

Stadt Lauenburg / Elbe

Begründung Bebauungsplan Nr. 90 „Ehemaliges Krankenhaus“

für das Gebiet nördlich der Berliner Straße (B 5), westlich der Bergstraße und südlich der Bebauung am Schmiedeweg

Auftragnehmer und Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Bauassessor Gerd Kruse

Dipl.-Ing. Friederike Schaffner

Dipl.-Ing. Reinhold Engberding

B.A. Julia Kehrl

Inhalt:

1.	Planungsanlass	3
2.	Lage des Plangebietes / Bestand	3
3.	Planungsvorgaben	3
3.1.	Ziele der Raumordnung	3
3.2.	Markt- und Standortanalyse	4
3.3.	Wirksamer Flächennutzungsplan.....	5
3.4.	Vorhandene Bebauungspläne.....	6
3.5.	Archäologie	6
3.6.	Altlasten	6
4.	Städtebauliches Konzept	6
4.1.	Beschreibung des Vorhabens	6
4.1.1.	Art der baulichen Nutzung	7
4.1.2.	Maß der baulichen Nutzung	7
4.1.3.	Grünflächen und Bepflanzungen	8
4.1.4.	Örtliche Bauvorschriften	9
5.	Erschließung	9
6.	Ver- und Entsorgung	10
7.	Immissionsschutz	10
8.	Naturschutz und Landschaftspflege	12
8.1.	Bestandsbeschreibung und Bewertung	12
8.2.	Artenschutzrechtliche Betrachtung	13
9.	Flächen und Kosten	16

Anlagen:

- Anlage 1: Baumkataster
- Anlage 2: Verkehrstechnischer Nachweis des Knotenpunktes Berliner Straße (B5) – Bergstraße
- Anlage 3: Lärmimmissionsuntersuchung

1. Planungsanlass

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans sollen die Voraussetzungen für eine Wiedernutzung des brachgefallenen Krankenhausgrundstücks geschaffen werden. Ein privater Vorhabenträger beabsichtigt den Bau eines Lebensmitteldiscounters mit weiteren ergänzenden Einzelhandelsflächen.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplans erfolgt nach dem Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB). Danach kann der Bebauungsplan im sog. beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn u. a. die Größe der möglichen Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt. Dieser Grenzwert von 20.000 m² versiegelter Fläche wird durch diesen Bebauungsplan bei weitem nicht erreicht. 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. Der Flächennutzungsplan wird bei Bedarf im Wege der Berichtigung an die Festsetzungen dieses Bebauungsplans angepasst.

2. Lage des Plangebietes / Bestand

Das Plangebiet befindet sich 200 m westlich des Innenstadtrandes der Oberstadt nördlich der Bundesstraße 5 (B 5) an der Kreuzung mit der Bergstraße. Es umfasst das Gelände des ehemaligen städtischen Krankenhauses, das nach der Schließung und teilweisen Zwischenutzungen jetzt leer steht. Es liegt mehrere Meter höher als die südlich angrenzende Berliner Straße. Eine Zufahrt ist nur im Nordosten von der Bergstraße her möglich, die hier auf ihrem Anstieg das Geländeniveau erreicht.

Außerhalb der Gebäude- und Erschließungsflächen ist das Gelände stark durchgrünt und verfügt insbesondere in den Randbereichen auch über Großbaumbestand. Der Bestand wurde im Herbst 2008 aufgemessen (ein Teil im Februar 2009 nachkartiert) und ist in der Planzeichnung zu erkennen. In Vorbereitung der Baumaßnahme wurden im März 2009 einige dieser Bäume gefällt.

3. Planungsvorgaben

3.1. Ziele der Raumordnung

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

Die **Teilfortschreibung 2004 des Landesraumordnungsplans** des Landes Schleswig-Holstein trifft Regelungen zur Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben. Danach sind großflächige Einzelhandelsbetriebe u. a. nur in zentralen Orten zulässig und dürfen die bestehenden Versorgungszentren des Ortes oder benachbarter Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigen.

Die durch diesen Bebauungsplan getroffene Festsetzung als Sondergebiet steht den Zielen der Raumordnung nicht entgegen. So liegt dieses Bebauungsplangebiet z. B. unmittelbar am Rand des Zentrums in integrierter städtebaulicher Lage und leistet einen Beitrag zur Stützung der Versorgungsfunktion des Zentrums.

3.2. Markt- und Standortanalyse

Für das geplante Nahversorgungszentrum wurde im Oktober 2008 eine „Markt- und Standortanalyse“ von der Fa. BulwienGesa AG Hamburg/Berlin/München durchgeführt. Darin wurden die Auswirkungen des Vorhabens auf die zentralen Versorgungsbereiche, die wohnungsnah Grundversorgung und die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Vorhabens untersucht. Grundlage der Untersuchung war die geplante Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters mit rund 800 m² Verkaufsfläche, eines Drogeriemarktes (rund 600 m²) und eines Textilmarktes (rund 500 m²). Ergänzt werden soll das Angebot durch einen Bäckerei-Konzessionär und einen Friseur (Planungsstand Februar 2009).

Das Gutachten kommt zu folgender Empfehlung: „Das geplante Nahversorgungszentrum ... ist bei marktanalytischer Betrachtung am vorgesehenen Projektstandort und innerhalb des Lauenburger Marktrahmens voll tragfähig.

Aus Betreiberperspektive dient das Vorhaben primär der langfristigen Stabilisierung der Marktposition, da das bestehende Penny-Objekt eine für die Betriebsform eines Discounters zu kleine Verkaufsfläche hat. Die begleitenden Fachmärkte ergänzen sinnvoll das Lauenburger Einzelhandelsangebot in der Lauenburger Innenstadt. Der Drogeriemarkt würde die Lücke schließen, welche nach Aufgabe des Kloppenburg Drogeriekaufhauses entstand.

Die marktseitigen Auswirkungen auf das bestehende Angebot im periodischen Bedarf in der Stadt Lauenburg sind mit einer Umverteilungsquote von -3,3 % als unbedenklich einzustufen.

Das Planvorhaben ist auch im zweiten Kernsortiment Modischer Bedarf als ausreichend tragfähig und städtebaulich unbedenklich einzustufen. Die Umsatzgenerierung erfolgt dabei mehrheitlich aus Kaufkraftneubindung. Die Umsatzverteilungsquote in der Marktzone 1, die der Stadt Lauenburg entspricht, ist mit -4,2% vertretbar und dürfte insoweit nicht zu einer signifikanten innerörtlichen Verdrängung führen.

Das geplante Nahversorgungszentrum übernimmt für das nördlich und östlich angrenzende Wohngebiet die Nahversorgungsfunktion, die derzeit vom bestehenden Penny-Markt mitgetragen wird. Die Verkaufsflächenvergrößerung und die weiteren vorgesehenen Geschäfte erhöhen die Attraktivität des Nahversorgungsstandortes und ergänzen durch die Verlagerung das Angebot der Innenstadt.

Die städtebauliche Lage innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Lauenburger Innenstadt als auch die fußläufige Erreichbarkeit des Standortes vom Stadtkern intensivieren das Angebot der Lauenburger Innenstadt und tragen zur langfristigen Sicherung der Nahversorgung in der Stadt Lauenburg in erheblichem Maße bei. Insoweit entspricht das Vorhaben wesentlichen städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Lauenburg.

Über das in der Untersuchung begutachtete Konzept hinaus lässt die innerstädtische Lage des Standortes prinzipiell auch alle Sortiment zu, die im Rahmen des B-Planes 64 als „innerstadtrelevant“ definiert sind und insoweit konsequenterweise bei Neuansiedlung auch in der Innenstadt konzentriert werden sollen.

Neben dem hier quantitativ untersuchten Spektrum kämen als geeignete Fachmarktalternativen z. B. in Frage:

- Schuhe
- Kleinpreiskaufhaus
- Getränkefachmarkt
- Zoo- Fachmarkt.“

3.3. Wirksamer Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt die südliche Hälfte des Geltungsbereichs als gemischte Baufläche dar, während die nördliche Hälfte als Wohnbaufläche dargestellt ist.

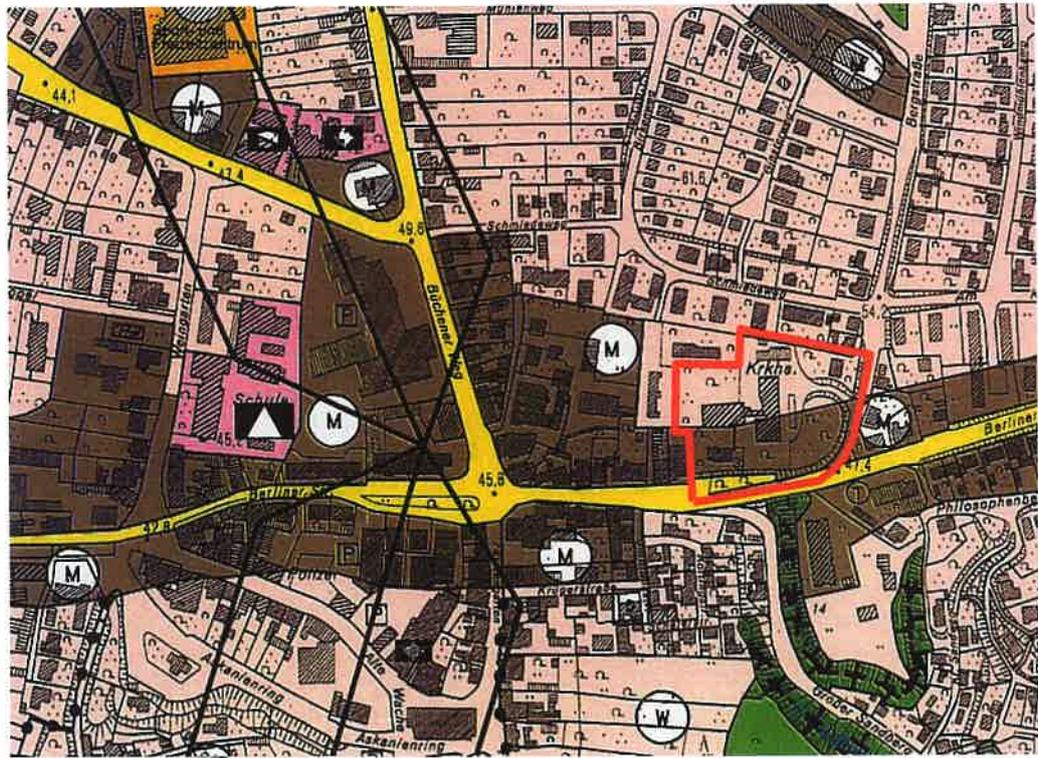


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (M 1:5.000), mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs

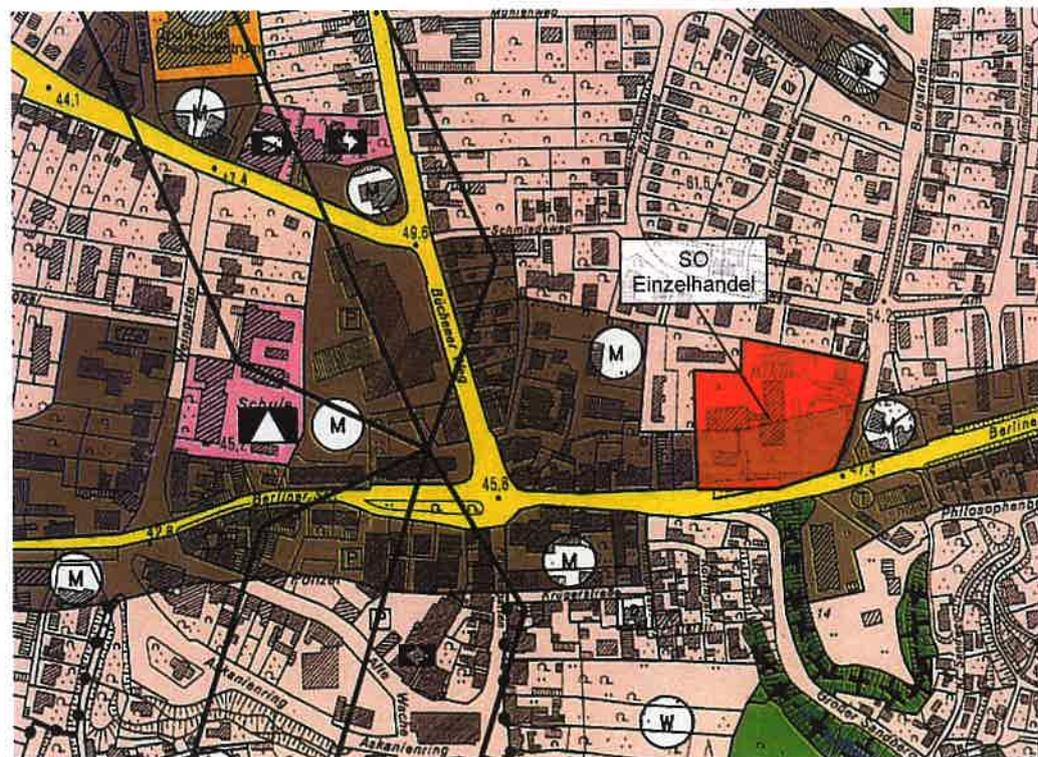


Abbildung 2: Vorgesehene Berichtigung des Flächennutzungsplans (M 1:5.000)

Die festgesetzte Nutzung als Sondergebiet „Einzelhandel“ ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar. Gemäß den Regelungen des § 13 a Abs. 2 Satz 2 BauGB muss der Flächennutzungsplan deswegen nicht in einem gesonderten Verfahren geändert werden, sondern wird im Wege der Berichtigung an die Festsetzungen dieses Bebauungsplans angepasst. Der Flächennutzungsplan wird zukünftig ein Sondergebiet „Einzelhandel“ zeigen. Die neue Darstellung im Flächennutzungsplan ist in Abb. 2 zu sehen.

3.4. Vorhandene Bebauungspläne

Bebauungspläne bestehen im Plangebiet und im unmittelbaren Umfeld nicht.

3.5. Archäologie

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

3.6. Altlasten

Es wird angenommen, dass das Gelände vor der Bebauung mit dem Krankenhaus lediglich landwirtschaftlich genutzt wurde. Weitere gewerbliche Nutzungen sind nicht bekannt.

Zur Nachforschung nach möglichen Altlasten wurden städtische Mitarbeiter befragt und die Bauakten ausgewertet. Danach sind als mögliche Verunreinigungsquellen lediglich die ehemaligen Heizungsanlagen und Sickergruben auszumachen. Hier ist beim Abriss auf evtl. Verunreinigungen zu achten. Konkrete Belastungen oder Ablagerungen sind nicht bekannt.

4. Städtebauliches Konzept

4.1. Beschreibung des Vorhabens

Im westlichen Teil des Grundstücks ist die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters mit rund 800 m² Verkaufsfläche und einer Bäckerei-Verkaufsstelle vorgesehen. Es handelt sich dabei um die Verlagerung eines bisher einige hundert Meter weiter östlich an der Berliner Straße angesiedelten Betriebes. Die dortige Verkaufsfläche genügt nicht mehr den heutigen Anforderungen, Erweiterungsmöglichkeiten sind dort nicht vorhanden. Der Betrieb rückt damit näher an das Stadtzentrum Lauenburgs heran.

Im nördlichen Teil sind ein Drogeriemarkt mit rund 600 m² und ein Textilmarkt mit rund 500 m² Verkaufsfläche geplant. Dies entspricht dem Planungsstand im Februar 2009, entsprechend den textlichen Festsetzungen sind auch bis zu drei andere Fachmärkte möglich. Die Stellplatzanlage mit rund 80 Stellplätzen wird von der Bergstraße aus angefahren.

Die oben genannten Nutzungen sind unverbindlich und entsprechen dem Planungsstand im Februar 2009. Maßgebend sind die Festsetzungen des Bebauungsplans, nach denen auch andere Einzelhandelseinrichtungen bis zu einer Verkaufsflächengröße von 2.000 m² errichtet werden können.

Im äußersten Westen des Grundstücks verbleiben einige hundert Quadratmeter Flächen, die für das Vorhaben nicht benötigt werden. Diese Flächen bleiben als Grünflächen erhalten und können bei Interesse z. B. an die benachbarten Grundstücke als Gartenerweiterung verkauft werden. Ein tlw. Erhalt des Grünbestandes ist ansonsten nur im Bereich der Böschungen zur Bergstraße und Berliner Straße möglich.

4.1.1. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als **Sondergebiet** mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ festgesetzt. Die zulässige Verkaufsfläche wird aufgeteilt auf bis zu 1.000 m² für einen Lebensmittelmarkt einschließlich untergeordneter Dienstleistungseinrichtungen (z. B. Friseur) und bis zu 1.100 m² für bis zu drei ergänzende Fachmärkte des täglichen und periodischen Bedarfs. In Dies bedeutet nicht, dass in der Addition 2.100 m² Verkaufsfläche möglich wären. Die Baugrenzen sind vielmehr so eng festgesetzt, dass nur eine Verkaufsfläche von unter 2.000 m² praktisch möglich ist.

Die Festsetzung von neuen Verkaufsflächen ist der zentralen Lage des Plangebiets angepasst. Es ist anzunehmen, dass durch die Verkaufsflächen der Einzelhandel im Ortskern und damit die Bedeutung des Ortskerns insgesamt positiv beeinflusst werden. Betriebe zur Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs werden mit diesem Bebauungsplan auf die Innerortslage konzentriert.

Die Begrenzung auf bis zu drei Fachmärkte erfolgt zum Schutz der Einkaufsmöglichkeiten im Altbaubereich der Innenstadt, da dort kleinere Ladenflächen in einem Überangebot zur Verfügung stehen und von Leerstand bedroht sind. Das Gebiet dieses Bebauungsplans soll hingegen Ladenflächen dienen, die wegen Ihrer Größe in der kleinteiligen Innenstadt nicht untergebracht werden können.

Untergeordnete Baulichkeiten sind teilweise auch innerhalb der festgesetzten **privaten Grünflächen** zulässig (ein Durchgang zur Berliner Straße, eine freistehende Werbeanlage an der Berliner Straße). Außerhalb der als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen festgesetzten Grünflächen ist auf bis zu einem Zehntel der Fläche auch die Anlage von befestigten Wegen, Terrassen und Gartenhäusern zulässig. Dies geschieht, um diese Teilflächen als Hausgärten nutzen zu können, da sie möglicherweise an die benachbarten Eigentümer verkauft werden (Näheres zu den Grünflächen s. Kapitel 4.1.3).

4.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung der nominell vergleichsweise hohen überbaubaren Grundstücksfläche von bis zu 99 % (GRZ = 0,99) ist zu berücksichtigen, dass in diesem Bebauungsplan die Grünflächen auf dem Grundstück bereits als private Grünflächen örtlich festgesetzt werden. Die Überbaubarkeit von 99 % bezieht sich lediglich auf das Sondergebiet von 6.700 m² und ergibt eine überbaubare Fläche von 6.633 m². Bezogen auf das Gesamtgrundstück von ca. 9.200 m² beträgt der zulässige Versiegelungsgrad nur $6.633 : 9.200 = 0,72$ und liegt damit in einem für innerstädtische Grundstücke üblichen Rahmen.

Die Festsetzung der abweichenden Bauweise erfolgt, um Gebäude über 50 m Länge zulässig zu machen, was ansonsten die höchstzulässige Länge für die offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand darstellt. Schon aus Gründen des Lärmschutzes zu den benachbarten Wohngrundstücken ist eine möglichst durchgehende Bebauung ohne Lücken zweckmäßig.

Die Firsthöhe wird auf 9 m beschränkt, dies ist für Einzelhandelseinrichtungen ausreichend und mindert die mögliche Verschattung der angrenzenden Grundstücke. Dies ist auch in Anbetracht der Höhenlage des Grundstücks sinnvoll.

Die Baugrenzen sind weitgehend mit einem Abstand von 3 m zu den Grundstücksgrenzen festgesetzt. Im Nordwesten ist der Abstand geringer, um Flexibilität in der Anordnung der Baukörper zu erreichen und die festgesetzte durchgehende Bebauung oder Mauer zu ermöglichen. Da die nach Landesbauordnung notwendigen Abstandsflächen dadurch unterschritten werden ist zur Ausnutzung der Baugrenzen möglicherweise die Zustimmung der Nachbarn erforderlich.

4.1.3. Grünflächen und Bepflanzungen

Die Flächen außerhalb der Gebäude und der Stellplatzanlage werden als **private Grünfläche** festgesetzt. Diese Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Ein Teil der Grünflächen ist mit Bindungen für Bepflanzung versehen. Dies betrifft die Böschungsbereiche zur Berliner Straße und zur Bergstraße hin.

Auf der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen Nr. 1 im Südwesten des Plangebiets sind die vorhandenen Laubbäume und Gehölze dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Lediglich die Beseitigung von Nadelgehölzen ist zulässig, wenn im Gegenzug standortheimische Laubgehölze gepflanzt werden. Gefördert werden soll damit die Anpflanzung von standortheimischen Laubgehölzen, während die auf dem ehemaligen Krankenhausgelände zahlreich angepflanzten Nadelgehölze als weniger schützenswert eingestuft werden.

Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen Nr. 2 im Südwesten des Plangebiets (Böschungen entlang der Berliner Straße und Bergstraße) können nur wenige Gehölze erhalten bleiben, da die Einsehbarkeit der Einzelhandelseinrichtungen von den Straßen aus eine wesentliche Voraussetzung für die Ansiedlung überhaupt ist. Sechs ortsbildprägende Bäume wurden in diesem Bereich einzeln als zu erhalten festgesetzt, während die übrigen Gehölze auf den Flächen Nr. 2 bis auf die Höhe des Bezugspunktes 11 m (Höhe der Stellplatzanlage) eingekürzt oder beseitigt werden können. Weiterhin können Gehölze eingekürzt oder beseitigt werden, wenn sie eine Höhe von 1,50 m über Grund haben. Von einer Erhaltungspflicht für die auf 1,50 m eingekürzten Gehölze wird abgesehen, weil insbesondere größere Gehölze durch die Einkürzung so stark geschädigt werden, dass eine Erhaltung nicht sinnvoll ist. Kleinere Gehölze sind zu erhalten, die Lücken die durch die Beseitigungen entstanden sind, sind mit niedrigen standortheimischen Gehölzen und Stauden zu bepflanzen.

Zu den nördlichen und südwestlichen Nachbarn hin beträgt die Breite der Grünfläche teilweise nur 3 m zwischen Baugrenze und Nachbargrundstück. Hier konnte kein Erhaltungsgebot festgesetzt werden, da wegen der Baumaßnahmen eine Erhaltung nicht möglich ist. Auch diese Flächen sind jedoch wieder gärtnerisch anzulegen. Zum südwestlichen Nachbarn hin ist zusätzlich eine Hecke anzupflanzen.

Ein Teil der Grünfläche im Westen wird für das Vorhaben nicht benötigt. Diese Fläche kann z. B. den Nachbargrundstücken als Garten zugeschlagen werden.

Eine Werbeanlage ist innerhalb der Grünfläche an einer definierten Stelle an der Ecke Bergstraße / Berliner Straße zulässig. Ihre Höhe wird auf 6 m über dem Niveau der Stellplatzanlage (gemessen am eingezeichneten Bezugspunkt) festgesetzt. Innerhalb der Grünfläche können zwei Fußwege zur Berliner Straße angelegt werden. Dazu können die beiden vorhandenen Treppenanlagen genutzt werden.

Insgesamt werden acht besonders ortsbildprägende Bäume als zu erhalten festgesetzt (sechs Bäumen im Bereich Berliner Straße / Bergstraße und zwei Bäume im Westen). Um die zu erhaltenden Bäume und die Baumverluste bewerten zu können wurde im Herbst 2008 (mit Ergänzungen im Februar 2009) ein Baumaufmaß durchgeführt, das als Anlage 1 beigefügt ist. In Vorbereitung der Baumaßnahme wurden im März 2009 einige dieser Bäume gefällt. Das Baumaufmaß ist auch im Hintergrund der Planzeichnung zu erkennen. Insgesamt bleibt ein großer Verlust an Baumbestand festzustellen. Dies ist jedoch unvermeidbar, da ansonsten das beabsichtigte Vorhaben nicht durchgeführt werden kann. Innerhalb des Sondergebiets ist der Erhalt von Bäumen nicht möglich. Die Stellplatzanlage wurde allerdings so angeordnet, dass Baumerhaltungen am Rande der Fläche festgesetzt werden konnten.

Eine weitergehende Erhaltung des Grünbestands auf den Grünflächen am Rand des Gebietes ist nicht möglich, weil sich Teile von Gehölzen und Bäumen unmittelbar am Rande der Stellplatzanlage befinden und mit ihren Kronen und Wurzeln in die vorgesehenen Stellplätze hineinragen. Diese Gehölze würden durch die Baumaßnahmen und die anschließende Versiegelung irreparable Schädigungen erleiden und können nicht erhalten werden.

Um die Stellplatzanlage zu durchgrünen wurde festgesetzt, dass sechs Bäume auf der Stellplatzanlage neu zu pflanzen sind. In Anbetracht der starken Verluste an Grünbestand und um eine möglichst schnelle Durchgrünung sicherzustellen wurde eine Pflanzqualität mit einem Stammumfang von 18-20 cm festgesetzt.

4.1.4. Örtliche Bauvorschriften

Um eine dem Ortsbild Lauenburgs angemessene Gestaltung zu sichern werden einige Festsetzungen zur Gestaltung und zur Höhenlage der Baulichkeiten getroffen. So werden die Dachflächen auf die Farben Rot, Schwarz oder Anthrazit beschränkt und glänzende Dachdeckungen ausgeschlossen. Werbeanlagen dürfen nicht höher als jeweilige Fassade angebracht werden, um ruhige Dachflächen zu erhalten. Lediglich eine Werbeanlage je Betrieb darf die Dachkante überragen und maximal 7,10 m hoch sein, um einen architektonischen Akzent setzen zu können. Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 6 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. Diese Höhe reicht aus, um in dieser innerstädtischen Lage eine ausreichende Werbewirkung zu erzielen. Leuchtwerbungen mit wechselndem oder veränderlichem Licht wurden mit Rücksicht auf die Wohnbebauung in der Umgebung ausgeschlossen.

Die Firsthöhe wird auf 9 m beschränkt, um Verschattungen der angrenzenden Grundstücke zu begrenzen.

Das Höhensystem des Bebauungsplans bezieht sich nicht auf NormalNull sondern auf einen in der Planzeichnung erkennbaren Bolzen im Gehweg vor dem Haus Bergstraße 4, der die Bezugshöhe 10 m angibt. Die Geländeoberfläche im Plangebiet wird dadurch begrenzt, dass die Geländeoberfläche am Bezugspunkt 11 m im Plangebiet (etwa vor dem Eingang des Marktes) nur maximal 1 m höher als der Punkt 10 m in der Bergstraße hergestellt werden darf. Zur Verständlichkeit der Höhenfestsetzungen werden alle Höhen auf den Bezugspunkt 11 m bezogen, da die festgesetzten Höhen von 6 m für Werbeanlagen oder 9 m für die Firsthöhe dann auch etwa die Höhe über Gelände angeben.

Aus Gründen der Übersichtlichkeit sind die Höhenangaben im Bestand lediglich in Anlage 1 „Baumkataster“ dargestellt.

5. Erschließung

Die Zufahrt für Kfz wird von der Bergstraße her erfolgen. Der Abstand der Zufahrt zur Berliner Straße wird als ausreichend angesehen, da die Erschließung nicht nur von Süden von der Berliner Straße her erfolgen wird, sondern der Markt auch als Nahversorger für die unmittelbar nördlich angrenzenden Wohngebiete fungieren wird, von wo direkt von Norden über die Bergstraße angefahren werden kann. Rückstaus auf die B 5 sind daher nicht zu befürchten.

Zum Einbiegen in die B 5 sind Sichtdreiecke freizuhalten, die in der Planzeichnung dargestellt sind. Sie liegen jedoch außerhalb des Geltungsbereichs. Maßnahmen zur Sichtfreihaltung an der Einmündung sind nicht erforderlich.

Für Fußgänger wird die Möglichkeit offen gehalten, die direkten Zugänge zur Berliner Straße zu erhalten oder an anderer Stelle neu anzulegen.

Um die Verkehrssituation fundiert beurteilen zu können, wurde im Februar 2009 ein verkehrstechnischer Nachweis des Knotenpunktes Berliner Straße – Bergstraße erstellt (s. Anlage 2).

In dieser Untersuchung wurden die bestehenden und die zu erwartenden zukünftigen Verkehre ermittelt bzw. abgeschätzt und die Qualität des Verkehrsablaufes an der Kreuzung ermittelt. Grundlage für die Einteilung in Qualitätsstufen ist das Handbuch für die Bemessung

von Straßenverkehrsanlagen (HBS 2001). Die Qualität des Verkehrsablaufes ist die zusammenfassende Gütebeurteilung des Verkehrsflusses aus der Sicht der Verkehrsteilnehmer (vergl. HBS 2001 Abschnitt 2.5). Das Ergebnis der Leistungsfähigkeitsberechnung ist die Einordnung der Qualität des Verkehrsablaufes in Qualitätsstufen, die mit A bis F (Stufe A = beste Qualität, Stufe F = schlechteste Qualität) benannt sind. Als mindestens ausreichende Qualitätsstufe wird die Stufe D festgelegt.

Zusammengefasst bedeutet die Qualitätsstufe A einen freien Verkehrsfluss, bei Qualitätsstufe D können mittlere Wartezeiten bis zu 45 Sekunden auftreten. Bei Qualitätsstufe E können die mittleren Wartezeiten auch darüber hinausgehen.

Diese Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:

„Die vorhandene Verkehrsbelastung des Knotenpunktes Berliner Straße / B 5 führt z. Zt. zu keinen wesentlichen Beeinträchtigungen. In der Knotenpunktsberechnung wird für alle Belastungsvarianten eine Qualitätsstufe D erreicht. Diese resultiert jedoch nur aus dem Verkehrsstrom 4 – Linkseinbieger der Bergstraße. Die B 5 hat für alle Verkehrsströme eine Qualitätsstufe A.

Die Gewerbeansiedlung initiiert eine stärkere Belastung des Knotenpunktes. Mit den ermittelten Belastungsdaten ergibt sich ohne weitere bauliche Maßnahmen für die als realistisch anzusetzende Durchschnittsvariante ebenfalls eine Qualitätsstufe D. Lediglich bei einer Maximalbelastung ermittelt sich für den Verkehrsstrom 4 (Linkseinbieger aus der Bergstraße) eine Qualitätsstufe E und führt damit zu einer Gesamteinstufung E.

Da die Qualitätsstufe D für die Durchschnittsvariante erreicht wird, kann auf zusätzliche bauliche bzw. verkehrsregelnde Maßnahmen verzichtet werden. Eine Auslegung für die Maximalbelastung würde unverhältnismäßig sein, zumal alle angesetzten Berechnungsparameter sich auf Annahmen stützen.“

Hinzuzufügen ist, dass sicherheitshalber von sehr hohen Verkehrsannahmen durch das Sondergebiet ausgegangen wurden, die aus der allgemeinen Fachliteratur stammen. Die Angaben des Betreibers, gehen von wesentlich niedrigeren Verkehrszahlen aus, die wegen seiner Kenntnis des Vorhabens zwar als realistisch angesehen werden, aber hier nicht verwendet wurden, um auch bei möglichen späteren Veränderungen „auf der sicheren Seite zu sein“ (zu den Verkehrsannahmen s. auch Kap. 6 der Lärmimmissionsuntersuchung (Anlage 3)).

6. Ver- und Entsorgung

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind in den angrenzenden Straßen vorhanden und müssen lediglich auf das Grundstück verlängert werden.

7. Immissionsschutz

Durch die L-förmige Anordnung der Baukörper ist die Stellplatzanlage gut von der umliegenden Wohnbebauung abgeschottet. Die Anlieferung des Lebensmittel-Discounters soll an der Südseite des Gebäudes zur Berliner Straße hin erfolgen.

Zum Schutz der westlich und nördlich angrenzenden Wohnbebauung sind die Gebäude innerhalb der Baufläche als ein durchgehender Baukörper auszuführen oder mit einer mindestens 2 m hohen massiven Mauer zu verbinden. Lediglich Tore zum Zwecke der Wartung oder des Brandschutzes sind zulässig. Die Anlieferung oder sonstige betriebliche Nutzungen (mit Ausnahme von Aufenthaltsbereichen für das Personal) sind auf den Freiflächen nördlich und westlich der Gebäude nicht zulässig. Durch diese Festsetzung ist die Stellplatzanlage von den nördlichen und westlichen Nachbargrundstücken aus nicht sichtbar und lärmtech-

nisch abgeschirmt. Erhebliche Beeinträchtigungen der Wohnruhe in der Nachbarschaft sind nicht zu befürchten.

Bei der Anlieferung mit Lkws ist als Hauptlärmquelle das Entladen über die bewegliche Rampe der Lkws zu berücksichtigen. Wahrnehmbar ist insbesondere der Moment, wenn die beladenen Wagen über die Rampe des Lkws in das Lager geschoben werden. Daher wird festgesetzt, dass die Anlieferbereiche für Lkws so zu gestalten sind, dass die Lücke zwischen Lkw und Anlieferungstor auf beiden Seiten fahrzeughoch mit einer massiven Mauer flankiert wird.

Im Februar 2009 wurde eine Lärmimmissionsuntersuchung (s. Anlage 3 angefertigt, die zu folgendem Ergebnis kommt (Auszug aus Kap. 10 des Gutachtens):

Anlagengeräusche

Die Lärmprognoseberechnungen für die Zusatzbelastung durch die Einkaufsmärkte erfolgen mit Berücksichtigung der Vorbelastung durch die Tankstelle südöstlich des Plangebietes.

Der Beurteilung der Einkaufsmärkte liegen eine aus der Parkplatzlärmstudie entnommene Frequentierung von 2.830 Parkbewegungen bzw. 1.415 Pkw mit An- und Abfahrt innerhalb der Öffnungszeit zwischen 07:00 Uhr und 20:00 Uhr sowie ein Warenanlieferungsaufkommen von insgesamt 4 Lkw, einer davon in der Ruhezeit 06:00 - 07:00 Uhr, als Maximalszenario für das Betriebsgeschehen an einem Tag zugrunde. Die Stellplatzfläche und die Zufahrt werden mit faserlosem Betonsteinpflaster befestigt. Die Berechnungen gehen zunächst von Standard-Einkaufswagen aus. Anlieferungen vor 06:00 Uhr sind grundsätzlich auszuschließen.

An allen zu betrachtenden Wohngebäuden liegen die berechneten Beurteilungspegel der Vor- und der Zusatzbelastung unterhalb der Immissionsrichtwerte. Auch an Seniorenwohnanlage Berliner Straße Nr. 38 löst das Planungsvorhaben keine Lärmimmissionskonflikte aus.

Am Gebäude Bergstraße Nr. 2 wird der für Mischgebiete geltende Immissionsrichtwert von 60 dB(A) eingehalten. Eine Überschreitung des Immissionsrichtwertes von 55 dB(A) für allgemeine Wohngebiete ist jedoch nicht auszuschließen. Wird seitens der Genehmigungsbehörde die höhere Schutzbedürftigkeit eines allgemeinen Wohngebiets zugrunde gelegt, dann lässt sich eine Reduzierung des Beurteilungspegels von 58 dB(A) um 1 dB(A) auf 57 dB(A) durch Verwendung lärmarmere Einkaufswagen und durch die Beschränkung der Anlieferzeit morgens auf 07:00 Uhr erreichen. Der Beurteilungspegel liegt dann mit 57 dB(A) innerhalb des Toleranzbereiches von 2 dB(A), der in Abschnitt 8.2 des Gutachtens im Hinblick auf die Prognosesicherheit angegeben wird. Diese Maßnahmen bedürfen keiner Festsetzung im Bebauungsplan, sie sind Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens.

Sofern im Laufe der weiteren Bauausführungsplanung relevante Änderungen vorgenommen werden, sind die Prognoseberechnungen zu aktualisieren. 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.

Anlagenbezogener Verkehr auf öffentlichen Straßen

Durch das Planungsvorhaben werden sich an den Wohnhäusern im Bereich der Bergstraße Erhöhungen der Verkehrslärmimmissionen einstellen. Die für die Bauleitplanung geltenden Orientierungswerte des Beiblattes 1 zu DIN 18005-1 und die für die bau- bzw. immissionschutzrechtliche Beurteilung heranzuziehenden Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärm-schutzverordnung (16. BImSchV) werden teilweise erstmalig bzw. weitergehend überschritten.

Die Pegelerhöhungen bewegen sich jedoch unterhalb der Schwelle von 2,1 dB(A) bzw. aufgerundet 3 dB(A), die im Verkehrslärmschutzrecht und bei der bau- bzw. immissionsschutzrechtlichen Beurteilung nach TA Lärm als Grenze für eine wesentliche Änderung gilt.

Abwägung

Die geringen Erhöhungen des Verkehrslärms lösen keine Notwendigkeit weitere Maßnahmen aus.

Das Gebäude Bergstr. 2 ist im Flächennutzungsplan der Stadt Lauenburg als gemischte Baufläche dargestellt und wird im Bestand und erst recht auch nach Fertigstellung des Nahversorgungszentrums als Teil eines Mischgebietes eingeschätzt. daher können hier auch die Immissionsrichtwerte für Wohnen im Mischgebiet angesetzt werden. Möglicherweise gesundheitsgefährdende Lärmwerte liegen nicht vor.

Das Gutachten schlägt weiterhin vor, die Festsetzung 1.3 zu streichen und mögliche bauliche Maßnahmen zum Schallschutz dem Baugenehmigungsverfahren zu überlassen. Hier wird dem Gutachten nicht gefolgt, um zusätzlich über die Einhaltung von abstrakten Richtwerten hinaus die Umgebung vor unnötigen Lärmimmissionen zu schützen. Es bleibt daher bei der Festsetzung 1.3. zum baulichen Lärmschutz (s. auch zweiter und dritter Absatz dieses Kapitels 7).

8. Naturschutz und Landschaftspflege

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht angewandt. Eine Bilanzierung des Eingriffes in Natur und Landschaft ist nicht erforderlich. Eine evtl. Festsetzung von Ersatzmaßnahmen entfällt.

Unabhängig davon sind die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Umweltschutzes zu beachten und zu berücksichtigen. Daher wurde neben der Baumaufnahme eine weitere Begehung vorgenommen, die auch der Einschätzung der Artenschutzrechtlichen Situation dient.

8.1. Bestandsbeschreibung und Bewertung

Von den insgesamt 9.200 m² sind derzeit ca. 3.800 m² über Gebäude und Erschließung versiegelt.

Weitere ca. 2.600 m² sind zusammenhängende größere Gehölzbestände; insbesondere im Süden und Südosten als dichter Bestand aus z. T. sehr alten Bäumen. Anzusprechen sind diese Bestände als Gehölzbestand im Siedlungsbereich mit z. T. heimischen, z. T. nicht heimischen Arten. Um das ehemalige Wohnhaus des Chefarztes und das heute noch bewohnte Einfamilienhaus an der Bergstraße ist von einer deutlich gärtnerisch geprägten Vegetation zu sprechen. Teilweise gehen hier ältere Obstbäume in den Großgehölzbestand über.

Die restlichen ca. 2.800 m² sind Rasenflächen oder niedrige Ziergehölzflächen mit wenigen Einzelbäumen.

Insgesamt ist der Bestand im Südosten mit seinen alten Linden, Buchen und Eichen sicher als der wertvollste auf der Gesamtfläche anzusehen. Das erweiterte Baumaß mit Nachträgen vom 06.02.2009 liegt als Anlage 1 bei. In Vorbereitung der Baumaßnahme wurden im März 2009 einige dieser Bäume gefällt.

Zu den möglicherweise vorkommenden geschützten Tier- und Pflanzenarten siehe die Artenschutzrechtliche Betrachtung (Kap. 8.2).

Der derzeitige hohe Versiegelungsgrad (> 40 %) zeigt einen vergleichsweise hohen Grad an Überprägung natürlich gewachsenen Bodens; allerdings sind die verbleibenden 60 % offe-

nen Bodens, insbesondere im Bereich der Großgehölzflächen, als wertvolle Bodenflächen anzusehen.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Für das Schutzgut Grundwasser sind die unversiegelten Bereiche von ökologischer Bedeutung, da sie potenziell für die Grundwasserneubildung bedeutend sein können.

Auf Grund der geringen Größe des Plangebiets kann nicht von einem ausgeprägt typischen Lokalklima gesprochen werden. Dennoch hat diese Fläche ihre bioklimatische Bedeutung hinsichtlich der Faktoren wie Frischluftbildung und Luftfilterung.

Die Landschafts- bzw. Stadtlandschaftsbildqualität dieser Fläche wird deutlich über die Altgehölzbestände nahe der Berliner Straße geprägt. Von dieser Straße wird diese Fläche besonders im Sommer als nahezu geschlossene Gehölzkulisse wahrgenommen.

8.2. Artenschutzrechtliche Betrachtung

Am 06.02.2009 hat eine Begehung des gesamten Geländes stattgefunden. Diese hat für die zu untersuchenden Gebäude und die Gehölzstrukturen folgendes erbracht:

Fledermäuse

Fünf unterschiedliche Gebäude sind zu betrachten:

1. Das Haupthaus der Klinik: In den Räumen der drei ehemaligen Kliniketagen sind keinerlei Spuren zu finden. Der Dachboden ist gut zugänglich, dieser gesamte Bereich ist von Tauben "besetzt". Dies bedeutet nicht grundsätzlich einen Ausschluss, allerdings ist keinerlei Kot von Fledermäusen gefunden worden. Das Dach mit den Firstpfannen als möglicher Lebensraum für Breitflügelfledermäuse weist keine der sonst auch von außen sehr deutlich sichtbaren Kotspuren auf. Der gesamte Keller ist durchaus zugänglich, es gibt Einschlupflöcher zuhauf; jedoch sind auch hier weder Überwinterungsquartiere noch Kotspuren gefunden worden.

2. Der Flachdach-Anbau: Dieser eingeschossige Bau war zwar verschlossen, ist aber von allen Seiten gut einsehbar. Hier sind keinerlei Spuren gefunden worden. Dieser Bau ist nicht unterkellert.

3. Das ehemalige Wohnhaus des Chefarztes: Im Erdgeschoss sowie den beiden ehemals bewohnten Dachgeschossen sind Kotspuren des Steinmarders zu finden. Der lediglich über eine kleine Luke erreichbare Spitzboden wies keine sichtbaren Kotspuren auf; allerdings war in diesem vergleichsweise engen Raum der Kot- und Uringeruch des Marders besonders deutlich.

4. Der Doppelschuppen an der Nordseite: Das Erdgeschoss dieses Doppelschuppens ist - erschwert über Gerümpel - weitgehend zugänglich. Hier sind keinerlei Spuren gefunden worden. Das Dach bleibt ein weiterer möglicher Lebensraum für Fledermäuse, ist aber weder durch das Gebäude von unten noch von außen über eine Luke zugänglich. Auch hier sind keine Kotspuren von Breitflügelfledermäusen auf den Firstpfannen vorgefunden worden.

5. Das noch bewohnte Haus an der Bergstraße: Das Wohnhaus mit einem Erdgeschoss und einem Dachgeschoss ist weiterhin bewohnt. Das Spitzdach scheint durchaus geräumig und ist auch belichtet. Hier haben wir keine Untersuchung vorgenommen. Ein Vorkommen von Fledermausquartieren (Wochenstuben) bleibt möglich, wenn auch unwahrscheinlich.

Der z. T. alte Baumbestand lässt zudem das Vorkommen zumindest von Fledermaus-Sommerhabitaten möglich erscheinen.

Fazit: Auf Grund des alten Baumbestands sowie der über lange Zeit leer stehende Gebäude ist ein Vorkommen verschiedener Fledermausarten möglich. Nachweise wurden jedoch nicht gefunden.

Das gesicherte Vorkommen eines Marders auf dem Gelände macht ein relevantes Vorkommen von Wochenstuben oder Überwinterungsquartieren von Fledermäusen auf dem Ge-

samtgelände sehr unwahrscheinlich. Der Marder hätte etwaige Bestände deutlich dezimiert, wahrscheinlicher aber zerstört. Dennoch ist nicht auszuschließen, dass sich dort einzelne Fledermaus-Individuen aufhalten. Zum einen konnten nicht alle Gebäudeteile untersucht werden, zum anderen haben Männchen im Sommer Ruhestätten in Baumhöhlen. Der Baumbestand auf dem Gelände ist zwar z.T. als alt zu bezeichnen aber noch nicht so alt, dass mit einem nennenswerten Baumhöhlenbestand zu rechnen ist. Bei der Begehung konnten keine Höhlenbäume im B-Plangebiet festgestellt werden. Es ist nicht endgültig auszuschließen, wenn auch unwahrscheinlich, dass in nicht sichtbaren Verstecken insbesondere die kleinen Fledermausarten wie die Zwergfledermaus vertreten sind. Von daher ist darauf zu achten, dass beim Abriss der Gebäude und beim Abholzen der Großbäume diese fachkundig auf Fledermausvorkommen untersucht werden. Ggf. sind Maßnahmen zur Bergung der Tiere zu ergreifen. Für den möglichen Quartiersverlust in Baumhöhlen und Gebäuden von potenziell im Planungsraum vorkommenden Arten sind verschiedene künstliche Quartiere anzubringen. Hier sind insbesondere Ersatzquartiere für die Wasser- und die Zwergfledermaus sowie für das Braune Langohr zu nennen. Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme sollten für die Zwergfledermaus 5 und für die beiden anderen Arten je zwei Kleinquartiere (Fledermauskästen) im Planungsraum selber oder in direkter Nachbarschaft installiert werden. Diese Kästen sollen, möglichst vor Vorhabensbeginn, nach Rücksprache mit einem Fledermausspezialisten, zunächst im verbleibenden Gehölzbestand installiert werden; nach Fertigstellung der Gebäude kann ein Teil auf die geschützten Seiten dieser Gebäude verbracht werden. Entsprechend wird folgende Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen:

„An den im Baumaufmaß dargestellten Bäumen (siehe Planzeichnung) sind insgesamt mindestens 9 Quartierkästen für Fledermäuse (5 für die Zwergfledermaus und je 2 für die Wasserfledermaus und das Braune Langohr) vor Vorhabensbeginn zu installieren. Nach Fertigstellung der Gebäude können einzelne Quartierkästen an die geschützten Seiten dieser Gebäude verlagert werden.“

Bei Beachtung dieser Maßnahmen bleibt die ökologische Funktionalität der Lebensstätte erhalten. Eine besondere artenschutzrechtliche Genehmigung nach § 43 BNatSchG ist demnach nicht erforderlich.

Gefährdete Vogelarten

Mit Sicherheit hat der Steinmarder auch Auswirkungen auf die Vogelwelt, allerdings bleibt die hohe Wahrscheinlichkeit von Vorkommen gefährdeter Vogelarten (s. untenstehende Tabelle 1).

Das (Brut-)Vorkommen des Baumfalke kann weitgehend ausgeschlossen werden, da im Gebiet selber keine entsprechend großen Nester gefunden worden sind. Große Nester befinden sich allerdings in Großbäumen auf dem nördlich angrenzenden Grundstück. Die Dohle, die zunehmend auch als Einzelbrüter nicht nur als Koloniebrüter vorkommt, ist nicht vollständig auszuschließen, aber sehr unwahrscheinlich. Für Dohlen und auch für Elstern kann diese Fläche durchaus aber als zusätzliches Nahrungshabitat angesehen werden.

Fazit: Brutvorkommen konnten naturgemäß bei der winterlichen Begehung nicht festgestellt werden. Es kann aber von dem Brutvorkommen von ca. 25 europäischen Vogelarten mit einer gewissen Wahrscheinlichkeit ausgegangen werden. Gesichert ist das Vorkommen der Haus- oder Straßentaube. Diese ist im Dachgeschoss des Altbaus angetroffen worden. Dadurch, dass ein Teil der Grünflächen erhalten bleibt und in näherem Umfeld größere Gärten und Grünflächen vorhanden sind, ist der Verlust als nicht so gravierend anzusehen, dass die ökologische Funktionalität für diese Arten verloren ginge. Eine Beseitigung der Gehölze darf allerdings nur außerhalb der Brutzeit der Vögel vorgenommen werden. Wird dies berücksichtigt, ist auch hier eine Ausnahme nach § 43 (BNatSchG) nicht erforderlich.

Nach fachlicher Einschätzung sind Vorkommen weiterer Arten des Anhangs IV (FFH) auszuschließen. Z. B. sind Amphibien und Libellen immer an Gewässer gebunden, und Pflanzenarten dieser Schutzkategorie sind in Siedlungsflächen sehr unwahrscheinlich. Auch sind in der Datenbank des LLUR nach aktueller Auskunft keine entsprechende Daten für diesen Bereich vor.

Euring-Nr.	Artname	Status	Rasterfrequenz [%]	Rote Liste SH (1995)	EU-VSchRL	Koloniebrüter	Einzelbefreiung	Gruppenbefreiung	Siedlungsbiotope (S)
3040	Turmfalke	B	76					X	s
6650	Straßen-, Haustaube	N	11,4					X	s
6700	Ringeltaube	B	93		II/III			X	s
6840	Türkentaube	B	85,5		II			X	s
10200	Bachstelze	B	96,3					X	s
10660	Zaunkönig	B	93,1					X	X
10840	Heckenbraunelle	B	92,7					X	s
10990	Rotkehlchen	B	89,9					X	X
11210	Hausrotschwanz	B	90,3					X	s
11220	Gartenrotschwanz	B	84,3					X	X
11870	Amsel	B	96,4					X	s
12000	Singdrossel	B	91,3					X	X
12020	Misteldrossel	B	81					X	X
12740	Klappergrasmücke	B	91,4					X	X
12770	Mönchsgrasmücke	B	89,1					X	s
13110	Zilpzalp	B	91,7					X	X
13350	Grauschnäpper	B	92,4					X	s
14370	Schwanzmeise	B	69,3					X	X
14610	Tannenmeise	B	71,7					X	X
14620	Blaumeise	B	92,7					X	s
14640	Kohlmeise	B	93,8					X	s
14870	Gartenbaumläufer	B	74,1					X	X
15600	Dohle	B	58,3			X	X		s
15820	Star	B	96					X	s
15910	Hausperling	B	94,5	V				X	s
16490	Grünfink	B	93,5					X	s
16530	Stieglitz	B	81,6					X	s
16600	Bluthänfling	B	95,3	V				X	X

Tabelle 1: Im Gebiet des Bebauungsplans Lauenburg 90 mit gewisser Wahrscheinlichkeit vorkommende Vogelarten.¹

B = Brutvogel; N = Neozoonart; s = Schwerpunktorkommen; x = kommt (regelmäßig) vor

¹ Grundlagen: Vogelartenliste Schleswig-Holstein, LBV-SH BS Kiel vom 23.06.2008 „Beachtung des Artenschutzes bei der Planfeststellung; Brutvogelatlas Schleswig-Holstein, Wachholtz Verlag, Neumünster, 2. Auflage 2003

9. Flächen und Kosten

Flächen

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 9.200 m². Davon sind ca. 6.700 m² als Sondergebiet festgesetzt und ca 2.500 m² als private Grünfläche. Die „Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen“ innerhalb der privaten Grünfläche haben eine Größe von ca. 1.200 m².

Kosten

Der Stadt Lauenburg/Elbe entstehen durch die Verwirklichung dieses Bebauungsplanes voraussichtlich keine Kosten. Es entstehen Einnahmen durch den Verkauf des Grundstücks an den Vorhabenträger.

Lauenburg, den 04. JUN. 2009

.....
.....

Amtsleiter

