, die in ihrer Gestalt oder Wirkung durch die Planung beeinträchtigt würden.

Ein Verdacht auf Bodenfunde ist ebenfalls nicht bekannt. Jedoch ist darauf hinzuweisen, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die im Zuge von Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, unverzüglich dem Landrat des Kreises Rendsburg-Eckernförde, Untere Denkmalschutzbehörde, mitzuteilen sind. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen.

## **Immissionsschutz**

### Lärmimmissionen

Hinsichtlich des Immissionsschutzes müssen die Schutzansprüche der benachbarten Bebauung eingehalten werden. Es gelten die Werte für Wohngebiete gemäß TA Lärm.

In Vorbereitung der Baugenehmigung wurde bereits eine schalltechnische Untersuchung des Vorhabens durchgeführt. Hierbei wurden die Emissionen aus gewerblicher Vorbelastung, prognostizierte Zu- und Abfahrten von Kunden, Anlieferung und Haustechnik als potentielle Immissionsquellen berücksichtigt. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der im Rahmen der Untersuchung vorgeschlagenen Lärmschutzmaßnahmen (Öffnungszeitenbegrenzung, Nachtanlieferungsverbot, Einhausung der Anlieferung, Einhausung der Einkaufswagensammelboxen) die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete (WA) auch unter Berücksichtigung der plangegebenen Vorbelastung eingehalten werden. Im Rahmen des Bebauungsplans müssen keine Festsetzungen zu lärmschützenden Maßnahmen getroffen werden. Die abschließende Beurteilung der Lärmimmissionen erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

### 3 Planerische Rahmenbedingungen

#### 3.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Planung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für die Planung maßgeblich sind die Festlegungen im Landesentwicklungsplan (LEP) Schleswig-Holstein von 2010 sowie im Regionalplan des Planungsraum I (Schleswig-Holstein Süd) von 1998.

##### Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein

Die Stadt Lauenburg/Elbe zugehörig zum Kreis Herzogtum Lauenburg wird im zentralörtlichen System des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein von 2010 als Unterzentrum dargestellt. Darüber hinaus ist die Stadt dem Ländlichen Raum zugeordnet. Als bedeutende Verkehrsachsen die den Siedlungsraum erschließen, sind die B 209 sowie die B 5 dargestellt.

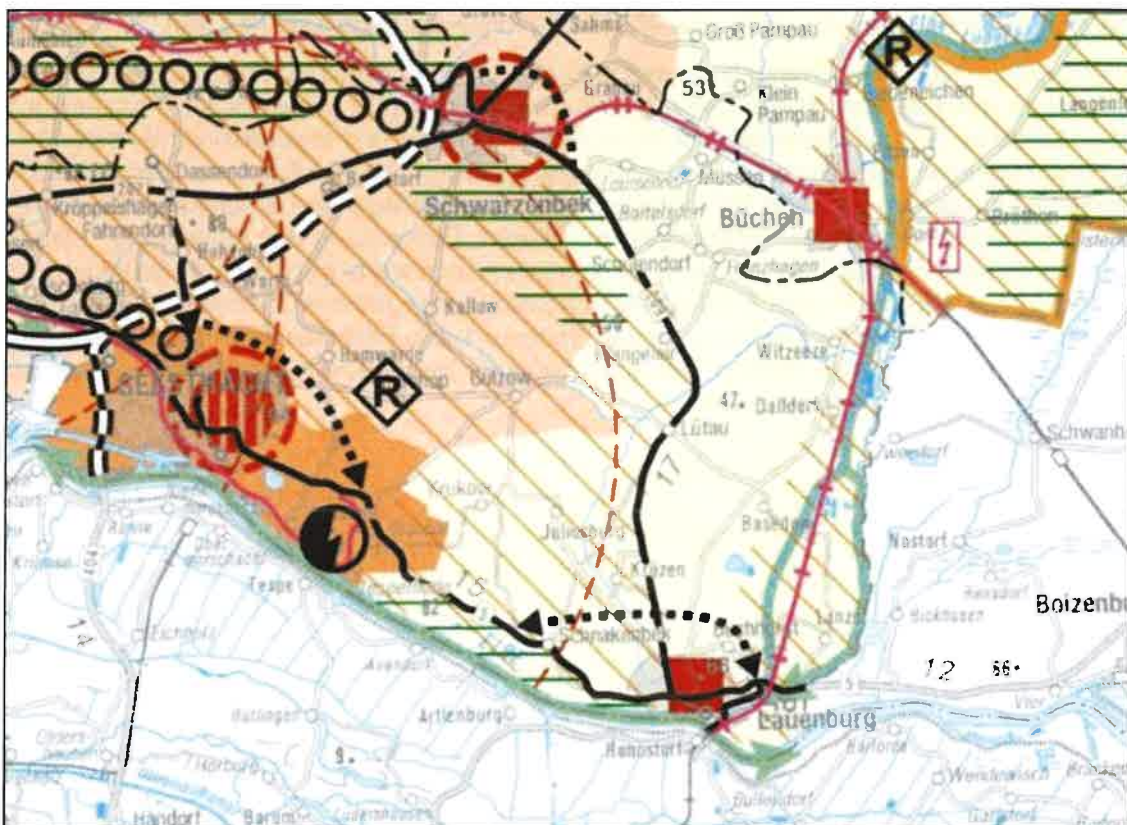


Abb.: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan 2010

##### Regionalplan – Planungsraum I

Die Stadt Lauenburg/Elbe liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Regionalplans für den Planungsraum I (Schleswig-Holstein Süd) aus dem Jahr 1998. Sie liegt innerhalb des ländlichen Raumes und wird hier als Unterzentrum eingestuft. Das Plangebiet liegt innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiets eines zentralen Ortes. Die an das Plangebiet angrenzende Lütauer Chaussee ist als Bundesstraße mit Problembereichen in diesem Gebiet dargestellt.

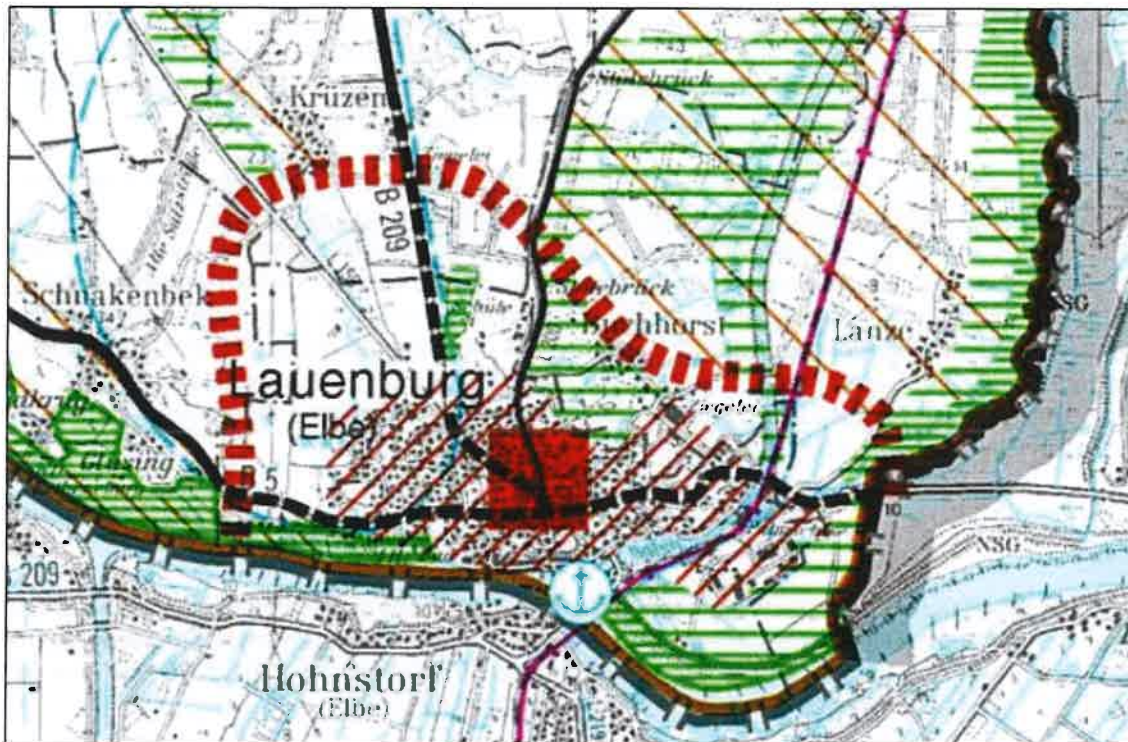


Abb.: Ausschnitt aus dem Regionalplan (Planungsraum 1: Schleswig-Holstein Süd)

### Aspekte des Einzelhandels

Die raumordnerischen Aspekte des Einzelhandels werden gemäß LEP 2010 und RP 2000 des Landes Schleswig-Holstein für den Planungsraum I beurteilt. Hierzu liegt eine gutachterliche Stellungnahme der bulwiengesa AG, Stand: 27.03.2017 vor, in der das Vorhaben mit den Zielen der Landesplanung gespiegelt wird.

Das Zentralitätsgebot (LEP 2010: Abs. 2.8 Ziffer 3Z: "Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sind wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Zentralität nur in den zentralen Orten vorzusehen.") gilt als erfüllt. Lauenburg ist von der Landesplanung als Unterzentrum klassifiziert und für die Aufnahme großflächigen Einzelhandels grundsätzlich geeignet.

Gegen das Beeinträchtungsverbot (LEP 2010: Abs. 2.8 Ziffer 4Z: "Bei der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist die wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren, insbesondere an integrierten Versorgungsstandorten, innerhalb der Standortgemeinde zu vermeiden. Darüber hinaus darf die Versorgungsfunktion beziehungsweise die Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren benachbarter Zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigt werden.") wird von keinem Verstoß ausgegangen. Das Vorhaben hat den Neubau eines bereits langjährig am selben Standort bestehenden Lebensmittelmarktes zum Gegenstand. Die geringe Erweiterung um nur rd. 100 qm VKF dürfte trotz Gesamtmodernisierung (Neubau) daher zu keinen wesentlichen Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit von Versorgungszentren innerhalb Lauenburgs oder in benachbarten Zentralorten führen.

Das Kongruenzgebot (LEP 2010: Abs. 2.8 Ziffer 5Z: "Art und Umfang solcher Einrichtungen müssen dem Grad der zentralörtlichen Bedeutung der Standortgemeinde entsprechen; die Gesamtstruktur des Einzelhandels muss der Bevölkerungszahl und der sortimentspezifischen Kaufkraft im Nah- beziehungsweise Verflechtungsbereich angemessen sein") wird erfüllt. Der



raumordnerische Nahbereich des Unterzentrums Lauenburg zählt aktuell etwa 15.900 Einwohner. Damit sind dort Maßnahmen zur Deckung des "qualifizierten Grundbedarfs" bis 5.000 qm VKF grundsätzlich zulässig. Der Neubau des Rewe-Marktes mit 1.800 qm Gesamt-Ziel-VKF bewegt sich qualitativ wie quantitativ innerhalb dieses Rahmens.

Als Lebensmittelmarkt zählt die Neubauplanung zu den nahversorgungsrelevanten Vorhaben. Für sie gilt das abgeschwächte siedlungsstrukturelle Integrationsgebot (LEP 2010: Abs. 2.8 Ziffer 6Z: „*Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind nur im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Standortgemeinde zulässig.*“). Die Einbettung in einen zentralen Versorgungsbereich ist nicht zwingend erforderlich. Das siedlungsstrukturelle Integrationsgebot wird mit der integrierten, im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet verorteten Lage innerhalb des Lauenburger Stadtgebietes und der gegebenen guten fußläufigen Erreichbarkeit aus den umliegenden Wohnquartieren erfüllt (rd. 4.100 EW im 700 m-Radius).

### **Fazit**

Das Plangebiet liegt innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes der Stadt Lauenburg/Elbe. Die durch den geplanten Umbau des bestehenden Lebensmittelmarktes angestrebte Stärkung der Nahversorgungsfunktion innerhalb der Stadt folgt den Vorgaben des LEP 2010 und des RP 2000 des Landes Schleswig-Holstein für den Planungsraum I.

Die Planung ist im Sinne des § 1 (4) BauGB vor diesem Hintergrund als an die Ziele der Raumordnung angepasst anzusehen.

### **3.2 Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung**

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Lauenburg/Elbe stammt aus dem Jahr 2006. Das Plangebiet stellt der FNP als Teil einer Gewerbegebietsfläche (GE) dar. Die dargestellte Gewerbegebietsfläche erstreckt sich innerhalb des Dreieckes der Verkehrsachsen Lütauer Chaussee/Reeperbahn/Triftweg. Umliegende Gebiete sind vornehmlich als Wohnbauflächen dargestellt.

Mit der Festsetzung eines Sondergebietes weicht der Bebauungsplan von den Darstellungen des FNP ab. Der FNP ist daher gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen. Das Erfordernis der Berichtigung betrifft nur die Sondergebietsflächen, die aus dem Bebauungsplan abgeleitet werden. Konkret handelt es sich um ca. 0,89 ha, die bisher als Gewerbegebietsfläche (GE) dargestellt sind, die im Wege der Berichtigung in eine Sondergebietsfläche „Einzelhandel“ umgeändert werden müssen.

Die geplante Darstellung einer Sondergebietsfläche ist mit den umliegenden Darstellungen verträglich, da sich die Nutzungsart in Folge der Neudarstellung nicht ändert sondern bestehen bleibt. Durch diese Änderung bleibt die geordnete städtebauliche Entwicklung im Gemeindegebiet weiterhin gewahrt.

Die nachfolgenden Karten zeigen die bisherige Darstellung des Flächennutzungsplans sowie die angepasste Darstellung, so dass die Anpassung nachvollzogen werden kann.

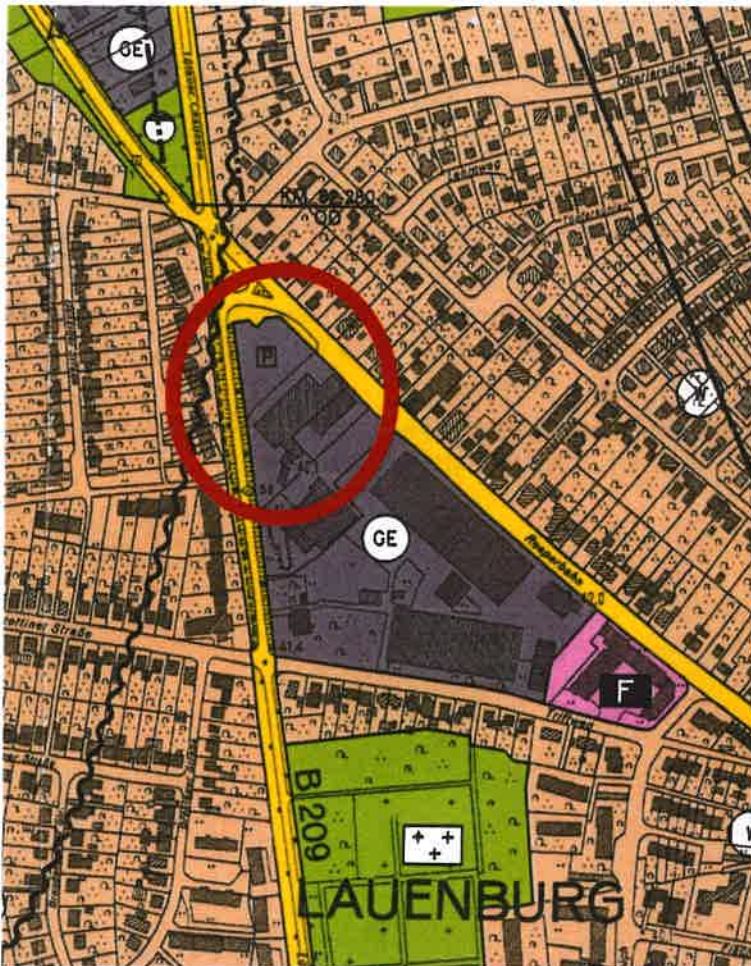


Abb.: Auszug aus dem wirksamen FNP mit Kennzeichnung des Bereichs, der im Wege der Berichtigung angepasst werden muss



Abb.: im Wege der Berichtigung anzupassende Darstellung

### 3.3 Bestehendes Planrecht

Rechtskräftig ist im Plangebiet derzeit die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 85 „Reeperbahn – nördl. Gewerbezentrum“. Dieser setzt für das Plangebiet ein Sondergebiet Einzelhandel fest. Zugelassen sind derzeit eine eingeschossige Bauweise mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,4 sowie eine abweichende Bauweise, die eine Gebäudelänge über 50 m zulässt. Die Höhe baulicher Anlagen darf gem. § 18 (1) BauNVO max. 49,5 m über NN betragen. Die Ein- und Ausfahrt in das Plangebiet ist am östlichen Plangebietsrand zur Straße Reeperbahn festgesetzt.

Die bestehenden Grünstrukturen zwischen den angrenzenden Verkehrsflächen und der Stellplatzanlage sind durch die Festsetzung von Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gesichert.

Eine bestehende unterirdische Sanitär-Grundleitung verläuft von Westen nach Osten durch das Plangebiet und ist durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert.



Abb.: rechtskräftiger B-Plan: 1. Ä & Ergänzung Bebauungsplan Nr. 85 „Reeperbahn, nördl. Gewerbezentrum“, ohne Maßstab

### 3.4 Neubauerfordernis/Sicherung des Standortes

Die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung ist eine besondere Aufgabe der Kommunen und daher auch bei der Bauleitplanung besonders abzuwägen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 8 a) BauGB).

Der Lebensmitteleinzelhandel gehört mit seinem Warenangebot zum Kernbereich der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung. Lebensmittel gehören zu den Gütern des täglichen Bedarfs, die wohnungsnah angeboten werden sollen. Lebensmittelmärkten kommt eine besondere Bedeutung bei der Sicherung der Nahversorgung zu. Für die Bevölkerung von Lauenburg erfüllt dieser Standort u.a. diese Nahversorgungsfunktion. Um diese Funktion mittel- bis

langfristig zu erhalten, muss das bestehende Gebäude erneuert werden. Dies beinhaltet primär die Modernisierung der veralteten Bausubstanz und zudem eine geringfügige Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche (inkl. Vorkassenbereich, Backshop, separiertem Getränkemarkt) um rd. 100 qm auf künftig rd. 1.800 qm. Die geringfügige Erweiterung (+ 6 %) dürfte sich auch bei einer in Folge der Gesamtmodernisierung überproportionalen Umsatzzunahme noch innerhalb der anhaltend leicht positiven Nachfrageentwicklung in Lauenburg bewegen. Mit wesentlichen Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit von Versorgungszentren ist daher nicht zu rechnen, explizit sollte einem innerstädtischen Lebensmittelmarkt nicht die Tragfähigkeit entzogen werden. Auch den übrigen Zielen der Landesplanung wird entsprochen.

Im kommunalen Einzelhandelskonzept der Stadt Lauenburg/Elbe heißt es zum Thema Nahversorgung: *„Nahversorgungsrelevante Sortiment (Lebensmittelmärkte): Der Markt ist gesättigt, ggf. auf längere Sicht sogar Overstoring zu erwarten. Daher keine Neuansiedlung weiterer Lebensmittelmärkte. Priorität hat Ausbau/Standortsicherung des innerstädtischen Edeka-Marktes.“* Die Priorisierung des innerstädtischen Edeka-Marktes hat zur Folge, dass von einer Neuansiedlung zusätzlicher Märkte in Lauenburg abgeraten wird. Sie unterblieb seither auch tatsächlich (der zwischenzeitlich eröffnete innenstadtnahe Penny-Markt verlagerte um einige hundert Meter an den heutigen Standort, stellt jedoch keine Neuansiedlung dar). Da die Nachfrageentwicklung bei nur geringfügiger Verkaufsflächenzunahme deutlich positiver verlief als 2010 vorhergesehen, haben sich die Overstoring-Tendenzen seither abgeschwächt.

Für Bestandsmärkte trifft das Einzelhandelskonzept folgende Aussage: *„(...) Vorhandene Betriebe genießen Bestandsschutz und sollen sich zwecks Markt- und Standortsicherung den Marktentwicklungen ihrer jeweiligen Branchen anpassen können. Soweit dies innerbetrieblich eine Expansion der zentrenrelevanten Randsortimente zur Folge hat, sollen je Betrieb 10 % VKF-Anteil hierfür eingeräumt werden. Legt der Betreiber dar, dass dies zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit zu kurz greift, kann nach Einholung einer fachgutachterlichen Wirkungsanalyse im Rahmen der gutachterlichen Empfehlungen davon abgewichen werden. Neuentwicklungen und Standortarrondierungen von Betrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind dagegen zu vermeiden. Standortausbau mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten ist auf Grundstücken mit Erweiterungspotenzial möglich.“* Als Lebensmittelmarkt des Bestandsnetzes an einem integrierten Standort räumt das EHK dem Rewe-Markt grundsätzlich die Möglichkeit einer marktgerechten Anpassung ein. Der Ersatz veralteter Bausubstanz nebst geringfügiger Erweiterung (+ 6 %) ist damit möglich. Der Ausbau zentrenrelevanter Randsortimente, welche ohnehin nicht mehr als 10 % der Gesamt-VKF einnehmen, ist nicht vorgesehen.



## 4 Erläuterungen zu den Planinhalten

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Maßgebliche Baunutzungsverordnung ist die BauNVO 90.

Durch die bestehende Nutzung sowie die städtebauliche Dimensionierung sind Verdichtungsansätze zu erkennen, die das Areal vom übrigen Teil der Gemeinde abgrenzen. Demzufolge wird das Plangebiet, wie bereits im bestehenden Bebauungsplan als **Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“** nach § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Zweckbestimmung des Sondergebietes ist die Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben. Zulässig ist die Unterbringung eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 1.800 m<sup>2</sup> mit den Hauptsortimenten Lebensmittel und Getränke. Davon kann eine Kleinstfläche von bis zu 150 m<sup>2</sup> an eine weitere Konzession (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung z.B. Backshop) vermietet werden. Zentrenrelevante Rand- und Nebensortimente sind nur auf einer Fläche von maximal 10% der Gesamtverkaufsfläche zulässig. Dazu zählen folgende Sortimente:

- Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Büroorganisation
- Kunst, Antiquitäten
- Baby- & Kinderartikel
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
- Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren
- Foto, Optik
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilen, Bastelartikel
- Kunstgewerbe
- Musikalienhandel
- Uhren, Schmuck
- Spielwaren, Sportartikel
- Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren.

### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bezüglich der Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse, einer maximalen Gebäudehöhe, orientiert am Bestand, sowie den geplanten baulichen Änderungen festgesetzt. Die bestehenden Festsetzungen sollen soweit wie möglich übernommen und dem geplanten Vorhaben entsprechend angepasst werden.

Das zulässige Höchstmaß der Anzahl der **Vollgeschosse** wird auf ein Vollgeschoss festgesetzt. Dadurch wird eine dem Einzelhandel angemessene Bebauungsstruktur angestrebt, bei der eine Nutzung der Obergeschosse nur von untergeordneter Bedeutung ist.

Für den Neubau des Lebensmittelmarktes ist es erforderlich eine **Grundflächenzahl (GRZ)** von 0,4 festzusetzen. Dadurch soll eine im Rahmen der geplanten städtebaulichen Nutzung (Einzelhandel) und an die Umgebung angepasst, angemessene Verdichtung erreicht werden. Im bestehenden Bebauungsplan ist eine GRZ von 0,83 festgesetzt. Diese schließt jedoch auch die Versiegelung durch Stellplätze und ihren Zufahrten und weitere Nebenanlagen ein. Planungsrechtlich korrekt werden diese Flächen jedoch separat gemäß § 19 BauNVO betrachtet. Nach den Bestimmungen des §19 BauNVO kann die GRZ durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie bauliche Nebenanlagen um 50%, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Um die geplanten Stellplätze in ausreichender Zahl zu realisieren, wird gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2.2 eine Überschreitung der GRZ entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO auf bis zu 0,95 festgesetzt.

Die **maximale Gebäudehöhe** wird gemäß Planzeichnung und textlicher Festsetzung Nr. 2.1 auf 49,50 m über Normalhöhennull festgesetzt. Dadurch wird ein Baukörper, entsprechend

seiner Ansprüche an ein nachhaltiges, energieeffizientes Bauen, ermöglicht. Zudem entspricht dies in etwa den Gebäudehöhen im südlich angrenzenden Gewerbegebiet entlang der Reeperbahn. Das Plangebiet liegt auf einer Höhe zwischen ca. 41,32 m ü. NHN im nördlichen Bereich und 39,55 m ü. NHN im südlichen Bereich.

### 4.3 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Die **Baugrenzen** innerhalb des Sondergebietes ermöglichen den Neubau des Lebensmittelmarktes in seiner geplanten Dimension. Der Abstand zu den angrenzenden Flurstücksgrenzen beträgt mindestens drei Meter, somit werden die einzuhaltenden Abstandsflächen berücksichtigt.

Bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen orientieren sich diese relativ eng am geplanten Vorhaben. Diese klare Definition von Baufenstern trägt dazu bei, ein mit der Umgebung verträgliches städtebauliches Konzept durchzusetzen, das sich am Bestand orientiert. Außerhalb der Baugrenzen sind gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO, in Form von Gebäuden und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Einkaufswagen- und Müllplatzeinhausungen sowie Carports und Geräteräume. Stellplätze sind außerhalb der Baugrenzen zulässig. Diese Festsetzung soll eine städtebaulich ungewünschte Ansiedlung weiterer Gebäudekörper im Plangebiet ausschließen, die erforderliche Anzahl an Stellplätzen jedoch möglich machen.

Im Sondergebiet „Einzelhandel“ ist es notwendig, die für die großflächigen Einzelhandelsbetriebe erforderlichen Gebäudelängen zuzulassen. Daher wird gemäß textlicher Festsetzung Nr. 3 eine **abweichende Bauweise (a)** festgesetzt, in der die Bestimmungen der offenen Bauweise gelten, aber abweichend Gebäudelängen von über 50 m möglich sind.

### 4.4 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 LBO Schleswig-Holstein

#### Gebäudehöhe

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf maximal 0,30 m höher hergestellt werden, als die mittlere Höhe des zugehörigen Straßenabschnitts der öffentlichen Verkehrsfläche Reeperbahn.

#### Dachflächen, Dachneigungen

Dachflächen sollen gestalterisch an die bauliche Umgebung angepasst werden, um das für Lauenburg typische Ortsbild zu erhalten und weiter zu entwickeln. Daher werden Farben und Materialien vorgegeben, wie sie im Wesentlichen auch in der Umgebung des Plangebietes typisch sind.

Die Dachflächen von Dächern sind in nicht hoch glänzender Pfannendeckung in den Farben rot bis rotbraun oder anthrazit auszuführen. Ausgenommen von dieser Regelung sind Solarthermie- und Photovoltaik-Anlagen. Pultdächer sind zulässig.

#### Werbeanlagen

Von Werbeanlagen können besondere Störwirkungen ausgehen, die nicht nur das Ortsbild betreffen, sondern – bei Wechsellichtanlagen und nächtlicher Beleuchtung – auch die benachbarte Wohnbevölkerung stören können. Daher sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Am Gebäude, an der zum Parkplatz gelegenen Seite und zur Straße Reeperbahn bis zur Höhe von 5 m über Gebäude und auf dem Grundstück bis zur Höhe von 4 m im Abstand von 5 m von den öffentlichen Verkehrsflächen auf dem Grundstück zulässig. Die maximale Höhe von Werbeanlagen wird auf 3,00 m, die Gesamtfläche je Werbeanlage auf

5,00 m<sup>2</sup> beschränkt. Im Bereich Reeperbahn können Werbefahnen und Spruchbänder ausnahmsweise zugelassen werden, wenn durch Anzahl, Standort und Ausgestaltung sichergestellt ist, dass die Wohnnachbarschaft nicht unzumutbar belästigt wird. Nicht zulässig sind Werbeanlagen mit Wechsellichteffekten.

### **Einfriedungen**

Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m über Gelände zulässig.

### **Ordnungswidrigkeiten**

Gemäß § 82 Abs. 1 Nr.1 LBO Schleswig-Holstein handelt ordnungswidrig, wer der örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 82 Abs. 3 LBO Schleswig-Holstein mit einer Geldbuße geahndet werden.

## **4.5 Verkehr**

### **Erschließung des Plangebietes – Anschluss an die Straßenverkehrsflächen**

Die **Erschließung** des Plangebietes ist durch die Zufahrt an der öffentlichen Straßenverkehrsfläche Reeperbahn am nordöstlichen Plangebietsrand gesichert. Durch die Umstrukturierung der Stellplatzanlage und das Abrücken des Gebäudekörpers nach Süden wird voraussichtlich auch die Zufahrt um einige Meter nach Süden verschoben. Eine mögliche zweite Zufahrt von der Lütauer Chaussee aus, wurde im Rahmen des Verfahrens geprüft, jedoch für nicht umsetzbar eingestuft.

Die **Anlieferung** des Lebensmittelmarktes erfolgt, wie bereits auch im Bestand, an der südwestlichen Gebäudeseite, mit Anfahrt über die Zufahrt Reeperbahn. Es wird im Zuge der Neuplanung nicht mit unzumutbaren Auswirkungen auf die Straße Reeperbahn durch zusätzlichen Pkw- oder Lkw-Verkehr gerechnet.

Erforderliche **Stellplätze** sind auf Sondergebietsflächen auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen, damit eine angemessene Strukturierung ermöglicht wird. Der Bau eines Lebensmittelmarktes in dieser Größenordnung erfordert den Nachweis von zusätzlichen Stellplätzen. Die erforderlichen Stellplätze müssen im Zuge der Baugenehmigung nachgewiesen werden. Stellplätze auf Grünflächen sind nicht zulässig.

Im Bebauungsplan werden keine Flächen für Stellplätze umgrenzt, um der Organisation auf dem Grundstück keine zu engen Grenzen zu setzen. Eine genaue Bestimmung von Stellplatzflächen ist aus städtebaulichen Gründen auch nicht erforderlich.

## **4.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**

Durch das Plangebiet führen zwei Schmutz- und Regenwasserkanäle für die, gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5, ein entsprechendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt wird. Die genaue Lage ist der Planzeichnung zu entnehmen.

## **4.7 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgungsanlagen sind im Straßenraum vorhanden, die Grundstücke sind aufgrund der vorhandenen Nutzung bereits angeschlossen. Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass die Kapazitäten der vorhandenen Netze ausreichen, um den gegenüber der vorhandenen Nutzung ggf. entstehenden Mehrbedarf aufzunehmen.

Durch künftige Baumaßnahmen notwendige Sicherungsmaßnahmen bzw. Umverlegungen der Versorgungssysteme Gas/Wasser/Strom sind entsprechend den allgemeinen Anschlussverordnungen abzurechnen.

#### **4.8 Flächen mit Bindung für den Erhalt von Einzelbäumen & Grünflächen**

Das Plangebiet wird im Bestand durch einen Grünstreifen mit Gehölzbestand zu den öffentlichen Verkehrsflächen eingefasst. Diese Eingrünung wird durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche sowie durch Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gesichert. Dadurch werden sowohl der Grünstreifen als auch die erhaltenswerten Einzelbäume planungsrechtlich geschützt. Die Fläche darf im nördlichen Bereich im Übergang zum Flurstück 57/30 durch einen maximal 1,50 m breiten Fußweg unterbrochen werden, um hier ggf. eine zusätzliche fußläufige Anbindung an die Lütauer Chaussee herzurichten.

Außerhalb des Plangebietes entlang der Lütauer Chaussee sind weitere Gehölze vorhanden. Hierbei handelt es sich um eine Allee i.S.d. §30 BNatSchG iV.m. §21 LNatSchG. Die in das Plangebiet hineinragenden Kronentraufbereiche, welche ebenfalls einen Schutzstatus genießen, sind durch die festgesetzten privaten Grünflächen sowie die Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen geschützt. Eine Beeinträchtigung des gesetzlich geschützten Biotops durch die Bebauungsplanänderung ist nicht gegeben. Die Gehölze innerhalb des Plangebietes sind nicht als Bestandteil der Allee anzusehen. Hier sind im Bestand unter den Kronentraufen bereits z.T. Stellplätze vorhanden. Dies gilt auch für die vorhandenen Gehölze entlang der Straße Reeperbahn. Durch die Planung wird keine zusätzliche Versiegelung durch Zufahrten oder Stellplätze in den Kronentraufbereichen der vorhandenen Gehölze ermöglicht. Die zur Allee gehörenden gesetzlich geschützten Gehölze werden in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

Vorhandene Stellplätze innerhalb der festgesetzten Grünflächen sind zu entfernen.

#### **4.9 Altlasten**

Durch die ehemalige Nutzung des Plangebietes durch eine chemische Reinigung besteht der Verdacht auf das Vorhandensein schädlicher Verunreinigungen im Boden, in diesem Fall speziell durch Chlorkohlenwasserstoff (CKW). Der Grundstückseigentümer wurde mit Schreiben vom 25.05.2009 über den Eintrag der Fläche in das Boden- und Altlastenkataster informiert. Durch die mittlerweile durchgeführte orientierende Untersuchung im Baugenehmigungsverfahren wurde der Altlastenverdacht ausgeräumt. Etwaige Verunreinigungen durch die ehemalige chemische Reinigung konnten nicht nachgewiesen werden.

#### **4.10 Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen**

Auf Grund der Lage des Plangebietes sowie die durch die Planung ermöglichten Nutzungen ist eine Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen bei Einhaltung der im Durchführungsvertrag zu sichernden Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung von Eingriffen nicht erkennbar.

## **5 Eingriffsregelung**

Aufgrund der Lage und der Größenfestsetzung handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB). Die Eingriffe werden im Sinne des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht durch diesen Bebauungsplan verursacht, sondern gelten vielmehr als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung ist nicht zu schaffen.

## **6 Hinweise**

### **Artenschutz**

Es ergeht folgender Hinweis auf dem Bebauungsplan:

Gehölzfällungen sind gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur in der Zeit zwischen den 01. Oktober und 28. Februar durchzuführen.

### **Altlasten**

Es ergeht folgender Hinweis auf dem Bebauungsplan:

Auf Grund der ehemaligen Nutzung (chemische Reinigung) handelt es sich bei dem Flurstück 57/24 Flur 4 um eine Altlastenverdachtsfläche.

## **7 Maßnahmen zur Verwirklichung**

### **7.1 Bodenordnung**

Bodenordnerische Maßnahmen sind zum Erreichen der Planungsziele nicht erforderlich.

### **7.2 Kosten**

Für die Stadt Lauenburg/Elbe entstehen durch die vorliegende Planung keine Kosten.

## 8 Flächenangaben

Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“	0,73 ha
private Grünflächen	0,16 ha
<b>Gesamtgröße</b>	<b>0,89 ha</b>

Plan und Begründung wurden ausgearbeitet vom Büro Cappel + Kranzhoff im Einvernehmen mit der Stadt Lauenburg/Elbe.

### Anlagen

- Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls über die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP-Vorprüfung), Stand 28.04.2017
- Fachbeitrag Arten- und Biotopschutz zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 85 "Reeperbahn – Nördliches Gewerbezentrum" der Stadt Lauenburg/ Elbe, Bartels Umweltp lanung, Hamburg, Stand 10.08.2018
- Gutachterliche Stellungnahme Neubauplanung REWE Ögünc, Lauenburg von Bulwienges a AG Hamburg, Stand: 27.03.2017

Lauenburg/Elbe, den. 07. Aug. 2020



Amtsleiter



