



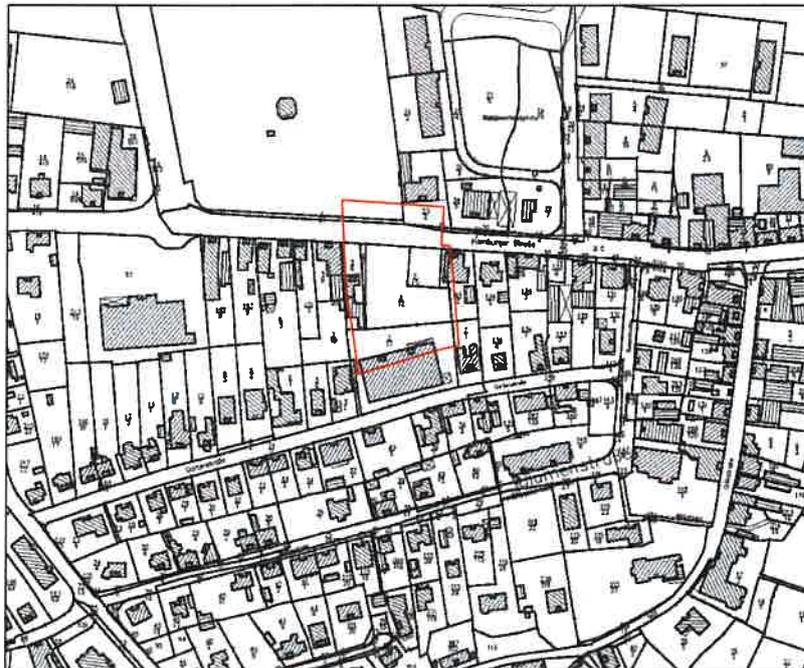
Satzung der Stadt Lauenburg/Elbe über den

Bebauungsplan Nr. 92 **"Hamburger Straße 33 - 37"**

für die Flurstücke 2/6, 2/7, 2/12, 2/15 und 2/17, Flur 20

Stadt Lauenburg/Elbe

Begründung



Impressum

Auftraggeber: Stadt Lauenburg/Elbe

Bearbeitung: eps erdmann pluschke stadtplanung
Ilmenaustraße 10
21335 Lüneburg

Dipl.-Ing. Birthe Erdmann
Dipl.-Ing. Stephan Pluschke

Lüneburg, 25.03.2015

Inhalt

1	Plangebiet und Umgebung	- 6 -
2	Planungsziele und Vorgaben	- 6 -
2.1	Begriffsdefinitionen	- 6 -
2.2	Anlass, Erfordernis, Beschreibung des Vorhabens	- 8 -
2.3	Planungsalternative/Standorteignung	- 10 -
2.4	Einordnung in die räumliche Gesamtentwicklung.....	- 11 -
2.4.1	Landesentwicklungsplan (LEP) Schleswig-Holstein	- 11 -
2.4.2	Regionalplan für den Planungsraum I	- 13 -
2.4.3	Flächennutzungsplan der Stadt Lauenburg/Elbe.....	- 14 -
2.4.4	Bislang rechtskräftiger Bebauungsplan für das Plangebiet.....	- 15 -
2.4.5	Nordöstlich angrenzender Bebauungsplan.....	- 15 -
2.4.6	Zentraler Versorgungsbereich (ZVB).....	- 15 -
3	Sonstige Vorgaben und Gutachten	- 17 -
3.1	Rechtsgrundlagen.....	- 17 -
3.2	Einzelhandelserlass Schleswig-Holstein	- 18 -
3.3	Fachgutachten und sonstige Informationsgrundlagen	- 18 -
4	Verfahren	- 19 -
5	Städtebauliche Konzeption	- 20 -
6	Planungsrechtliche Festsetzungen	- 20 -
6.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 11 Abs. 3 BauNVO).....	- 21 -
6.1.1	Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel.....	- 21 -
6.1.2	Verkaufsflächenbegrenzung	- 22 -
6.1.3	Sortimentseinschränkung.....	- 23 -
6.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 16 Abs. 3, § 17 Abs. 1 BauNVO) und Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	- 24 -
6.3	Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	- 25 -
6.4	Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).....	- 26 -
6.5	Flächen für das Anpflanzen / Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a +b BauGB)	- 28 -
6.5.1	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)	- 28 -
6.5.2	Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB).....	- 29 -

7	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	- 30 -
7.1	Werbeanlagen (§ 84 LBO).....	- 30 -
7.2	Außenwände, Fassaden (§ 84 LBO).....	- 30 -
7.3	Einfriedung (§ 84 LBO).....	- 30 -
8	Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO	- 31 -
8.1	Belange des Verkehrs	- 31 -
8.1.1	Grundstücksanbindung	- 31 -
8.1.2	Zu erwartendes Verkehrsaufkommen	- 32 -
8.1.3	Anbindung an Straßen- und Wegenetz, ÖPNV	- 33 -
8.1.4	Ruhender Verkehr.....	- 33 -
8.1.5	Auswirkungen	- 34 -
8.2	Belange der Umwelt	- 34 -
8.2.1	Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVPG	- 34 -
8.2.2	Ermittlung, Vermeidung, Kompensation von Beeinträchtigungen der Belange von Natur und Landschaft	- 39 -
8.2.3	Belange des Immissionsschutzes	- 39 -
8.3	Belange des Ortsbildes.....	- 44 -
8.4	Belange der Versorgung der Bevölkerung	- 44 -
8.5	Belange der Entwicklung und Erhaltung des ZVB Lauenburg/Elbe	- 45 -
8.6	Belange der Nachbargemeinden	- 45 -
8.7	Belange der Ver- und Entsorgung.....	- 46 -
8.7.1	Wasserwirtschaft.....	- 46 -
8.7.2	Energieversorgung.....	- 47 -
8.7.3	Telekommunikation.....	- 47 -
8.7.4	Abfallbeseitigung.....	- 47 -
9	Hinweise.....	- 47 -
9.1	Kampfmittel.....	- 47 -
9.2	Archäologische Denkmalpflege / Bodenfunde.....	- 47 -
10	Altlasten	- 48 -
11	Städtebauliche Kennwerte.....	- 48 -
12	Kosten	- 48 -

13 Verfahren	- 49 -
13.1 Hinweis	- 49 -
13.2 Frühzeitige Beteiligung von Öffentlichkeit u. Behörden (§ 3 Abs. 1 BauGB, § 4 Abs. 1 BauGB)	- 49 -
13.3 Zweite Beteiligung von Öffentlichkeit u. Behörden (§ 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB)	- 49 -
13.4 Dritte Beteiligung von Öffentlichkeit u. Behörden (§ 4a Abs. 3 BauGB)	- 50 -
13.5 Erneute Beteiligung zu den geänderten Inhalten	- 49 -
13.6 Inkrafttreten	- 50 -

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Kundenziele in Lauenburg (Einzelhandelskonzept BulwienGESA, 2012)..	- 8 -
Abbildung 2: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (2010)....	- 11 -
Abbildung 3: Auszug Regionalplan für den Planungsraum I (1998)	- 13 -
Abbildung 4: Auszug Flächennutzungsplan der Stadt Lauenburg/Elbe.....	- 14 -
Abbildung 5: Vorschlag zur Abgrenzung des ZVB	- 17 -
Abbildung 6: Sortimentsgruppen für Lauenburg als „Lauenburger Liste“	- 23 -

1 Plangebiet und Umgebung

Das Plangebiet liegt in der Stadt Lauenburg/Elbe, einer Stadt mit derzeit rund 11.500 Einwohnern. Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Grundstück, das bereits mit einem Aldi-Markt nebst zugehörigem Parkplatz bebaut ist, im Stadtzentrum von Lauenburg, konkret um die Flurstücke 2/6, 2/7, 2/12, 2/15 und 2/17 aus der Flur 20. Es ist unmittelbar an der Hamburger Straße (B 5) in der Lauenburger Oberstadt gelegen, die die Stadt in West-Ost-Richtung durchquert. Die Hamburger Straße ist als klassifizierte Bundesstraße eine vielbefahrene Hauptstraße mit deutlich spürbarem Schwerlastverkehrsanteil und – je nach Uhrzeit – massiver Barrierewirkung.

Die das Plangebiet umgebende und damit prägende Bebauung lässt sich in zwei charakteristische Typologien aufteilen. Die nördliche Grundstückshälfte, die bislang als Parkplatz genutzt wird, ist Teil eines mischgebietsartigen, dabei stark nutzungsgemischten Streifens entlang der Hamburger Straße mit partiell auch kleinteiliger Bebauung. Hier befinden sich Wohnungen, Handelsbetriebe, gastronomische Einrichtungen, eine Tankstelle usw., allerdings auch zahlreiche Leerstände. Letztere sind häufig auf den mangelhaften Gebäudezustand oder ungünstige Flächenzuschnitte zurückzuführen. Dieser Abschnitt entlang der Hamburger Straße weist sowohl städtebauliche als auch nutzungsstrukturelle Defizite auf und ist zugleich als noch zum Stadtzentrum gehörend von hoher Bedeutung.

Ein weiterer mit Aldi vergleichbarer Discounter im Stadtzentrum ist ein Lidl-Markt neueren Datums, der sich wenige Grundstücke weiter westlich befindet.

Die südliche Hälfte des Plangebiets hingegen, auf der der bisher betriebene Aldi-Markt steht, ist hinsichtlich der Bebauungsstruktur Teil der Bebauung entlang der Gartenstraße, einem überwiegend gepflegt erscheinenden, durchgrünten Gebiet mit homogener Wohnnutzung, aber sehr heterogenen Gebäudeausprägungen.

Die Topologie des Plangebiets selbst ist relativ eben.

2 Planungsziele und Vorgaben

2.1 Begriffsdefinitionen

Einzelhandelsentwicklungskonzept, Einzelhandelskonzept

Bezug genommen wird bei Verwendung dieser Begriffe jeweils auf das Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Lauenburg/Elbe von BulwienGESA aus dem Jahr 2012. Das Einzelhandelskonzept ist für die Bauleitplanung nicht bindend; seine Inhalte unterliegen jedoch der ordnungsgemäßen planerischen Abwägung und sind insofern zu berücksichtigen.

Großflächiger Einzelhandel

„Einzelhandelsbetriebe sind Betriebe, die ausschließlich oder überwiegend an Endverbraucher verkaufen. Dazu gehört auch der Direktverkauf an Endverbraucher, unabhängig davon, ob dieser am Standort des Fertigungsbetriebs oder in einem eigens dazu geschaffenen Zentrum (Hersteller-Direktverkaufszentrum) erfolgt. Großflächige Einzel-

handelsbetriebe sind in Abgrenzung zum sonstigen Handel planungsrechtlich eine eigenständige Nutzungsart. Einzelhandelsbetriebe sind häufig großflächig i. S. v. § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten (BVerwG, 24.11.2005, 4 C 10.04).“ (aus: Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben; Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben (Einzelhandelserlass NRW) Gem. RdErl. d. Ministeriums für Bauen und Verkehr - V.4 / VI A 1 - 16.21 - u. d. Ministeriums für Wirtschaft, Mittelstand und Energie- 322/323-30.28.17 v. 22.09.2008)

Verkaufsfläche (VK)

„Die Verkaufsfläche ist generell primärer Maßstab für die Beurteilung der städtebaulichen Wirkung von Einzelhandelsbetrieben (OVG NRW, 11.12.2006, 7 A 964.05). Bei der Berechnung der Verkaufsfläche ist die dem Kunden zugängliche Fläche maßgeblich. Hierzu gehören auch Schaufenster, Gänge, Treppen, Kassenzonen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände und Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend zum Verkauf genutzt werden. Zur Verkaufsfläche sind auch diejenigen Bereiche zu zählen, die vom Kunden zwar aus betrieblichen und hygienischen Gründen nicht betreten werden dürfen, in denen aber die Ware für ihn sichtbar ausliegt (Käse-, Fleisch- und Wursttheke etc.) und in dem das Personal die Ware zerkleinert, abwiegt und abpackt. Auch die Flächen des Windfangs und des Kassenvorraums (einschließlich eines Bereichs zum Einpacken der Ware und Entsorgen des Verpackungsmaterials) können nicht aus der Verkaufsfläche herausgerechnet werden, denn auch sie prägen in städtebaulicher Hinsicht die Attraktivität und Wettbewerbsfähigkeit des Betriebs. Davon zu unterscheiden sind diejenigen Flächen, auf denen für den Kunden nicht sichtbar die handwerkliche und sonstige Vorbereitung (Portionierung etc.) erfolgt sowie die (reinen) Lagerflächen (BVerwG, 24.11.2005, 4 C 10.04).

Entscheidend für die Anrechnung auf die Verkaufsfläche ist somit die Frage, ob die Fläche für den Kunden zugänglich ist und in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Verkaufsvorgang steht. Insofern ist auch die Fläche der Pfandrücknahme der Verkaufsfläche zuzurechnen. Allerdings ist hierbei auf die Zugänglichkeit für den Kunden zu achten. Werden innerhalb des Kassenvorraums Automaten aufgestellt, welche das Leergut in einen für den Kunden nicht zugänglichen Lagerraum befördern, ist der Lagerraum nicht auf die Verkaufsfläche anzurechnen, da er für den Kunden nicht zugänglich ist. Ähnlich verhält es sich mit Anlagen, die außerhalb des Gebäudes angebracht werden. Ist der Pfandrücknahmeautomat in einem Windfang untergebracht und das Lager befindet sich dahinter, ist der Windfang auf die Verkaufsfläche anzurechnen, da er für die Kunden zugänglich ist, das Lager jedoch nicht. Der Bereich zum Abstellen der Einkaufswagen ist ebenfalls zur Verkaufsfläche zu rechnen, da diese Bereiche in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Verkaufsvorgang stehen, für die Kunden zugänglich und im Hinblick auf die Attraktivität des Einzelhandelsbetriebes von Bedeutung sind. Die Verlagerung derartiger Flächen aus dem Gebäude lässt ihre Eigenschaft als Verkaufsfläche nicht entfallen.“ (aus: Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben; Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben (Einzelhandelserlass NRW) Gem. RdErl. d. Ministeriums für Bauen und Verkehr - V.4 / VI A 1 - 16.21 - u. d. Ministeriums für Wirtschaft, Mittelstand und Energie- 322/323-30.28.17 v. 22.09.2008)

Handelsmarken / Eigenmarken

Handelsmarke oder das synonym zu verwendende Eigenmarke bezieht sich auf Artikel, die – im Gegensatz zu Markenartikeln oder Herstellermarken – nur für das Handelsunternehmen hergestellt werden und in der Regel auch nur dort verkauft werden. Sie zeichnen sich meist durch einen besonders niedrigen Preis aus.

2.2 Anlass, Erfordernis, Beschreibung des Vorhabens

Aldi zählt zu den meistfrequentierten Geschäften in Lauenburg. Laut Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Lauenburg/Elbe¹ ist Aldi ein bevorzugtes Einkaufsziel von Besuchern der Innenstadt. Dies lässt Rückschlüsse auf eine wichtige Bedeutung von Aldi im regionalen Handelsgefüge zu, angesichts des doch eher ländlich geprägten Umlands von Lauenburg durchaus plausibel. Aldi ist ein wichtiger Versorger mit Waren des täglichen Bedarfs, den alle Altersgruppen und alle Schichten der Bevölkerung nutzen, und so erwartet man gemeinhin von einer Stadt wie Lauenburg, dass diese mit einem modernen Aldi-Markt ausgestattet ist.

Aufgesuchte Geschäfte und Einrichtungen					
Befragungsstandort: Stadtzentrum					
Mehrfachnennungen zugelassen	Total	Kundenherkunft			
		Lauenburg	Hohnstorf und nördl. Gemeinden	Ostliche und südliche Gemeinden	Externe Streukunden
Rossmann Drogeriemarkt	36,1 %	38,9 %	22,7 %	36,4 %	22,7 %
Wochenmarkt	17,8 %	18,7 %	22,7 %	0,0 %	13,6 %
Edeka	17,4 %	19,7 %	13,6 %	9,1 %	4,6 %
Sparkasse/Bank	17,1 %	17,7 %	18,2 %	18,2 %	9,1 %
M&c-Geiz Sonderposten	16,7 %	17,2 %	9,1 %	36,4 %	9,1 %
Aldi	14,7 %	14,3 %	18,2 %	9,1 %	18,2 %
Kik	8,9 %	8,9 %	4,6 %	36,4 %	0,0 %
Lidl	8,1 %	6,9 %	18,2 %	18,2 %	4,6 %
Post	6,6 %	6,4 %	13,6 %	0,0 %	4,6 %
Sonstige Geschäfte	6,6 %	5,4 %	4,6 %	18,2 %	13,6 %
MC Mode-Centrum	6,2 %	6,9 %	4,6 %	0,0 %	4,6 %
Ernsting's family	5,8 %	5,4 %	9,1 %	9,1 %	4,6 %
Bäcker Clausen	5,0 %	6,4 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Sonstige Dienstleistungen	5,0 %	4,4 %	4,6 %	9,1 %	9,1 %
Sonstige LM-Anbieter	4,7 %	4,9 %	4,6 %	0,0 %	4,6 %
Apotheken	3,9 %	4,4 %	4,6 %	0,0 %	0,0 %
Sonstige Geschäfte/Einricht	9,3 %	9,9 %	9,1 %	18,2 %	0,0 %
• Anzahl besuchter Geschäfte	1,9	2,0	1,8	2,2	1,2

Abbildung 1: Kundenziele in Lauenburg (Einzelhandelskonzept BulwienGESA, 2012)

Als innerstädtischer, laut Einzelhandelskonzept, „Magnetbetrieb“ liegt der Aldi-Standort im „Ergänzungsbereich Stadtzentrum West“ und zählt damit zum zentralen Versorgungsbereich (ZVB). Diese in dem Einzelhandelskonzept parzellenscharf abgegrenzten Bereiche werden durch das Bauplanungsrecht zunehmend in den Fokus gestellt. Sie sind zu schützen und zu entwickeln. (Mehr hierzu in Kap. 2.4.6.) Vorliegender Bebauungsplan hat daher zum Ziel, Aldi – ebenfalls nach Aussage des Einzelhandelskonzepts – als wichtigen Baustein des Lauenburger Einzelhandels an gut platzierter Stelle zu erhalten und die baurechtlichen Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass der Markt auf eine zukunftsfähige Weise neu konzipiert werden kann. Dies dient der Qualität der Nahversorgung im Einzugsbereich des

¹ Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Lauenburg, BulwienGESA AG, Hamburg, 2012

Unterzentrums und sichert Arbeitsplätze. Darüber hinaus ergibt sich die Gelegenheit, das zentral gelegene Grundstück städtebaulich aufzuwerten, ein Prozess, der im Zuge der Innenstadtentwicklung nach und nach u. a. die gesamte Hamburger Straße umfassen soll.

Aldi steht wie andere Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels ständig in einem harten branchenüblichen Konkurrenzkampf, der über Sein oder Nicht-Sein entscheidet. Hierbei machen sich nicht nur die Discounter untereinander Konkurrenz, sondern Handelsketten wie Edeka und Rewe ziehen beim Kampf um Kunden ebenfalls im Billigsegment mit, indem sie auf ihre Eigenmarken setzen, während die Discounter einzelne Markenartikel listen. So nähern sich die beiden Handelsformen an und können langfristig nicht separat betrachtet werden. Diese Entwicklung hat sich in anderen Betrieben des Lauenburger Einzelhandels bereits in entsprechenden Modernisierungen bzw. Umbauten niedergeschlagen, so dass Aldi verstärkt unter Zugzwang ist, ebenfalls bauliche Neuerungen vorzunehmen, um die Attraktivität des Marktes zu erhalten.

Die etwa 2.500 Aldi-Nord-Filialen sollen, so sieht es das Unternehmen vor, in Richtung „kundenfreundlicher Vollversorger im Nahrungsmittelbereich“, aufgewertet werden. Um den künftigen Anforderungen an einen modernen Discounter gerecht werden zu können, soll nun das Gebäude vergrößert und modernisiert werden. Angesichts des Ausblutens der gewerblichen Nutzungen in zentraler Ortslage ist dies zu begrüßen, da die Verbesserung der Attraktivität und damit der Wettbewerbsfähigkeit von Aldi zur nachhaltigen Stärkung des Stadtzentrums beitragen kann (Stichwort „Magnetbetrieb“).

Für eine Erweiterung der Verkaufsfläche von rund 800 qm auf 1.200 qm sieht das Einzelhandelskonzept einen ausreichenden Spielraum, zumal es bei dem Vorhaben auch darum geht, die im Wesentlichen gleiche Ware auf mehr Fläche ansprechender präsentieren zu können und die Sekundärflächen zu vergrößern. Mit einer Verkaufsfläche von 1.200 qm plus Lager-, Aufenthalts-, Betriebsflächen etc. sowie wegen nicht auszuschließender Auswirkungen gem. § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO fällt das Vorhaben in die Kategorie des großflächigen Einzelhandels im Sinne des Bauplanungsrechts (vgl. Kap. 6.1) und löst ein Planungserfordernis bezüglich der Aufstellung eines Bebauungsplans aus.

Geplant sind von Seiten des Unternehmens Aldi-Nord folgende Neuerungen:

- ein separater Pfandraum mit Leergutautomaten, der aus hygienischen Gründen außerhalb der normalen Kundenlaufwege platziert wird,
- eine Erhöhung der Decken im Verkaufsraum von 3,00 m auf 3,50 m,
- deutlich breitere Gänge im Verkaufsraum,
- eine Reduzierung der Regalhöhen zur Verbesserung der Erreichbarkeit von Waren und der Einkaufsatmosphäre durch Ermöglichen eines Überblickens des Verkaufsraums,
- ein Ausbau des verstärkt nachgefragten Obst-, Gemüse, Fleisch und Kühlartikel-Sortiments, das sortimentsbedingt mehr Platz benötigt als stapelbare Konserven und Packungen,
- die Aufnahme von frischen Backwaren und ausgewählten Markenartikeln in das Sortiment,
- eine wirtschaftlichere, verkehrswegesparende Art der Abfallentsorgung,
- das Stellen der kompletten Arbeitskleidung des Personals, dadurch zusätzliche Sozialräume erforderlich.

Die Ansiedlung bzw. Förderung nahversorgungsrelevanter Sortimente und Vertriebsformen entspricht auch den im Einzelhandelskonzept der Stadt Lauenburg/Elbe (s. o.) erarbeiteten Voraussetzungen für eine Umkehr der gegenwärtig zu beobachtenden gewerblichen Abschmelzungsprozesse im Stadtkern. Für die Steigerung der Anziehungskraft des Zentrums sollen ausdrücklich auch die Lebensmittel-Discounter einen Beitrag liefern. Ergänzend wird in der Untersuchung die Bedeutung des Bestandsschutzes für bestehende Betriebe hervorgehoben.

2.3 Planungsalternative/Standorteignung

Makrostandort

Der Stadt Lauenburg/Elbe ist zentralörtlich die Funktion eines Unterzentrums zugewiesen, dadurch übernimmt sie Versorgungsfunktionen auch für das Umland und ist grundsätzlich zunächst ein geeigneter Standort für einen modernen Aldi-Markt. Mit einem Marktanteil von geschätzten 15 % am Umsatz im nahversorgungsrelevanten Segment ist Aldi ein durch die Bevölkerung relativ stark nachgefragter Bestandteil der Infrastruktur und damit wichtiger Bestandteil des städtischen Einzelhandels.

Mikrostandort

Einerseits wäre eine Unterversorgung des Bereichs auch ohne Aldi nicht gegeben, da sich in unmittelbarer Nähe ein Lidl-Markt befindet. Andererseits wird wegen des discounter-spezifisch beschränkten Warensortiments auch gerne so eingekauft, dass sich beide Discounter ergänzen, weshalb eine räumliche Nähe verschiedener Discounter oder von Discounter und Supermarkt nicht selten zu beobachten und insgesamt zweckmäßig ist.

Den bewährten Standort weiter zu nutzen und ihn zu modernisieren, ist vergleichsweise nachhaltig, damit Aldi langfristig wirtschaftlich tragfähig bleibt, Versorgungsfunktionen übernimmt und Arbeitsplätze schafft.

Die Erreichbarkeit ist aufgrund der Lage im Stadtzentrum ebenfalls hervorragend für alle Verkehrsmittel und einem peripher gelegenen Standort vorzuziehen. Auch städtebaulich-gestalterisch lässt sich ein Lebensmittel-Discounter am geplanten Standort verhältnismäßig gut integrieren. Der geplante Einzelhandel kann in seiner Funktion den ZVB insgesamt stärken („Magnetbetrieb“). Im Einzelhandelsgutachten wurde diesbezüglich konkret ermittelt, dass Aldi häufig in Kombination mit anderen innenstädtischen oder innenstadtnahen Zielen aufgesucht wird.

Die Erschließung für den motorisierten Verkehr ist zwar zeitweise stark frequentiert, fasst aber ausreichende Kapazitäten, so dass Kunden- und Lieferverkehr ohne weitere bauliche Maßnahmen abgewickelt werden können. Auf längere Sicht sind Entlastungsmöglichkeiten für die unmittelbare Erschließung, die B 5, in der Diskussion.

Realisierungschancen

Das Grundstück ist verfügbar und die Initiative zur Planung geht vom Discounter selbst aus, so dass die Umsetzung des durch den Bebauungsplan geschaffenen Planungsrechts anzunehmen ist.

Ergebnis

Zu dem Vorhaben existiert keine gleichwertige Alternative.

2.4 Einordnung in die räumliche Gesamtentwicklung

2.4.1 Landesentwicklungsplan (LEP) Schleswig-Holstein

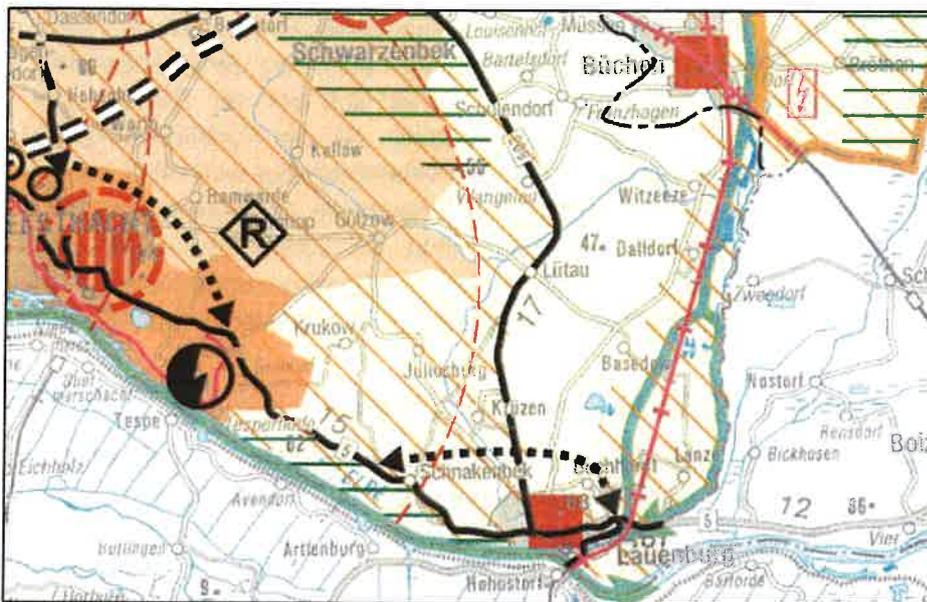


Abbildung 2: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (2010)

Die oben stehende Abbildung zeigt den LEP 2010, eine Teilfortschreibung Windenergie ist 2012 erfolgt, jedoch ohne unmittelbare Relevanz für vorliegende Planung.

Der LEP weist Lauenburg eine Lage im ländlichen Raum und die zentralörtliche Funktion eines Unterzentrums zu (rotes Quadrat).

Aufgabe eines Unterzentrums im System der zentralen Orte ist, die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs zu gewährleisten. Mit einer Erweiterung Geschossfläche von mehr als 800 qm fällt der Aldi-Markt künftig in die Kategorie des großflächigen Einzelhandels im Sinne des Bauplanungsrechts, und es ist Aufgabe der zentralen Orte, hierfür geeignete Standorte vorzuhalten (Zentralitätsgebot).

Neben dem Zentralitätsgebot führt der LEP für die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel noch ein Beeinträchtigerungsverbot an, das eine Beeinträchtigung von bestehenden oder geplanten Versorgungszentren, insbesondere an integrierten Versorgungsstandorten, sowie die Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren benachbarter zentraler Orte verbietet.

Das dritte Gebot in diesem Zusammenhang ist dann das Kongruenzgebot. Es besagt, dass Art und Umfang der Gesamtstruktur des Einzelhandels dem Grad der zentralörtlichen Bedeutung der Standortgemeinde entsprechen müssen. Hingewiesen wird hierbei insbesondere auf die Bevölkerungszahl und die sortimentspezifische Kaufkraft im Nahbeziehungsweise Verflechtungsbereich.

Das siedlungsstrukturelle Integrationsgebot wiederum gilt nur für Unterzentren mit mehr als 15.000 Einwohnerinnen und Einwohnern im Nahbereich, eine Größenordnung, in deren Bereich sich die Einwohnerzahl des Nahbereichs von Lauenburg bewegt (REGIONALPLAN FÜR DEN PLANUNGSRAUM I 1998, Stand 31.12.1994: 15.690 Einwohner im Nahbereich). Es verlangt, dass Vorhaben wie das in Rede stehende nur im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Standortgemeinde zulässig sind.

Abschließend wird noch ein städtebauliches Integrationsgebot genannt, das hier wenig Bedeutung hat, da Aldi überwiegend nahversorgungsrelevantes, nicht zentrenrelevantes Sortiment führt.

Alle genannten Ge- und Verbote, die jeweils das Gewicht landesplanerischer Ziele haben, können als erfüllt betrachtet werden: Als Unterzentrum genügt Lauenburg dem Zentralitätsgebot. Das Beeinträchtigungsverbot wird eingehalten, da es sich bei der Planung um lediglich um eine Erweiterung der Geschossfläche handelt, die die Funktionsfähigkeit bestehender Einrichtungen nicht beeinträchtigen wird. Das Warenangebot wird nicht primär vergrößert, vielmehr wird der Einkaufs- und Ablaufkomfort durch die Anpassung des Aldi-Marktes an moderne Ansprüche verbessert. Art und Umfang des Sortiments werden also auch weiterhin der Gesamtstruktur des Einzelhandels für ein Unterzentrum angemessen sein (Kongruenzgebot). Mit seinem zentralen Standort genügt Aldi auch dem siedlungsstrukturellen Integrationsgebot.

Für Lebensmitteldiscounter definiert der LEP weiterhin folgende Ziele:

„Lebensmitteldiscountmärkte mit mindestens 800 Quadratmetern Verkaufsfläche können auch bei einer Geschossfläche von weniger als 1.200 Quadratmetern negative Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung in ihrem Einzugsbereich sowie auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden haben. Negative Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 sind bei der Ansiedlung oder Erweiterung solcher Märkte weitgehend zu vermeiden. Lebensmitteldiscountmärkte mit mindestens 800 Quadratmetern Verkaufsfläche, die solche Auswirkungen haben, sind nach Maßgabe des geltenden Planungsrechts außer in Kerngebieten nur in Sondergebieten anzusiedeln.“

„Lebensmitteldiscountmärkte gemäß Absatz 9 sind im Rahmen der Bauleitplanung nur in Anbindung an bestehende oder geplante Nahversorgungszentren in integrierter Lage nach Maßgabe von Absatz 6 anzusiedeln.“

Der bestehende Aldi-Markt ist mit seinen 800 qm Fläche bereits im Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Lauenburg untersucht worden. Hierbei sind keine derartigen Auswirkungen festgestellt worden. Es kann mit hinreichender Wahrscheinlichkeit davon ausgegangen werden, dass wesentliche negative Auswirkungen auch für die geplante Vergrößerung des Discount-Marktes nicht eintreten würden, zumal die Sortimentsvergrößerung nicht proportional zum Flächenzuwachs erfolgt.

Bei den Grundsätzen zur Landesraumordnung finden sich Aussagen zur interkommunalen Abstimmung, die sich auf die zentralen Orte eines Mittelbereichs erstrecken soll, insbesondere wenn sich weitere zentrale Orte im Einzugsbereich der geplanten großflächigen Einzelhandelseinrichtung befinden oder wenn Nachbargemeinden teilzentrale Aufgaben im Versorgungsbereich wahrnehmen. Diese Forderung wird im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans gewährleistet. Ein weiterer Grundsatz betrifft die Anbindung an den ÖPNV. Die nächsten Bushaltestellen befinden sich in fußläufiger Entfernung zu Aldi, so dass auch dieser Forderung genügt werden kann.

Wie der Planzeichnung weiterhin zu entnehmen ist, endet eine raumordnerische Entwicklungsachse aus Richtung Hamburg bereits in Geesthacht (schwarze Kreise). Lauenburg selbst wird hierbei nicht mehr dem Einzugsbereich um Geesthacht zugerechnet (rot-gestrichelter Linie).

Im Bereich des Verkehrs deutet die Planzeichnung des LEP an, dass eine Entlastung des innerörtlichen Abschnitts der B 5 geplant ist – ohne dass hierfür derzeit konkrete Planungen vorliegen (schwarzer gestrichelter Pfeil).

Insgesamt kann keine Gefährdung der Ziele der Landesraumordnung im Plangebiet oder andernorts angenommen werden. Wesentliche, über den Verflechtungsbereich hinausgehende Auswirkungen sind hinreichend unwahrscheinlich.

2.4.2 Regionalplan für den Planungsraum I

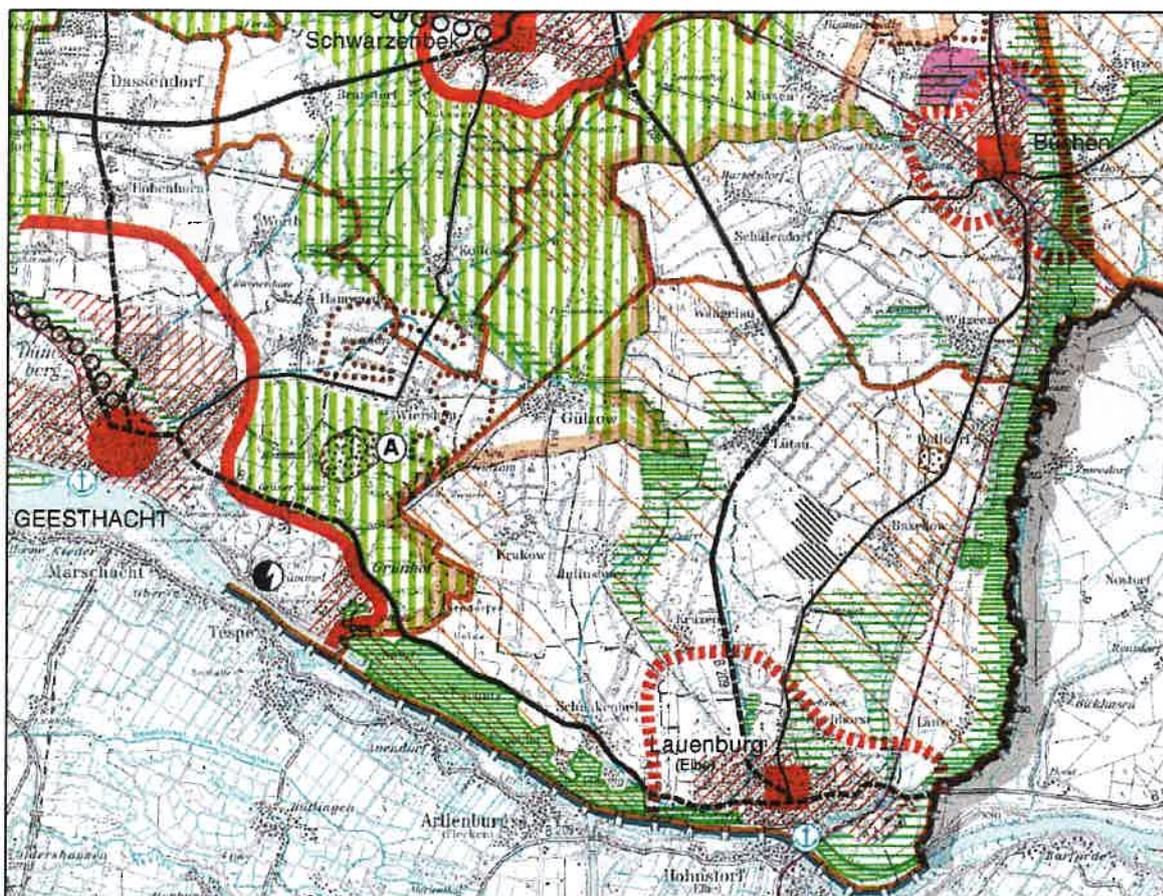


Abbildung 3: Auszug Regionalplan für den Planungsraum I (1998)

Zum Regionalplan für den Planungsraum I 1998 existiert seit 2012 eine Teilfortschreibung Windenergie, die jedoch für vorliegende Planung von untergeordneter Bedeutung ist.

Analog zum Landesentwicklungsplan wird der Stadt Lauenburg/Elbe im zentralörtlichen System die Funktion eines Unterzentrums zugewiesen (rotes Quadrat). Lauenburg/Elbe übernimmt z. T. auch für die angrenzenden Gemeinden in Niedersachsen, Schleswig-Holstein und Mecklenburg Versorgungsfunktionen. Großflächiger Einzelhandel in Lauenburg entspricht also dem siedlungsstrukturellen Integrationsgebot und kann zur Stärkung von Lauenburgs Zentralität beitragen.

Der baulich zusammenhängende Siedlungsbereich ist mit einer engen rotbraunen Schraffur markiert und soll als Fortsetzung der Entwicklungsachsen zu einer Entlastung der verdichteten Bereiche im Ordnungsraum Hamburg beitragen. Die entsprechende Entwicklungsachse endet, aus Richtung Hamburg kommend, in Geesthacht (runde schwarze Kreise). Als sog. Entwicklungs- und Entlastungsort soll er im Sinne eines eigenständigen regionalen Zentrums besonders unterstützt und gefördert werden. Dieser Aufgabe wird im Regionalplan besonderes Gewicht zugemessen. Die Bedeutung der Infrastrukturausstattung wird in diesem Zusammenhang explizit erwähnt.

Der Regionalplan weist auf die Dringlichkeit einer Ortsentlastungsstraße für die B 5 und die B 209 hin, deren Umsetzung eine wichtige Voraussetzung für die Erhöhung der Aufenthaltsqualität im Bereich der Plangebieterschließung darstellt.

Mit Aussagen des Regionalplans kollidiert das geplante Vorhaben nicht, weder am Standort selbst, noch an anderen Stellen im Verflechtungsbereich oder darüber hinaus.

2.4.3 Flächennutzungsplan der Stadt Lauenburg/Elbe

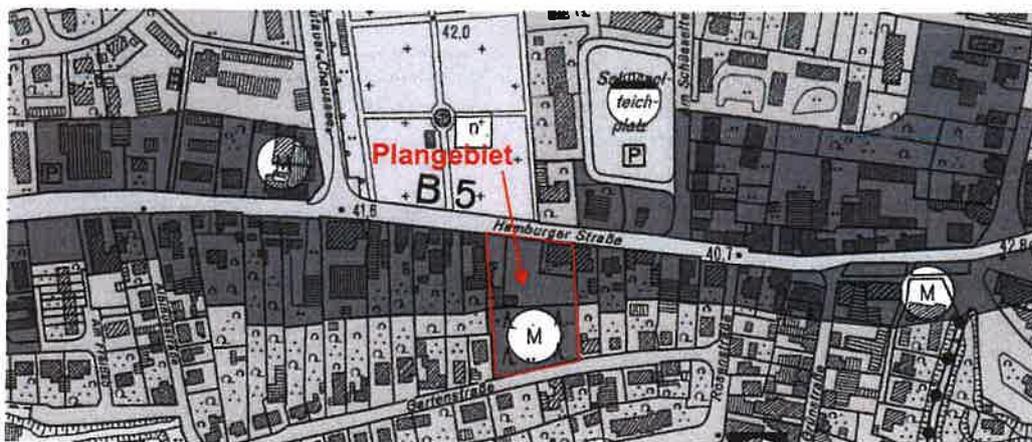


Abbildung 4: Auszug Flächennutzungsplan der Stadt Lauenburg/Elbe (aktueller Stand)

Der Flächennutzungsplan stellt eine gemischte Baufläche für den Bereich des Bebauungsplans dar. Damit weicht die Darstellung von den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans ab, und dieser genügt nicht dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren, wie es hier vorgesehen ist (vgl. Kap. 3.3), ist eine Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplans unter der Voraussetzung möglich, dass „die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets“ nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan kann dann berichtigt und an die bauliche Entwicklung angepasst werden.

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch den Bebauungsplan nicht gefährdet. Nähere Ausführungen hierzu an zahlreichen Stellen in vorliegender Begründung.

Da es im Stadtgebiet in vergangener Zeit bereits mehrere Entwicklungen u. a. im Einzelhandel gegeben hat, ist von Seite der Stadtverwaltung geplant, den Flächennutzungsplan zu einem geeigneten späteren Zeitpunkt an den entsprechenden Stellen anzupassen.

2.4.4 Bislang rechtskräftiger Bebauungsplan für das Plangebiet

Bislang geltender Bebauungsplan mit in etwa zum Bebauungsplan Nr. 92 deckungsgleichem Plangebiet ist der „Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1 ‚Hamburger Straße 35‘“ aus dem Jahr 2000. Er setzt für die Fläche ein Mischgebiet mit einer GRZ von 0,6, eingeschossiger Bauweise und einer maximalen Firsthöhe von 10 m fest und schafft allgemein die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung mit dem bisher betriebenen Aldi-Markt. Ein Teil der Festsetzungen – dies betrifft insbesondere Grün-Festsetzungen – wurde nicht umgesetzt.

Der Bebauungsplan Nr. 92 führt hinsichtlich der Art der Nutzung des Plangebiets zu keinen wesentlichen Änderungen. Verändern werden sich hingegen v. a. die Gebäudegröße und –ausrichtung sowie die Anordnung des Parkplatzes. Neu ist ebenfalls, dass das Flurstück 2/6 hinzukommt, um die durch das größere Gebäude reduzierte Parkplatzfläche wieder zu vergrößern.

2.4.5 Nordöstlich angrenzender Bebauungsplan

Mit Ausnahme der nordöstlichen Richtung, vom Plangebiet aus gesehen, gründet sich die Zulässigkeit baulicher Vorhaben auf § 34 BauGB, das heißt hier gibt es keine Bebauungspläne.

Auf der anderen Seite der Hamburger Straße, schräg gegenüber vom Plangebiet in Richtung Nordosten gilt der Bebauungsplan Nr. 60 „Zwischen Hamburger Straße und Schüsselteichplatz“. Er setzt im Bereich der Tankstelle ein Mischgebiet fest, auf dem Grundstück westlich davon ein allgemeines Wohngebiet.

Die Festsetzungen aus dem B-Plan Nr. 60 lassen keine Konflikte mit Inhalten des vorliegenden Bebauungsplans erwarten.

2.4.6 Zentraler Versorgungsbereich (ZVB)

Definition

„Zentrale Versorgungsbereiche können sich insbesondere aus entsprechenden Darstellungen und Festsetzungen in Bauleitplänen bzw. in Raumordnungsplänen ergeben. Sie können sich aber auch aus sonstigen raumordnerischen oder städtebaulichen Konzeptionen (z. B. Zentrenkonzepten) ergeben, nicht zuletzt auch aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen (s. Begründung des Regierungsentwurfs zum Europarechtsanpassungsgesetz, BT-Drs. 15/2250, S. 54).

Zentrale Versorgungsbereiche sind - nach der Rechtsprechung zu § 34 Abs. 3 BauGB - räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen - häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische

Angebote - eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. Innenstädte sind, wenn nicht stets, so doch i. d. R. als Versorgungsbereiche zentral, weil sie nach Lage, Art und Zweckbestimmung nicht nur der Versorgung ihrer Bewohner dienen, sondern auf einen Kundenkreis aus einem größeren Einzugsbereich ausgerichtet sind. Für Innenstädte ist typisch, dass in ihnen ein breites Spektrum von Waren für den lang-, mittel- und kurzfristigen Bedarf angeboten wird (BVerwG, 11.10.2007, 4 C 7.07). Versorgungsbereiche sind jedoch nicht nur dann „zentral“, wenn sie nach Lage, Art und Zweckbestimmung der gemeindeweiten bzw. übergemeindlichen Versorgung dienen, sondern auch Bereiche für die Grund- oder Nahversorgung können zentrale Versorgungsbereiche i. S. v. § 34 Abs. 3 BauGB sein (OVG NRW, 11.12.2006, 7 A 964.05). (...)

Haupt- und Nebenzentren kommt jedoch auch regelmäßig eine Nahversorgungsfunktion zu. Es wird daher empfohlen, dort ein angemessenes Angebot an nahversorgungsrelevanten Sortimenten vorzusehen. (...)“ (aus: Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben; Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben (Einzelhandelserlass NRW) Gem. RdErl. d. Ministeriums für Bauen und Verkehr - V.4 / VI A 1 - 16.21 - u. d. Ministeriums für Wirtschaft, Mittelstand und Energie- 322/323-30.28.17 v. 22.09.2008)

ZVB im Bauplanungsrecht

Der Begriff des ZVB hat mittlerweile an zahlreichen Stellen als besonderes Schutzgut Eingang in das Bauplanungsrecht gefunden.

- Erhaltung und Entwicklung von vorhandenen und neuen ZVB als Belang der Bauleitplanung in § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB,
- Abstimmung benachbarter Gemeinden zu Bauleitplänen unter expliziter Berücksichtigung von ZVB gem. § 2 Abs. 2 Satz 2 BauGB
- Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 Abs. 2a BauGB für im Zusammenhang bebaute Ortsteile gem. § 34 BauGB

Daran lässt sich die herausgehobene Stellung ablesen, die dem ZVB für die räumliche Entwicklung zugemessen wird.

Entscheidend für die Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben ist in Bezug auf ZVB weniger, ob sie großflächig sind. Vielmehr ist relevant, ob sie zentrenrelevante Sortimente führen bzw. in ihrer Funktion den ZVB beeinträchtigen (s. hierzu Kap. 6.1.3).

ZVB in Lauenburg/Elbe

Auch ohne die förmliche Festsetzung eines ZVB sind die Aussagen eines existierenden Einzelhandelskonzepts zu ZVB im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen (vgl. Kap. 8.5)

Die Stadt Lauenburg/Elbe hat zwar im Sinne des Bauplanungsrechts noch keine ZVB festgesetzt. Die Ermittlung der Gebietsgrenzen für einen ZVB war jedoch Bestandteil des Einzelhandelskonzepts der Stadt Lauenburg/Elbe, das 2012 erarbeitet wurde. Es resultiert u. a. in der Definition eines Kernbereichs und zweier Ergänzungsbereiche (E1 und E2). Das Gebiet zwischen Kreisverkehr („Europakreisel“) und Innenstadt (E1), in dem Aldi liegt, wird als „Ergänzungsbereich“ mit der „Ergänzungsfunktion Nahversorgung“ bezeichnet. Weitere ZVB gibt es in Lauenburg nicht.

Der Begriff „Ergänzungsbereich“ ist weder aus dem Planungsrecht, noch aus der Rechtsprechung hergeleitet. Auch das Einzelhandelskonzept für Lauenburg enthält keine

klare Definition des Begriffs. In der Regel wird als „Ergänzungsbereich“ ein Bereich bezeichnet, der zwar (noch) nicht den Kriterien genügt, die für einen ZVB anzusetzen sind, für den jedoch (informell) bestimmte planerische Entwicklungsvorstellungen erarbeitet wurden. Ergänzungsbereiche haben nachrangige Bedeutung gegenüber den Kernbereichen, so dass ein gängiges Kriterium ist, dass sich die Entwicklung der Ergänzungsbereiche mit großflächigen Verkaufsflächen bzw. zentrenrelevanten Sortimenten nicht störend auf den Bestand und die Entwicklung des Kernbereichs auswirken soll. Großflächiger Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten soll auch dort nur dann erfolgen, wenn im Kernbereich kein adäquater Alternativstandort zur Verfügung steht.

Dem Einzelhandelsgutachten ist analog hierzu an konkreter Information zu entnehmen, dass sich die zukünftige Einzelhandelsentwicklung auf den Kernbereich konzentrieren soll. Vorhandene Betriebe, auch außerhalb des Kernbereichs, sollen jedoch bei der Standortsicherung unterstützt werden.

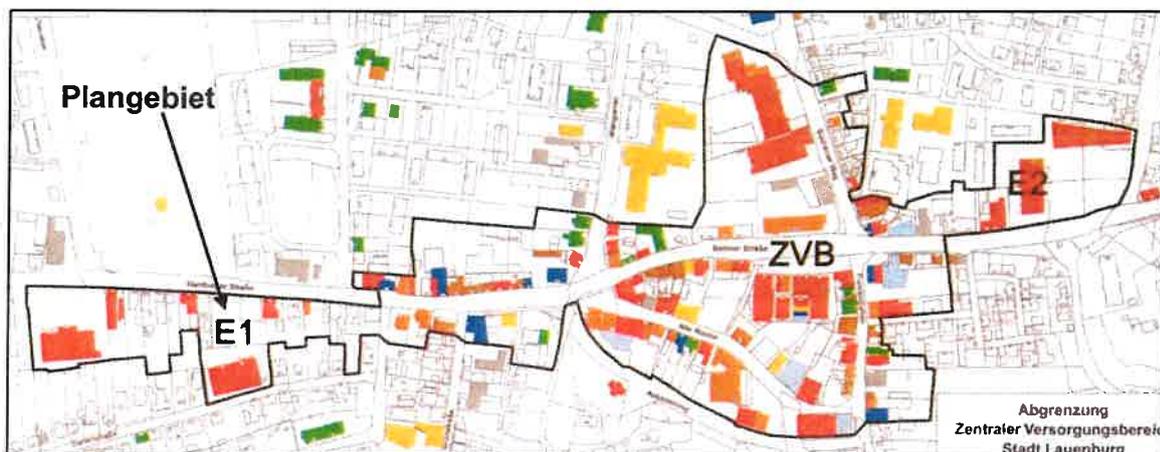


Abbildung 5: Vorschlag zur Abgrenzung des ZVB (Einzelhandelskonzept, BulwienGESA 2012)

3 Sonstige Vorgaben und Gutachten

3.1 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wurde unter Berücksichtigung folgender Rechtsgrundlagen erarbeitet:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke** (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes** (Planzeichenverordnung PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749)
- **Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO)** vom 22. Januar 2009 (GVOBl. 2009, S. 6), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Januar 2011, (GVOBl. S. 3)

3.2 Einzelhandelserlass Schleswig-Holstein

(Gemeinsamer Beratungserlass des Innenministers und der Ministerpräsidentin – Landesplanungsbehörde – des Landes Schleswig-Holstein zur Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen größeren Umfangs vom 01.08.1994)

Der Einzelhandelserlass Schleswig-Holstein nimmt auf ein nicht mehr aktuelles Bauplanungsrecht Bezug, so dass er nur teilweise in Ansatz gebracht werden kann. Er sieht in Anlehnung an die Raumordnung vor, dass Unterzentren Grundversorgungsfunktionen wahrnehmen sollen. Die Ausstattung soll besser sein als die der ländlichen Zentralorte, so dass Unterzentren prinzipiell als Standort für Einzelhandelsbetriebe bis zu 3.000 qm Verkaufsfläche geeignet sind.

Der Landesplanungsbehörde sind gemäß Punkt 4 Planungen für Vorhaben ab 1.000 qm Verkaufsfläche in Unterzentren mitzuteilen; die aufgeführten Unterlagen sind hierfür einzureichen.

Die Hinweise zu den Auswirkungen gem. § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO sind in Kap. 8 mit berücksichtigt.

3.3 Fachgutachten und sonstige Informationsgrundlagen

- **Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Lauenburg/Elbe** – erstellt durch BulwienGESA AG, Hamburg, 2012
- **Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 92 „Hamburger Straße 33 – 37“ der Stadt Lauenburg/Elbe für die Neuerrichtung des Aldi-Marktes** – erstellt durch ibs Ingenieurbüro für Schallschutz, Dipl.-Ing. Volker Ziegler, Mölln, 21.11.2013
- **Ergänzung der schalltechnischen Untersuchung Nr. 13-11-3 zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 92 „Hamburger Straße 33 – 37“ der Stadt Lauenburg/Elbe für die Neuerrichtung des Aldi-Marktes** – erstellt durch ibs Ingenieurbüro für Schallschutz, Dipl.-Ing. Volker Ziegler, Mölln, 31.07.2014
- **Einzelhandelserlass NRW** – Gem. RdErl. d. Ministeriums für Bauen und Verkehr - V.4 / VI A 1 - 16.21 - u. d. Ministeriums für Wirtschaft, Mittelstand und Energie- 322/323-30.28.17 v. 22.09.2008
- **Lageplan für die Grundstückskonzeption / Anordnung Gebäude, Parkplatz, Zufahrten etc.** – erhalten durch Aldi-Nord, Stand 15.08.2014

4 Verfahren

Bei der Wahl der Verfahrensart bietet sich die Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB an.

§ 13a BauGB: Bebauungspläne der Innenentwicklung

(1) Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

1. weniger als 20 000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder
2. 20 000 Quadratmetern bis weniger als 70 000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

Wird in einem Bebauungsplan weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt, ist bei Anwendung des Satzes 2 die Fläche maßgeblich, die bei Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird. Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

(2) Im beschleunigten Verfahren

1. gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend;
2. kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen;
3. soll einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden;
4. gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

(3) Bei Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ist ortsüblich bekannt zu machen,

1. dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgestellt werden soll, in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 2 einschließlich der hierfür wesentlichen Gründe, und
2. wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann, sofern keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 stattfindet.

Die Bekanntmachung nach Satz 1 kann mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 2 Abs. 1 Satz 2 verbunden werden. In den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 2 erfolgt die Bekanntmachung nach Satz 1 nach Abschluss der Vorprüfung des Einzelfalls.

(4) Die Absätze 1 bis 3 gelten entsprechend für die Änderung und Ergänzung eines Bebauungsplans

Um den Bebauungsplan in einem beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufstellen zu können, ist zunächst eine Überprüfung der rechtlichen Voraussetzungen erforderlich. Im Einzelnen geht es um folgenden Sachverhalt:

Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, da die Planung eine innerörtliche Nachverdichtung bzw. Erweiterung zum Ziel hat. Die zulässige Grundfläche der durch den Bebauungsplan ermöglichten Bebauung wird kleiner als 20.000 qm sein.

Das Vorhaben unterliegt auch nicht einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach

Landesrecht (vgl. Kap.8.2.1). Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.

Da die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB erfüllt sind, kann das Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt werden.

5 Städtebauliche Konzeption

Geplant ist der Ersatz eines älteren, bestehenden Aldi-Gebäudes durch einen neueren und größeren Markt. Die Anforderungen an Discounter haben sich verändert, seit das ältere Gebäude errichtet wurde – wofür zum einen auch die parallel angebotenen Randsortimente ursächlich sind. Zum anderen geht die Tendenz dahin, die Verkaufsfläche nicht mehr ganz so vollzustellen und für ein entspannteres Einkaufen mehr Raum in den Gängen zur Verfügung zu stellen. Dies äußert sich unter anderem in einem erhöhten Flächenbedarf, der zur Gewährleistung einer konkurrenzfähigen Attraktivität erforderlich ist. Die Verkaufsfläche des Aldi-Gebäudes wird mit dem Neubau um rund 400 qm auf etwa 1.200 qm Verkaufsfläche (rund 2.000 qm Grundfläche) steigen, wodurch das Vorhaben in den Bereich des großflächigen Einzelhandels im Sinne des Bauplanungsrechts fällt (s. Kap. 6.1). Der Einzelhandelsbetrieb übernimmt Aufgaben der Grundversorgung im Sinne der Raumordnung.

Der grundsätzliche Aufbau des Einzelhandelskonzepts mit seiner Aufteilung in einen Kernbereich und zwei Ergänzungsbereiche des ZVB erscheint in Anbetracht der örtlichen Situation auch aus städtebaulicher Sicht schlüssig und soll daher bei der Ausarbeitung des Bebauungsplans berücksichtigt werden. Angesichts der städtebaulichen Probleme in der Lauenburger Innenstadt ist dieser Ansatz plausibel und soll auch bei vorliegender Planung umgesetzt werden. Zugleich soll der Standort im Ergänzungsbereich quasi als Eingangssituation zum Kernbereich des ZVB selbst aufgewertet werden.

Das Plangebiet ist – abgesehen von dem Verkaufsgebäude selbst – in erster Linie durch einen großen, vollflächig versiegelten Parkplatz genutzt. Grün befindet sich im Wesentlichen am südlichen Rand zur Gartenstraße hin. Die neue Planung sieht vor, den Parkplatz, der dem von der Hamburger Straße zurückgesetzten Gebäude wieder vorgelagert sein wird und sich auch auf eine Fläche östlich des Gebäudes erstreckt, besser einzugrünen. Entlang der Hamburger Straße entfällt durch den Parkplatz eine wichtige Raumkante, die durch einen Grünstreifen und das Anpflanzen von Großbäumen ersetzt werden soll. Die Parkplatzfläche selbst soll ebenfalls durch die Pflanzung von Bäumen aufgewertet werden. Dies ist nicht nur für das zentrumsnahe Stadtbild wichtig, sondern bietet den Kunden neben einer angenehmeren Einkaufsatmosphäre bei entsprechender Anordnung an warmen Tagen Schatten.

6 Planungsrechtliche Festsetzungen

Zur Erforderlichkeit der Festsetzungen siehe auch Kapitel 2.2 „Anlass, Erfordernis, Beschreibung des Vorhabens“, in dem die Zusammenhänge und Hintergründe des Vorhabens erläutert werden.

6.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 11 Abs. 3 BauNVO)

Es ist in diesem Fall erforderlich, die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung durch drei Parameter näher zu definieren: die Art des Baugebietes nach BauNVO einschließlich Zweckbestimmung, eine Verkaufsflächenbegrenzung und eine Sortimentsbegrenzung.

6.1.1 Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel

Da die konzeptionellen Eckdaten des geplanten Vorhabens bereits bekannt sind, erfolgt zunächst eine Einstufung des Vorhabens in die Systematik der BauNVO. Relevant ist hierbei die Überprüfung, ob es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb handelt. Denn nur Betriebe, die die Merkmale des Einzelhandels *und* der Großflächigkeit erfüllen, unterliegen (zwingend) einer individuell darauf zugeschnittenen Bauleitplanung in Gestalt eines sonstigen Sondergebiets mit seinen speziellen Anforderungen.

Einzelhandel

Der Einzelhandel zeichnet sich dadurch aus, dass er „ausschließlich oder überwiegend letzte Verbraucher beliefert.“² Dies ist bei dem in dem Bebauungsplan zugrunde gelegten Vorhaben der Fall, so dass es sich um einen Einzelhandelsbetrieb im Sinne des Bauplanungsrechts handelt. Für eine Einstufung als Agglomeration bzw. Einkaufszentrum liegen keine tragfähigen Anhaltspunkte vor.

Großflächigkeit

Zum Begriff der Großflächigkeit setzt die BauNVO in § 11 Abs. 3 Satz 3 wie auch sonst eine typisierende Betrachtungsweise an, indem sie die Regelvermutung anstellt, dass eine Großflächigkeit gegeben ist, sobald 1.200 qm Geschossfläche überschritten werden. Diese Regelvermutung kann widerlegt werden, es sei denn, es besteht die Möglichkeit, dass durch die Realisierung des Einzelhandelsbetriebs mehr als nur geringfügige (negative) Auswirkungen auf die Belange des § 1 BauGB auftreten können. Die Nicht-Existenz dieser Möglichkeit (!) ist in der Regel mit Hilfe von Fachgutachten nachzuweisen.

Das BVerwG stellt in seinen Urteilen wiederholt auf die Verkaufsfläche ab, die im Vergleich zur Geschossfläche hinsichtlich der Auswirkungen eines Vorhabens aussagekräftiger ist. Als großflächig gilt demnach ein Einzelhandelsbetrieb, dessen Verkaufsfläche größer als 700 qm ist, evtl. kann eine Überschreitungsmöglichkeit von 100 qm zulässig sein. Für die Einordnung als großflächiger Einzelhandel ist der Tatbestand einer mindestens 700 qm großen Verkaufsfläche bereits hinreichend (BVerwG B. v. 22.07.2004 – 4 B 29.04 –, U. v. 24.11.2005 – 4 C - 10.04 –). Hiermit hat das BVerwG den Betriebstypus, dem kennzeichnenden Element für den Aufbau der gesamten BauNVO, klar definiert. Alle nicht-großflächigen Betriebstypen hingegen können in die Baugebiete der §§ 2 - 9 BauNVO integriert werden – sofern nicht die Möglichkeit besteht, dass Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO von ihnen ausgehen könnten (s. o.). An die Einstufung der Größenordnung schließt sich also sinngemäß regelmäßig eine Prüfung der Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO an (siehe Kap. 0 bis 8.7).

² aus: Fickert/Fieseler: Kommentar zur Baunutzungsverordnung, 11. Auflage

Einordnung des geplanten Vorhabens in die Systematik der BauNVO

Das Vorhaben mit seinen geplanten 1.200 qm Verkaufsfläche / rund 2.000 qm Geschossfläche wird allein schon aufgrund seiner erheblich über der genannten Schwelleneinstufung liegenden Größe eindeutig als großflächiger Einzelhandel bewertet. Weil es damit automatisch in den Baugebieten nach §§ 2 bis 9 BauNVO unzulässig ist, wird damit eine Planungspflicht ausgelöst. Dass es sich bei vorliegendem Planungsfall genaugenommen um die Vergrößerung eines bestehenden Marktes handelt, ist bei dieser Betrachtung nicht relevant. Spielräume für eine Einschätzung als nicht-großflächiger Einzelhandel sind allein aufgrund der Größenordnung nicht vorhanden, zumal bereits die – in vorliegendem Fall – tatsächlich bestehende Möglichkeit von nachteiligen Auswirkungen auf einen der in § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO genannten Belange bereits für eine Einstufung in die Großflächigkeit genügt.

Festgesetzt wird in der Konsequenz ein sogenanntes sonstiges Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe („SO großflächiger Einzelhandel“) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO. In dem Sondergebiet ist lediglich ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb allgemein zulässig. Dies ergibt sich aus den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, zu Baugrenzen und zum Maß der baulichen Nutzung.

6.1.2 Verkaufsflächenbegrenzung

Über § 11 Abs. 2 BauNVO hinaus kann – soweit erforderlich – die Art der baulichen Nutzung im Sinne des § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und Abs. 9 BauNVO näher konkretisiert werden, um Zweckbestimmung und Art der baulichen Nutzung entsprechend § 11 Abs. 2 S. 1 BauNVO festzusetzen. Hierfür kann beim großflächigen Einzelhandel als Merkmal des Einzelhandelsbetriebstyps die maximale Verkaufsfläche im Verhältnis zur Grundstücksgröße durch eine Verhältniszahl (z.B. 0,3) festgelegt werden oder es kann in Abhängigkeit von der Situation auch grundstücksweise eine maximal zulässige Verkaufsfläche bestimmt werden (Urteil vom 28. Februar 2002 - BVerwG 4 CN 5.01, Urteil vom 27. April 1990 - BVerwG 4 C 36.87, OVG Koblenz, Urteil vom 11. Juli 2002 - 1 C 10098/02).

Eine Verkaufsflächenobergrenze wird festgesetzt, da sie bei der Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens ein wichtiger Parameter ist: eine Veränderung der Verkaufsfläche zieht in vielen Bereichen eine Veränderung von Auswirkungen nach sich. Sie erleichtert die Einschätzung der Auswirkungen eines Vorhabens. Die Verkaufsfläche macht bei vorliegender Planung etwa zwei Drittel der Gebäudegrundfläche aus, so dass ohne Festsetzung der Verkaufsfläche zumindest theoretisch ein Spielraum für eine eventuell spürbare Vergrößerung der Verkaufsfläche bliebe.

Die Begrenzung der Verkaufsfläche orientiert sich zunächst einerseits am aktuellen realen Bedarf des Bauherrn, der im Rahmen seiner Modernisierungskonzeption für den neuen Einzelhandelsbetrieb 1.200 qm Verkaufsfläche vorsieht (im Einzelnen: siehe Kap. 2.2). Aldi befindet sich in einer Konkurrenzsituation mit anderen Einzelhandelsbetrieben, die größtenteils in letzter Zeit bereits Modernisierungen durchgeführt haben, und muss zur Standort-sicherung den Einzelhandelsbetrieb an aktuelle Kundenbedürfnisse anpassen. Mit der Erneuerung des Aldi-Gebäudes ist keine Sortimentserweiterung proportional zur Verkaufsflächenvergrößerung geplant, so dass der Verkaufsflächenzuwachs nicht 1 : 1 auf die in dem

Einzelhandelskonzept ermittelten Flächenpotentiale im periodischen Bedarf angerechnet werden kann.

Als Magnetbetrieb für Besucher der Innenstadt ist die Attraktivität, die Aldi im funktionalen Sinne auf einen großen Teil der Bevölkerung ausstrahlt, auch für die Stadt Lauenburg von Bedeutung, zumal sich mit der Modernisierung auch die Chance zu einer Neugestaltung der derzeit städtebaulich unbefriedigend gelösten Freiflächengestaltung ergibt.

Die Vergrößerung der Verkaufsfläche von Aldi im Zuge der Modernisierung lässt in erster Linie Auswirkungen auf die Konkurrenzsituation des Einzelhandels innerhalb der Stadt erwarten. Diese sind jedoch kein Bodenrecht und somit mittelbar vor allem dann als Belang der Wirtschaft im Sinne des § 1 BauGB von Bedeutung, sofern etwa der städtische Einzelhandel insgesamt, der städtische Arbeitsmarkt oder die Versorgung der Bevölkerung in Mitleidenschaft gezogen werden (vgl. Kap. 8).

Die geplante Vergrößerung der Verkaufsfläche wird auch aus raumordnerischer Sicht verträglich eingestuft: Ein moderner Aldi-Markt kann dazu beitragen, Lauenburgs Zentralität zu stärken, zumindest zu stabilisieren, und einen weiteren Attraktivitätsverlust der Stadtmitte zu vermeiden.

6.1.3 Sortimentseinschränkung

Durch die Begrenzung des Sortiments gemäß dem Planungsanlass wird die für die BauNVO charakteristische typologisierende Einordnung des Vorhabens vereinfacht und die Abschätzung seiner Auswirkungen erleichtert.

Zentrenrelevante Sortimente	Nahversorgungsrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
Typischer Standort: Innenstadt	Typischer Standort: Innenstadt, Stadtteilagen Sonderfall: Familia in Randlage	Typischer Standort: Verkehrsorientierte Standortlagen Gewerbegebietlagen
Betriebsstyp: Drogeriemarkt > 400 qm Modischer Bedarf (Bekleidung, Schuhe, inkl. Sportbekleidung, Sportschuhe, Lederwaren, Kurzwaren)	Lebensmittel Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Pharmazie - Drogeriemärkte über 400 qm jedoch "zentrenrelevant"	Consumer Electronics (Braun, etc.) Haushalts-Elektrogeräte, Haustechnik, Haushalts-Elektro-Kleingeräte
Bücher	Getränke ¹	Bau- und Heimwerkerbedarf
Spielwaren	Tabakwaren	Freilandpflanzen und Gartenbedarf
Schreibwaren/Bürobedarf	Zeitung/Zeitschriften	Zoobedarf
Uhren/Schmuck	Blumen, Floristik	Möbel inkl. Küchen-, Bad und Gartenmöbel
Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik		Louchten
Geschenkartikel		Bad- und Sanitärbedarf
Sportartikel		Teppiche, Bodenbeläge, Fliesen
Heimtextilien		Kfz-Teile und Zubehör
Optik/Hörgeräteakustik/Sanitätsbedarf		Fahrräder und Zubehör
Kunstgegenstände		Sportartikel (Hardware)
Musikalien		Campingartikel, Caravan- und Bootzubehör
		Rolläden und Markisen

Abbildung 6: Definition von Sortimentsgruppen für Lauenburg als „Lauenburger Liste“ (Quelle: BulwienGESA 2012)

Aldi führt ein relativ konstantes Sortiment von rund 700 – 900 Artikeln, davon rund 15 bis 25 Aktionsartikel wöchentlich. Die Tendenz geht insgesamt dahin, dass Discounter ihre Sortimente erweitern – um Markenartikel und Non-Food-Aktionsartikel – während Supermärkte ihre Eigenmarken ausweiten und zu Discounter-Preisen anbieten, so dass sich der Unterschied zwischen Discounter und Supermarkt verringert. Zugleich wandern bestimmte Produkte wie Tierfutter oder Wein, aber auch Drogerie-Artikel, verstärkt ins Internet ab.

Dies zeigt, dass im (nahversorgungsrelevanten) Einzelhandelssegment eine gewisse Flexibilität von Bedeutung ist, was die Artikelzusammenstellung anbelangt. Es muss für einen nachhaltig gesunden Betrieb auch gewährleistet sein, auf andere Sortimentsgruppen ausweichen zu können, wenn sich entsprechende Entwicklungen abzeichnen. Langfristig sind diese Veränderungen der Markterfordernisse nicht stabil abschätzbar, so dass die Bauleitplanung hier entsprechende Handlungsfreiheit einräumen muss, sollen die Bauleitpläne nicht permanent geändert werden müssen.

Eine Sortimentsbeschränkung wird in vorliegendem Bebauungsplan hinsichtlich der nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimente getroffen. Derzeit liegt beim Umsatz das nahversorgungsrelevante Food- zum zumindest teilweise auch zentrenrelevanten Non-Food-Verhältnis bei ca. 80 zu 20. Bei Aldi geht man diesbezüglich davon aus, dass mit dieser Größenordnung der Non-Food-Anteil weitgehend ausgeschöpft ist. Sichere Prognosen kann es hierzu nicht geben.

Im Bebauungsplan erfolgt eine Beschränkung des Sortiments auf mindestens 60 % nahversorgungsrelevantes Sortiment (siehe Abb. 6 / auch: „periodischer Bedarf“ genannt). Grundlage hierfür ist die im Einzelhandelskonzept definierte sogenannte „Lauenburger Liste“, deren Sortimentsklassifizierung vor dem Hintergrund der in Lauenburg vorliegenden Verhältnisse getroffen wurde und somit mit Blick auf die aktuelle Rechtsprechung als Basis für die Bauleitplanung herangezogen werden kann.

Genauere Beschränkungen des Sortiments als eine Quoten-Aufteilung nach dem vorgenommenen Schema sind nicht ausreichend wettbewerbsneutral und bauplanungsrechtlich heikel. Sie werden hier – nicht zuletzt zugunsten der Rechtssicherheit des Plans – nicht für erforderlich im Sinne von § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB gehalten. Zu detaillierte Festsetzungen zu Sortimenten sind auch deshalb nichtig, weil in der Praxis die Kontrollmöglichkeiten hierzu fehlen.

Das Einzelhandelskonzept schließt eine Verortung zentrenrelevanter Sortimente im Ergänzungsbereich zwar nicht explizit aus – im Gegensatz zu sonstigen Einzelhandelsstandorten in der Stadt, sieht aber den Schwerpunkt der Einzelhandelsentwicklung im Kernbereich des ZVB. Die Nähe des Standortes zum Kernbereich des ZVB lässt zugunsten der langfristigen Stabilität des Einzelhandelsbetriebs einen entsprechenden Spielraum auch für die Erhöhung des zentrenrelevanten Anteils zu, ohne dass deshalb eine Schädigung des Kernbereichs so wahrscheinlich ist, dass dies die genannten Belange überwiegen würde.

6.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 16 Abs. 3, § 17 Abs. 1 BauNVO) und Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für sonstige Sondergebiete sind bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung in § 17 Abs. 1 BauNVO folgende Obergrenzen definiert: GRZ max. 0,8 und GFZ max. 2,4. Diese Obergrenzen dürfen gem. Abs. 2 aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, sofern sichergestellt ist, dass deshalb trotzdem gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen gewährleistet sind und dass es für die Umwelt keine negativen Auswirkungen gibt.

Da für die geplante Nutzung zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Bebauungsplans bereits konkrete Planungen vorliegen, wird die Zulässigkeit (hoch-)baulicher Anlagen auf dem Grundstück durch die Festsetzung einer GR innerhalb bestimmter Baugrenzen definiert.

Weiterhin ergibt sich das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzungen zu Höhe und Geschossigkeit des Baukörpers.

Die Definition eines relativ exakten Gebäudestandorts ist in vorliegendem Falle von Bedeutung, weil ohne die Kenntnis des Gebäudestandortes und der darauf abgestimmten Freiflächenkonzeption die Betrachtung der Belange des Lärmschutzes nicht möglich ist. In dem diesbezüglich erarbeiteten Gutachten bzw. seiner Ergänzung wird der von den Architekten vorgesehene Gebäudestandort angesetzt. Da die Werte der TA Lärm rund um das Plangebiet herum nur knapp eingehalten werden können, erhält das Gebäude nur etwas Spielraum innerhalb der Baugrenzen, bei der in Bezug auf die Emissionen keine negativen Veränderungen auftreten können. Eine zu enge Anordnung der Baugrenzen hat den Nachteil, dass bei Änderungen an der Hochbauplanung Befreiungen vom Bebauungsplan erteilt werden müssen, wenn dadurch die Baugrenzen überschritten werden.

Die Zweckbestimmung des Sondergebietes erfordert wegen des Bedarfs an Stellplätzen, das Plangebiet zu großen Teilen mit Gebäudeflächen und Stellplätzen auszunutzen. Eine Vergrößerung des Betriebsgeländes steht aufgrund mangelnder Verfügbarkeit an anderen Grundstücken nicht zur Diskussion. Näheres hierzu in den Kap. 6.3 und 0. Daher wird auf der Grundlage von § 17 Abs. 2 BauNVO und § 19 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung der Grundflächenzahl um weitere 0,1 zugelassen, wodurch sich auch die Kappungsgrenze auf eine maximal zulässige GRZ von 0,9 erhöht. Der Versiegelungsgrad kann sich dadurch bezogen auf den Zeitpunkt der Planaufstellung leicht erhöhen.

Die Festsetzungen zum Anpflanzen sowie zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe Kap. 6.5) sollen einerseits einen ökologischen Ausgleich für den hohen Versiegelungsgrad bewirken, wie in § 17 Abs. 2 BauNVO gefordert wird. Andererseits führen die grünordnerischen Festsetzungen zu einer Aufwertung des Stadtbilds, das ebenfalls schon seit langem durch große versiegelte (Parkplatz-)Flächen in Mitleidenschaft gezogen ist – damals wurden die grünordnerischen Festsetzungen des bislang rechtskräftigen Bebauungsplans nicht umgesetzt. Die städtebauliche Aufwertung des Plangebiets trägt zur ebenfalls in § 17 Abs. 2 BauNVO geforderten Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei Überschreitungen der GRZ bei.

6.3 Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze sind dort zulässig, wo weder das Gebäude steht, noch wo Grünfestsetzungen oder Immissionsschutzmaßnahmen umzusetzen sind. Auch im Bereich der Sichtfelder sind keine Stellplätze zulässig.

Die Formulierung wurde im Hinblick auf den Erhalt eines maximalen Spielraums für die Stellplatzanordnung gewählt. Zugleich ist durch die Formulierung gewährleistet, dass sich Festsetzungen, die aus anderen Gründen wichtig sind, so umsetzen lassen, wie es erforderlich ist. Diese Flexibilität ist für den Bauherrn im Hinblick auf die Maximierung der Stellplatzanzahl wichtig.

Mit einer Anzahl von rund 60 Stellplätzen bewegt sich die Planung am unteren Rand der laut Stellplatzerlass Schleswig-Holstein benötigten Anzahl an Stellplätzen. Benötigt wird bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben laut Ziffer 3.3 der Anlage zum Stellplatzerlass je 10 bis 20 qm Verkaufsfläche ein Pkw-Stellplatz. Bei einer möglichen Verkaufsfläche von 1.200 qm wären dies 60 bis 120 Stellplätze für Kunden und Mitarbeiter. Die im Hochbauentwurf vorgesehenen etwa 60 Stellplätze weisen zum Zeitpunkt der Planerarbeitung eine

großzügige Breite von 2,80 m auf, wie es von Aldi angesichts der Umschlagfrequenzen und der zunehmenden Autobreiten präferiert wird. Die Stellplatzanordnung des Hochbauentwurfs lässt sich noch optimieren, insgesamt wird sich die Stellplatzanzahl weiterhin im Bereich zwischen 60 und 70 Stellplätzen bewegen; eine hiervon deutlich abweichende Größenordnung lässt sich aufgrund des begrenzten Platzangebotes nicht herstellen.

Die Stadt Lauenburg/Elbe sieht in vorliegendem Fall eine Zahl von rund 60 Stellplätzen als ausreichend an. Zum einen ist der Motorisierungsgrad in Lauenburg (u. a. aufgrund der Sozialstruktur) deutlich unterdurchschnittlich (rund 420 Pkw je 1.000 Einwohner laut Einzelhandelskonzept). Zum anderen ist der Bestand an innerstädtischen Parkplätzen vergleichsweise hoch. Im Stadtzentrum gibt es nach Angaben der Verwaltung etwa 1.200 Besucherparkplätze; ein Großparkplatz befindet sich beispielsweise schräg gegenüber von Aldi, zwischen Aldi und Stadtmitte hinter der Aral-Tankstelle.

Der Fußweg von Aldi zum Kernbereich des ZVB ist darüber hinaus derzeit noch wenig attraktiv, so dass insgesamt eher wenig Fremdparker zu erwarten sind. Die Erfahrungen mit dem Aldi-Markt, der bislang im Plangebiet betrieben wird, belegen, dass eine Anzahl von Parkplätzen, die sich im Bereich der heutigen Anzahl bewegt, mehr als ausreichend ist, weil die Parkplatzkapazitäten – wenn überhaupt – bislang äußerst selten ausgenutzt werden. Aldi gibt an, dass überschlagsweise rund die Hälfte der Aldi-Kunden am Standort nicht motorisiert sei, eine Einschätzung, die von Seiten der Stadt Lauenburg/Elbe für realistisch erachtet wird. So ist von nach Angaben von Aldi mit einer Zunahme von rund 50 motorisierten Kunden pro Tag zu rechnen, die sich auf eine Öffnungszeit von geplanten zwölf Stunden verteilen (gegenüber rund 50 nicht-motorisierten Kunden täglich).

Die Erreichbarkeit des Plangebiets für Fußgänger und Radfahrer soll darüber hinaus durch eine direkte Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Plangebiet und Gartenstraße weiter verbessert werden, so dass auch langfristig von einem relativ hohen Anteil des Umweltverbunds ausgegangen werden kann.

6.4 Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Der Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG kann, wie es in bestehenden Gemengelage häufig der Fall ist, wegen der unmittelbaren Nachbarschaft von Wohnen und Einzelhandel nur bedingt berücksichtigt werden, so dass die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen erforderlich ist.

Für die Planung wurde ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben. Für den westlichen Bereich gibt es hierzu eine Ergänzung vom Juli 2014. Dabei verhält es sich so, dass im städtebaulichen Bestand – wie er hier vorliegt – die bereits vorhandene Bebauung maßgeblich für die schalltechnische Beurteilung ist. Wie sich die Nachbarschaft später einmal entwickeln könnte, ist für die schalltechnische Beurteilung im Bestand irrelevant. Bei der baurechtlichen Abwägung kann im Hinblick darauf keine hinreichend konkrete Aussage getroffen werden, so dass bzgl. möglicher baulicher Entwicklungen in der Nachbarschaft ausnahmsweise eine Verlagerung der Konfliktlösung auf ein dann ausgelöstes Baugenehmigungsverfahren erfolgen muss.

Für die Einhaltung der Werte der im schalltechnischen Gutachten angesetzten TA Lärm ist das Zusammenspiel mehrerer aufeinander abgestimmter Parameter relevant. Daher werden die relevanten Parameter festgesetzt, sofern sie Bodenbezug aufweisen. Im Bebauungsplan

kommen Festsetzungen zum Lärmschutz nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB allerdings nur in Bezug auf bodenrechtlich relevante Flächen, Anlagen oder Einrichtungen in Betracht. In dem Gutachten zugrunde gelegte Regelungen z. B. zu Anlieferzeiten, beweglichen Maschinen, zum Verhalten von Personen, zu Betriebsabläufen etc. müssen hingegen auf der Basis anderer Rechtsgrundlagen getroffen werden und sind somit ebenfalls auf Ebene der Bauleitplanung festzulegen.

Zu den Festsetzungen im Einzelnen:

Die Verlagerung von Details der Konfliktlösung auf nachgeordnete Verfahren muss auch am Schneckenverdichter erfolgen. Die im Plan festgesetzten Schallschutzwände um den Schneckenverdichter sind zwar zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte nicht erforderlich, dienen aber der Einhaltung des Standes der Lärminderungstechnik gem. TA Lärm und Belangen des Nachbarnschutzes. Für die Berechnungen nach TA Lärm wurde eine vom Architekten gewählte Konzeption des Aufstellbereichs zugrunde gelegt und entsprechend festgesetzt, bei der der Aufstellbereich des Containers um ca. 1 m gegenüber der natürlichen Geländeoberfläche abgesenkt ist. Da sich die Lage des Schneckenverdichters noch leicht verschieben kann und weil erst in der Ausführungsplanung eine optimale Bewertung der Wände dahingehend erfolgen kann, ab welcher Höhe die Grenze zu einer abstandsflächenrelevanten „**baulichen Anlage, von der Wirkungen wie von einem Gebäude ausgehen**“ (LBO) handelt, ist es auch hier sinnvoll, Einzelheiten in das Baugenehmigungsverfahren zu verschieben. Für weitergehende Genehmigungsaufgaben zum Schneckenverdichter selbst, ggf. auch zu seiner Bedienung, wird ebenfalls auf die schalltechnische Untersuchung zu der Planung³ und ihre Ergänzung verwiesen; diese Punkte sind nicht bodenbezogen und daher nicht festsetzbar.

Die Emissionen von fahrenden Kfz und Einkaufswagen sind von der Art der Oberflächenbefestigung abhängig. So dürfen die Bodenbeläge bei ihrem Befahren nicht mehr Emissionen verursachen als in der Untersuchung zugrunde gelegt. Festgesetzt wird daher die für die Untersuchung angenommene Art der Befestigung von Fahrgassen sowie Ein- und Ausfahrten mit Betonpflaster, dessen Fugen maximal 3 mm breit sein dürfen. Beläge, die für die Berechnungen gemäß TA Lärm mit geringerem Lärmzuschlags-Koeffizienten belegt werden wie z. B. schallabsorbierende Asphaltdecken, sind zulässig.

Auf der Basis von prognostizierten Fahrzeug- bzw. Einkaufswagenbewegungen und den spezifischen Emissionskoeffizienten des Bodenbelags wurden voraussichtlich auftretende Emissionen ermittelt, die durch korrespondierende Schallschutzmaßnahmen auf ein Maß reduziert werden, das keine wesentlichen Beeinträchtigungen erwarten lässt.

Bei den bauplanungsrechtlich festsetzbaren Maßnahmen handelt es sich weiterhin um eine Einhausung des Anlieferungsbereichs und um zwei Lärmschutzwände an der östlichen Parkplatzseite sowie am Schneckenverdichter an der westlichen Plangebietsgrenze, die jeweils in der erforderlichen Höhe und Ausführung zu errichten sind.

Dabei ist die östliche Lärmschutzwand am Parkplatz zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte gem. TA Lärm erforderlich.

Um eventuellen Veränderungen des hochbaulichen Entwurfs Spielraum einzuräumen und um das Grundstück insgesamt optimal nutzen zu können, werden im Bebauungsplan nach Möglichkeit im Bereich des Immissionsschutzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

³ ibs Ingenieurbüro für Schallschutz – Volker Ziegler – vom 21.11.2013: Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 92 „Hamburger Straße 33 – 37“ der Stadt Lauenburg/Elbe für die Neuerrichtung des Aldi-Marktes

Flächenfestsetzungen mit Maßnahmen kombiniert. Die Spielräume für die Anordnung sind so gewählt, dass sie keine relevanten Auswirkungen auf den Lärmschutz haben.

6.5 Flächen für das Anpflanzen / Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a +b BauGB)

6.5.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen dem Nachbarschutz sowie ökologischen und stadtgestalterischen Zwecken. Darüber hinaus sind sie erforderlich, um eine geringfügig zugelassene Überschreitung der Kappungsgrenze auszugleichen. Nicht zuletzt kommt eine sinnvolle Gestaltung des Plangebiets mit Grün auch der Attraktivität des Einkaufens bzw. dem Image des Einzelhandelsstandorts selbst zugute.

Die dauerhafte Pflege der Pflanzen schließt den Ersatz bei Abgang ein; eine Festsetzung hierzu ist der Rechtsprechung gemäß nicht erforderlich.

Flächen an der Hamburger Straße und an der Gartenstraße, Plangebietsränder

Auf der zeichnerisch festgesetzten Fläche sind fünf Laubbäume zu pflanzen. Der genaue Standort kann auf die freizuhaltenden Sichtfelder und die Bedürfnisse des Einzelhandelsbetriebs abgestimmt werden, z. B. was das Aufstellen von Werbeanlagen oder was die Sicht auf das Gebäude anbelangt. Der festgesetzte Mindestabstand, den die Bäume zueinander haben sollten, gewährleistet eine ausreichende Verteilung über die Plangebietsbreite und ausreichenden Raum für ihre Entwicklung.

Die Bäume ersetzen eine fehlende Raumkante an der Hamburger Straße, ohne den Blick auf den Einzelhandelsbetrieb zu verstellen. Sie werten die Anbindung des Ergänzungsbereichs an den Kernbereich des ZVB auf bzw. den Ergänzungsbereich selbst und damit das Stadtbild an zentraler Stelle.

Die Eingrünung der Plangebietsränder dient der Einbindung des Plangebiets in die Umgebung und dem Nachbarschutz. Sie kann ggf. zu einer Abschirmung vor Lichtemissionen und zu einem reduzierten (subjektiven) Lärmempfinden beitragen.

Speziell an der Gartenstraße soll die Eingrünung dazu beitragen, dass das Plangebiet sich an den städtebaulichen Charakter der Straße, der durch Wohngebäude und Vorgärten gebildet wird, anpasst. Um eine attraktive Fuß- und Radwegeverbindung zur Unterstadt herstellen zu können, wird die Unterbrechung der Grünfläche zu diesem Zweck gestattet. Der Eichenbestand wird diesbezüglich durch einen entsprechenden Passus in der Festsetzung geschützt.

Lärmschutzwand

Die östliche Lärmschutzwand ist mit Rankpflanzen einzugrünen. Diese Festsetzung dient ebenfalls der Einbindung des Plangebiets in die Umgebung und dem Nachbarschutz.

Zugleich soll durch die Begrünung eine etwaige bedrängende Wirkung, die von der Lärmschutzwand in gewissem Maße ausgehen könnte, abgemildert werden.

An der westlichen Lärmschutzwand ist dies eventuell wegen des begrenzten Platzangebotes nicht möglich, wäre aber wünschenswert. Auf eine entsprechende Festsetzung wird daher verzichtet.

Sonstige Flächen

Auf Flächen, die nicht zur Umsetzung anderer Festsetzungen wie Gebäudeerrichtung, Lärmschutz, Plangebietseingrünung, Erhaltung von Bäumen etc. benötigt werden, sollen weitere acht Großbäume gepflanzt werden. Im Ergebnis bezweckt die Festsetzung eine Aufwertung des Parkplatzes mit entsprechend angeordneten Großbäumen, sofern dies bei der nur begrenzt zur Verfügung stehenden Fläche möglich ist. Die genauen Standorte werden dem Bauherren überlassen, da bezogen auf den Baumstandort dem Unterbringen einer ausreichenden Anzahl von Kundenstellplätzen höheres Gewicht zuzumessen ist. Der festgesetzte Mindestabstand, den die Bäume zueinander haben sollten, gewährleistet, dass diese ausreichend Raum für ihre Entwicklung haben.

6.5.2 Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die Erhaltung von Bäumen entspricht dem Vermeidungsgrundsatz im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Erhaltung des Baumbestands im Süden des Plangebiets

Der Eichenbestand im Süden entlang der Gartenstraße mit neun Großbäumen (*Quercus robur* 0,15 – 0,30 Ø) ist zu erhalten.

Sie schirmen das südlich, südwestlich und südöstlich anschließende Baugebiet, das den Charakter eines allgemeinen Wohngebiets hat, optisch gegenüber dem großflächigen Einzelhandelsbetrieb ab. Der Bestand ist bei der angestrebten fußläufigen Querung zu beachten.

Ebenso sind die zwei Hainbuchen (*Carpinus betulus* 0,15 – 0,20 Ø) im Südwesten bei Parzelle 3/1 und die fünf Hainbuchen (*Carpinus betulus* 0,12 – 0,25 Ø) im Südosten bei Parzelle 2/1 zu erhalten.

(E) Erhaltung des Baumbestands im Norden des Plangebiets

Die zwei Hainbuchen (*Carpinus betulus* 0,15 Ø) am nördlichen Rand der Stellplatzanlage sind, wenn möglich, zu erhalten oder durch gleichwertige Bäume im Zuge der Neugestaltung zu ersetzen.

7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen erfolgen aus gestalterischen Gründen (Werbeanlagen, Außenwände) und aus Immissionsschutz-Gründen (Beleuchtung).

7.1 Werbeanlagen (§ 84 LBO)

Eine Reduktion von Werbeanlagen auf den Ort der angebotenen Leistung soll eine Massierung von Werbeschildern unterschiedlicher Herkunft an einer Stelle verhindern.

Die Höhenbegrenzungen für Werbeanlagen dienen stadtgestalterischen Zwecken und orientieren sich an den Anlagen anderer Betriebe in der Umgebung.

Abstände zur Straßenbegrenzungslinie sollen ein Zurücktreten von Werbeanlagen gegenüber dem öffentlichen Raum bewirken, ebenfalls aus stadtgestalterischen Gründen, aber auch aus Gründen der Verkehrssicherheit.

Das Verbot von Wechsel- oder Blinkanlagen bei der Beleuchtung soll dem Schutz vor störenden Lichtemissionen dienen. Wechselndes oder blinkendes Licht wird als besonders störend empfunden, da es verstärkt das Auge auf sich zieht. Es ist auch im Hinblick auf das Stadtbild ein störendes Element, so dass darauf verzichtet werden soll.

7.2 Außenwände, Fassaden, südliche Einfriedung des Parkplatzes (§ 84 LBO)

Eine Vorschrift zur Herstellung von sichtbaren Außenwänden mit einer Höhe von mindestens zwei Metern hat den Hintergrund, dass ortsuntypisch weit heruntergezogene Dächer vermieden werden sollen.

Die Fassadengestaltung mit Ziegel- oder Verblendmauerwerk reduziert durch die Kleinteiligkeit der Struktur und durch die zurückhaltende Farbgebung die Wahrnehmung des Gebäudevolumens.

7.3 Einfriedung (§ 84 LBO)

Die Festsetzung einer 2 m hohen blickdichten Einfriedung mit vorgelagerter Eingrünung aus Sträuchern und Baumbestand dient der gestalterischen Integration des Parkplatzes in die von Wohngebäuden und Vorgärten geprägte Gartenstraße. Die Anforderungen an die Gestaltung der Einfriedung sollen ergänzend verhindern, dass der Eindruck eines Fremdkörpers entsteht. Die Einfriedung darf für die Anbindung des Plangebiets an die Unterstadt über die Gartenstraße für die Herstellung eines Fuß- und Radweges unterbrochen werden. Um eine gestalterische Funktion der Festsetzungen zur Einfriedung gewährleisten zu können (Sichtschutz zum Parkplatz), ist hierbei auf eine versetzte oder schräge Wegeführung zu achten.

8 Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO

Betrachtet werden im Folgenden die städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen auf die nachstehend genannten Belange gemäß § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO; wirtschaftliche Folgen sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sofern sie nicht wesentliche städtebauliche Auswirkungen nach sich ziehen können.

Eine ausreichend hohe Wahrscheinlichkeit des Eintretens von nicht nur unwesentlichen Auswirkungen auf einen der Belange der Bauleitplanung (§ 1 BauGB) führen dazu, dass ein Einzelhandelsbetrieb ausschließlich in einem Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel zugelassen werden kann. „Nicht nur unwesentlich“ ist hierbei eine Art konkreter Störgrad, dessen Niveau auch geringere als „erhebliche Beeinträchtigungen“ umfasst. Die Großflächigkeit des Vorhabens ist bei vorliegendem Fall allein schon aufgrund der Grundfläche eindeutig zu bejahen, dies entbindet jedoch nicht von der Pflicht, die Auswirkungen des Vorhabens darzustellen und abzuwägen.

Auch kann im Folgenden auf eine genaue Quantifizierung bestimmter Auswirkungen wie Kaufkraftflüsse verzichtet werden, die zum Teil nur im Rahmen von Fachgutachten zu leisten wäre, da hier eine Einstufung des geplanten Vorhabens als großflächiger Einzelhandel ohnehin nicht in Frage gestellt werden kann und sich die quantifizierbaren, nicht gutachterlich untersuchten Auswirkungen mit hinreichender Sicherheit nicht im Bereich von wesentlichen Auswirkungen bewegen werden bzw. sich nicht in gravierenden städtebaulichen Auswirkungen niederschlagen (Relevanzschwelle).

Erfahrungsgemäß sind unwesentliche oder nicht wesentliche Auswirkungen bei der Ansiedlung bzw. Modernisierung jedes großflächigen Einzelhandelsbetriebs zu erwarten. Sie sind auf jeden Fall in die umfassende und sachgerechte Abwägung einzustellen.

Auf eine Prüfung unterschiedlicher Betriebstypen wird verzichtet, da mit dem Neubau des Aldi-Marktes ein konkretes Vorhaben geplant ist. Dieser kann als entsprechender Betriebstyp im Sinne des Verständnisses der BauNVO abstrahiert werden (großflächiger Einzelhandel mit überwiegend nahversorgungsrelevantem Sortiment). Näheres hierzu befindet sich in Kapitel 2.2 „Anlass, Erfordernis, Beschreibung des Vorhabens“ und wird an dieser Stelle nicht wiederholt.

8.1 Belange des Verkehrs

8.1.1 Grundstücksanbindung

Die Festsetzung von Sichtdreiecken, die von Sichtbeeinträchtigungen freizuhalten wären, ist bei beiden Anbindungen des Grundstücks nicht erforderlich. Eine Überprüfung, bei der theoretisch angenommen wurde, dass beide Anbindungen auch als Ausfahrt genutzt werden könnten, ergab, dass die Sichtdreiecke komplett in einen Bereich des öffentlichen Straßenraums fallen, in dem keine Sichthindernisse zu erwarten sind.

Anlieferverkehr, Entsorgung (Pressmüllcontainer)

Die Anbindung für den Lkw- und den Entsorgungsverkehr erfolgt über die B 5, die geeignet ist, sowohl das durch Aldi verursachte Verkehrsaufkommen als auch die Dimension der Fahrzeuge des Ziel- und Quellverkehrs von/zu Aldi aufzunehmen.

Der Lastwagenverkehr soll entsprechend der zum Zeitpunkt der Bebauungsplanerarbeitung vorliegenden Planung über die westliche Ein- und Ausfahrt abgewickelt werden. Durch die gerade Achse von der Grundstückseinfahrt zum Entladebereich und zum Pressmüllcontainer mit Schneckenverdichter wird das Erfordernis des Rangierens mit großen Lkws minimiert, was sich wiederum positiv auf die Sicherheit anderer Verkehrsteilnehmer und auf die Schallemissionen auswirkt. Das Wenden und Rangieren kann auf dem Grundstück des Einzelhandelsbetriebs stattfinden, so dass hierdurch der Verkehrsfluss nicht gefährdet oder anderweitig beeinträchtigt wird.

Anlieferverkehr und Entleerung des Pressmüllcontainers sind im schalltechnischen Gutachten sowie dessen Ergänzung berücksichtigt. Vor allem der Anlieferverkehr macht Schallschutzmaßnahmen erforderlich, die durch entsprechende Festsetzungen berücksichtigt werden (Einhausung). Der Pressmüllcontainer wird nur wenige Male im Jahr entleert, so dass für diese Vorgänge die Regelung für seltene Ereignisse aus der TA Lärm angewendet werden kann. Der Richtwert für seltene Ereignisse wird eingehalten und stellt keine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse dar.

Kundenverkehr

Der Kundenverkehr ist ebenfalls über die B 5 an das öffentliche Straßennetz angebunden, das hierfür hinsichtlich Kapazität und Dimensionierung auch geeignet ist. Aldi rechnet auf der Basis des derzeitigen Betriebs unter Einberechnung einer Erhöhung der Kundenanzahl mit etwa 900 Kunden am Tag. Von diesen 900 Kunden kommt voraussichtlich rund die Hälfte mit dem Pkw. (Näheres hierzu unter Kap. 6.3).

Zum Zeitpunkt der Planerarbeitung sieht die Konzeption für den Kundenverkehr getrennte Ein- und Ausfahrten vor.

Das schalltechnische Gutachten berücksichtigt diese Rahmenbedingungen und stellt unter Einberechnung von Parkplatzgeräuschen an einigen Stellen des Plangebiets die Erforderlichkeit von Lärmschutzmaßnahmen fest, die eine entsprechende bauplanungsrechtliche Umsetzung im Bebauungsplan erfahren haben, um wesentliche Auswirkungen auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der Umgebung zu vermeiden.

Rettungsdienste und Feuerwehr

Das Plangebiet ist für Rettungsdienste und Feuerwehr gut zugänglich. Die Parkplätze werden entsprechend der Bauleitplanung zugrundeliegenden Planentwurfs so großzügig angelegt, dass die zügige Erreichbarkeit des Gebäudes ohne großes Rangieren gewährleistet ist.

8.1.2 Zu erwartendes Verkehrsaufkommen

Das zu erwartende Aufkommen an motorisiertem Kundenverkehr wird sich nach Auskunft von Aldi-Nord um ca. 50 Pkw am Tag erhöhen. Dieser Zuwachs verteilt sich auf die geplanten 12 Stunden Öffnungszeit am Tag.

8.1.3 Anbindung an Straßen- und Wegenetz, ÖPNV

Es besteht kein Anlass für eine realistische Annahme, dass durch eine Zunahme von durch Aldi prognostizierten 50 motorisierten Kunden die Verkehrsverhältnisse der – allerdings zeitweise stark belasteten – B 5 oder im weiteren Verlauf des Straßennetzes wahrnehmbar verschlechtert würden.

Die vorgesehenen getrennten Ein- und Ausfahrten für den Kundenverkehr von bzw. auf die B 5 werden durch das damit verbundene Einbahnstraßensystem auch zu Stoßzeiten voraussichtlich Rückstauungen auf die B 5 verhindern.

Die Straßenquerschnitte im öffentlichen Straßennetz sind geeignet, den Liefer- und Kundenverkehr aufzunehmen.

Es werden derzeit Maßnahmen diskutiert, wie die B 5 entlastet werden könnte – allerdings noch ohne konkrete Zeitschiene.

Durch mehrere Bushaltestellen im fußläufigen Einzugsbereich um den geplanten Einzelhandelsbetrieb ist dieser bestens an den ÖPNV angebunden. Es handelt sich bei den Bushaltestellen um die Lauenburger Stationen Albinusstraße, Friedhof, Am Schüsselteich, Grünstraße und ZOB.

8.1.4 Ruhender Verkehr

Ladeflächen / Entsorgung Presscontainer

Die Entladung ist an der westlichen Gebäudeseite vorgesehen. Zum Entladen bzw. zur Entsorgung müssen die Lkw rückwärts in eine Fahrgasse rangieren. Da es sich um einen Neubau handelt, ist diese Zone hierfür eigens konzipiert und daher adäquat bemessen. Problematisch wären hier allenfalls die Schallemissionen, die jedoch durch entsprechende Lärmschutzmaßnahmen auf ein verträgliches Maß reduziert werden.

Pkw

Siehe Kap. 6.3

Fahrräder

Für Fahrradstellplätze sieht der Stellplatzerlass ein Verhältnis von einem Abstellplatz je 200 qm Verkaufsfläche vor. Erforderlich wären demnach sechs Abstellplätze für Fahrräder. Da Lauenburg einen auffallend hohen Anteil an nicht-motorisiertem Verkehr hat, besteht die Möglichkeit, dass diese Anzahl nicht ausreicht. Die Gebäude- und Freiflächenkonzeption sieht für Fahrradabstellplätze ausreichend Platz vor, so dass mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass der Betreiber des Einzelhandels im eigenen Interesse auf den tatsächlichen Bedarf reagiert. Eine Festsetzung zu Fahrradabstellanlagen wird daher für nicht erforderlich gehalten.

8.1.5 Auswirkungen

Die getroffenen Festsetzungen stellen sicher, dass es im Bereich des Verkehrs zu keinen wesentlichen Auswirkungen des Vorhabens kommt oder gar eine Gefährdung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, der Verkehrssicherheit oder der Umwelt vorliegt. Komplette lassen sich verkehrsbedingte Auswirkungen des Vorhabens nicht vermeiden. Die verbleibenden Beeinträchtigungen werden jedoch im Interesse einer guten Ausstattung der Innenstadt und der Nahversorgungsqualität für zumutbar gehalten, zumal es sich um eine bestehende Gemengelage handelt, nicht um ein unvorbelastetes Gebiet.

8.2 Belange der Umwelt

8.2.1 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVPG

Vorhaben

Die Firma Aldi-Nord plant Abriss und Neuerrichtung des Aldi-Marktes in Lauenburg. Diese Maßnahme dient der Standortsicherung und Zukunftsfähigkeit des Marktes. Hierfür ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Näheres hierzu: siehe Kap. 2.2.

Da die Grundfläche des Aldi-Marktes zwischen 1.200 und 5.000 qm liegen wird, ist gemäß Anlage 1 zum UVPG eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich (§ 3c UVP-Pflicht im Einzelfall UVPG / allgemeine Vorprüfung nach Anlage 1 18.8).

Erhebliche Beeinträchtigungen der Belange der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter dürfen nicht zu erwarten sein. Im Einzelnen sind dies Auswirkungen auf:

- Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima sowie deren Wirkungsgefüge
- die Landschaft und die biologische Vielfalt
- Natura 2000-Gebiete
- Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter
- Emissionsbelastung und sachgerechte Entsorgung von Abfällen und Abwasser
- Nutzung regenerativer Energien, Energiesparen und Energieeffizienz
- Darstellungen in Landschafts- und sonstigen Plänen
- Erhaltung der Luftqualität in besonders belasteten Gebieten

Standort

Der Standort befindet sich innenstadtnah in Lauenburg. Es handelt sich um einen bereits bebauten Bereich an der Bundesstraße B 5. Das Grundstück ist bereits Standort eines älteren Aldi-Marktes, der für den Bau eines neuen Marktes abgerissen werden soll. Der Boden des Plangebiets ist schon heute großflächig durch Gebäude, Zufahrten und Parkplätze versiegelt. Es besteht eine ÖPNV-Anbindung.

Vorprüfung

<p>1. Merkmale des Vorhabens / Kriterien für die Einordnung, überschlägige Angaben zu den Kriterien</p> <p>1.1 Größe des Vorhabens</p> <p>Überschreitung des Prüfwertes für Größe oder Leistung (gemäß Anlage 1 zum UVPG) für das Projekt</p> <p>Für großflächige Einzelhandelbetriebe mit einer Geschossfläche von mehr als 1.200 qm ist eine Vorprüfung ausreichend, sofern sie im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegen (gem. Anl.1 zum UVPG, Nr.18.8). Der Bebauungsplan für das Vorhaben sieht eine Grundfläche im Bereich zwischen 1.200 qm und 5.000 qm vor. Es handelt sich zwar um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb, doch kommen nur 400 qm Verkaufsfläche neu hinzu.</p>	<p>allgemeine Vorprüfung erforderlich</p>
<p>1.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft</p> <p>Wasser: Art eines Gewässerausbaus, Flächen-, Volumen- oder Qualitätsveränderung, Einleitungen, Entnahmen von Grund oder Oberflächenwasser;</p> <p>Boden: Umfang einer Inanspruchnahme durch Flächenentzug, Versiegelung, Verdichtung, Nutzungsänderung, Bodenabtrag / -auftrag, Entwässerung, Eintrag von Schadstoffen;</p> <p>Natur und Landschaft: Angaben zur Nutzung und Gestaltung von Flora, Fauna, Biotopen und des Landschaftsbildes durch das Vorhaben</p> <p>Durch das Plangebiet verläuft kein Gewässer, die Fläche ist bereits an den öffentlichen Kanal zur Entwässerung angeschlossen. Weite Teile des Plangebiets sind bereits heute versiegelt und bebaut. Durch die Umsetzung der Planung wird sich der Versiegelungsgrad möglicherweise geringfügig erhöhen. Pflanzbindungen und –gebote sollen vorhandene Großbäume erhalten und eine ökologische sowie stadtgestalterische Verbesserung herbeiführen. Es erfolgen keine Eingriffe in Natur und Landschaft, da kein Bestand an naturnahen oder ökologisch bedeutsamen Strukturen beeinträchtigt wird.</p>	<p>nur geringe Auswirkungen</p>
<p>1.3 Abfallerzeugung</p> <p>Darstellung der voraussichtlich anfallenden Abfälle und Abwässer, jeweils hinsichtlich Art und Umfang; Klassifikation der Abfälle gemäß WHG, KrW-/AbfG (überwachungsbedürftig, wassergefährdend etc.), Art der geplanten Entsorgung</p> <p>Die Planung bedingt den Abriss eines vorhandenen Gebäudes. (Ein Abbruch des Gebäudes ist auch ohne Bebauungsplan möglich.) Der dadurch entstehende Bauschutt ist auf den entsprechenden Deponien zu entsorgen oder wiederzuverwerten. Ggf. überwachungsbedürftige</p>	<p>keine Auswirkungen</p>

<p>Abfälle sind einer gesonderten Entsorgung zuzuführen. Die anfallenden Abwässer können wie bisher über den bestehenden öffentlichen Kanal entsorgt werden.</p>	
<p>1.4 Umweltverschmutzung und Belästigungen</p> <p>Abschätzung der voraussichtlich in Luft, Wasser und Boden emittierten Stoffe, differenziert nach fester, flüssiger und gasförmiger Form, jeweils hinsichtlich Art und Menge;</p> <p>deutlich wahrnehmbare bzw. messbare Belastung der Umgebung durch Stoffeinträge in Boden und Wasser, (Ab)Wärme, Erschütterungen, Geräusche, ionisierende Strahlungen, elektromagnetische Felder, Lichteinwirkungen, Gerüche;</p> <p>Belästigungen oder Gesundheitsgefährdung von Mensch oder Tier (Art und Weise, Umfang) Emission von Stoffen gemäß Nr. 4.6.1.1 der TA Luft / Umfang</p> <p>Belastungen entstehen durch den Kfz-Verkehr (Geräusche, Abgase) durch das Schieben von Einkaufswagen (Geräusche) und durch Lüftungsanlagen (Geräusche) sowie den Schneckenverdichter für den Pressmüllcontainer (Geräusche). Emissionen entstehen weiterhin durch Heizungsanlagen (Abgase). Die Emissionen werden sich gegenüber der bestehenden Situation eventuell geringfügig, in seltenen Fällen auch stärker erhöhen; dies wird aber im Zuge der Planung berücksichtigt. Im Hinblick auf den Lärmschutz zeigt die schalltechnische Untersuchung Möglichkeiten auf, wie die maßgeblichen Immissionsrichtwerte eingehalten werden können. Diese sind entweder im Bebauungsplan festgesetzt oder im Rahmen der Baugenehmigung als Auflagen vorzusehen. Wesentliche Auswirkungen können so vermieden werden.</p>	<p>geringe bis deutliche Auswirkungen, bei Einhaltung der Richtwerte</p>
<p>1.5 Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien</p> <p>Erforderlichkeit des Lagerns, des Umgangs, der Nutzung oder der Produktion von gefährlichen Stoffen i. S. des ChemG bzw. der GefStoffV oder von wassergefährdenden Stoffen i. S. des WHG oder von Gefahrgütern i. S. des Gesetzes über die Beförderung gefährlicher Güter oder von radioaktiven Stoffen;</p> <p>Unfall-/Störfallrisiken z.B. bei der Lagerung, Handhabung, Beförderung von explosiven, giftigen, radioaktiven, krebserregenden, erbgutverändernden Stoffen; wenn ja : Umfang</p> <p>Ein Unfallrisiko insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien ist bei der Nutzung durch einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit überwiegend nahversorgungsrelevantem Sortiment nicht zu erwarten.</p>	<p>keine Auswirkungen</p>

<p>2. Standort des Vorhabens, Kriterien, Betroffenheit</p> <p>2.1. Nutzungskriterien</p> <p>Darstellung der bestehenden Nutzung des Gebietes, insbesondere der Flächen für Siedlung und Erholung, für land-, forst- u. fischereiwirtschaftliche Nutzungen, Verkehr, Ver- / Entsorgung oder sonstige wirtschaftliche oder öffentliche Nutzung;</p> <p>andere Anlagen mit Auswirkungen auf den Standort des Vorhabens;</p> <p>sonstige Vorbelastungen (bekannt / zu ermitteln);</p> <p>kumulative Wirkungen (Art und Intensität)</p> <p>Es liegt eine emissionsvorbelastete Gemengelage vor (Luft, Lärm). Von den genannten Vorbelastungen ist nicht auszugehen. Durch die Herstellung einer direkten Fuß- und Radwegeverbindung zur Gartenstraße wird die Attraktivität für nicht-motorisierte Verkehrsteilnehmer aus Richtung Unterstadt sogar erhöht.</p>	<p>keine Auswirkungen</p>
<p>2.2. Qualitätskriterien</p> <p>Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur (Tiere und Pflanzen) und Landschaft (Landschaftsbild, Landschaftsraum), Leistungsfähigkeit der natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktion des Bodens, Empfindlichkeit ggü. Bodenerosion; stoffliche Belastung der Böden; Wasserbeschaffenheit (Gewässergüte, Stoffhaushalt, hygienischer Zustand und planktische Biozönose, Situation von Hydraulik/Hydrologie, Morphologie und Beschaffenheit der Gewässersedimente), Grundwasserbeschaffenheit (Qualität), Geologie/Hydrologie, Luftqualität (z. B. Kurgelbiete)</p> <p>Die Nutzung des Standorts im Wesentlichen als Gebäudestandort und Parkplatz verändert das Plangebiet nicht oder nur minimal gegenüber dem bisherigen Zustand, so dass nicht von einem Eingriff in die Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes die Rede sein kann.</p>	<p>keine Auswirkungen</p>
<p>2.3 Schutzkriterien</p> <p>Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung der in Nr. 2.3 der Anlage 2 zum UVPG genannten besonders empfindlichen Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes; neben den dort genannten Gebieten Berücksichtigung weiterer landesrechtlich geschützter Gebiete entsprechend den UVP-Regelungen der Länder (z.B. Naturdenkmale mit ihrer geschützten Umgebung, geschützte Landschaftsbestandteile, besonders geschützte Biotope etc.); bei Nicht-Bestehen solcher Konkretisierungen durch das Landesrecht in begründeten Einzelfällen Heranziehen der Vorgaben des</p>	<p>nicht betroffen</p>

Anhanges 3, Nr. 2 der UVP-Richtlinie (z.B. Küstengebiete, Bergregionen und Waldgebiete)	
2.3.1 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete soweit im Bundesanzeiger gemäß § 10 Abs. 6 des BNatSchG bekannt gemacht bzw. offiziell gemeldete / ausgewiesene Gebiete	nicht betroffen
2.3.2 Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG	nicht betroffen
2.3.3 Nationalparke gemäß § 24 des BNatSchG	nicht betroffen
2.3.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß § 25 und § 26 BNatSchG	nicht betroffen
2.3.5 gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG	nicht betroffen
2.3.6 Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete gemäß den §§ 19, 32 WHG bzw. landesrechtliche Regelungen	nicht betroffen
2.3.7 Gebiete, in denen die in Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind mögliches Erreichen oder Überschreiten von Immissionsrichtwerten bzw. Qualitätsanforderungen diesbezüglicher EU-Richtlinien	nicht betroffen
2.3.8 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte insbesondere zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes (vgl. hierzu auch Regionalpläne bzw. Regionale Raumordnungsprogramme bzw. -pläne der Länder)	nicht betroffen
2.3.9 In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind entsprechend der Denkmalschutzgesetze zu beachtende Kategorien u. a. Baudenkmale, Bodendenkmale, Kulturdenkmale, kleinräumige Kulturlandschaften usw.	nicht betroffen

Ergebnis der Vorprüfung

Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der genannten Schutzgüter durch das geplante Vorhaben zu erwarten.

8.2.2 Ermittlung, Vermeidung, Kompensation von Beeinträchtigungen der Belange von Natur und Landschaft

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB gelten Eingriffe in Natur und Landschaft zwar gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als ausgeglichen. Doch entbindet dies nicht von der Pflicht, die Auswirkungen auf Belange der Umwelt zu ermitteln, diese – im Interesse einer sachgerechten Abwägung und ausgewogenen Planung – möglichst zu vermeiden und ggf. zu kompensieren. Hierzu sind im Plan entsprechende Festsetzungen zu treffen. Die Beeinträchtigungen der Belange von Natur und Landschaft sind, ebenfalls analog zu einer Eingriffsbeurteilung, auf den heutigen Zustand des Geländes zu beziehen.

Insgesamt gibt es durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nur geringfügige Veränderungen, gemessen an dem gegenwärtigen Zustand des Plangebiets: die Bodenversiegelung kann sich in geringem Maße erhöhen und dadurch Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen und des Wasserhaushalts mit sich bringen sowie den Verlust von Lebensraum von Pflanzen und Kleinsttieren bedeuten. Die Fläche, auf der eine höhere Bodenverdichtung stattfindet, weil sie durch eine Bebauung genutzt wird, vergrößert sich etwas, das größere Gebäude ist bei kleinklimatischer Betrachtung tendenziell ungünstiger als ein kleineres. Das Landschaftsbild erfährt keine Beeinträchtigung, da das Plangebiet ein Supermarktgrundstück im Zentrum von Lauenburg ist. Negative Auswirkungen auf Luft und Klima gibt es, bezogen auf den heutigen Zustand, ebenfalls keine. Im Gegenteil: das neue Gebäude wird mit einer moderneren Heizungstechnik ausgestattet sein, evtl. auch mit einer Solaranlage.

Die etwas intensivere Grundstücksnutzung wird – auch in Abstimmung mit Belangen des Ortsbildes und des Nachbarschutzes durch die grünordnerischen Festsetzungen kompensiert.

8.2.3 Belange des Immissionsschutzes

Für Einzelheiten zu Schallemissionen wird auf die schalltechnische Untersuchung verwiesen, die das Ingenieurbüro für Schallschutz aus Mölln angefertigt hat.

Optimierungsgebot des § 50 BImSchG / Seveso II-Richtlinie

§ 50 Bundesimmissionsschutzgesetz: Planung

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Gebieten, in denen die in Rechtsverordnungen nach § 48a Abs. 1 festgelegten Immissionsgrenzwerte und Zielwerte nicht überschritten werden, ist bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen.

Es handelt sich bei dem Plangebiet um eine mit Schall-, Luft- und Lichtemissionen bereits vorbelastete Gemengelage im Bestand, eine zentral gelegene Fläche, die dem Ergänzungsbereich zum Kernbereich des zentralen Versorgungsbereichs Lauenburg zugeordnet ist und daher auch perspektivisch Innenstadtfunktionen wahrnehmen soll. Aus städtebaulicher Sicht wird dieser Ansatz unterstützt.

Dies hat zur Konsequenz, dass die Nutzungsmischung als ein für Urbanität charakteristisches Element erhalten werden soll, auch wenn sich dann naturgemäß manche Nutzungen gegenseitig stören können. Hiervon abgesehen wäre eine Realisierung von Nutzungen unwahrscheinlich, die, was der nahegelegenen Wohnbebauung zugutekommen würde, weniger emissionsträchtig als ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb sind. Dies liegt an der Lärmvorbelastung, an mangelnder Nachfrage nach nicht störenden Nutzungen und an fehlender Grundstücksverfügbarkeit für anderweitige Zwecke.

Das Eintreten schwerer Unfälle, die unter die Seveso-II-Richtlinie fallen würden, ist bei dem geplanten Vorhaben nicht anzunehmen.

Emissionsquellen / Beurteilung der Lärmsituation

Ohne entsprechende Vorkehrungen bzw. Festsetzungen im Bebauungsplan wären erhebliche Belästigungen der Nachbarschaft durch Zu-, Abgangs- und ruhenden Verkehr, Be- und Entladegeräusche, den Schneckenverdichter für den Pressmüllcontainer sowie Störungen durch Lüftungsanlagen oder Beleuchtungsanlagen zu erwarten. Schädliche Umwelteinwirkungen müssen hierbei nicht die Schwelle der Erheblichkeit erreicht haben, um abwägungsrelevant zu sein.

Veränderungen gegenüber dem vorherigen Zustand ergeben sich vor allem durch einen erwarteten Zuwachs von 100 Kunden am Tag auf 900 Kunden täglich, die eine entsprechend größere Anzahl an Einkaufswagen- und Fahrzeugbewegungen sowie – sofern es Kunden mit Pkw sind – Türenschnellen verursachen. Speziell das Türenschnellen ist für die Pegelspitzen ursächlich.

Darüber hinaus ergeben sich Veränderungen gegenüber vorher durch eine neue Ausrichtung des Gebäudes selbst sowie die Anordnung von Eingangsbereichen und Anlieferung auf dem Grundstück, die jeweils neue Schwerpunkte der Lärmentwicklung entstehen lassen.

Auswirkungen der Lärmentwicklung und Maßnahmen zur Schallminderung

Zur angemessenen Berücksichtigung der Lärmentwicklung bei der Planung wurden vom Ingenieurbüro für Schallschutz in Mölln eine schalltechnische Untersuchung und eine Ergänzung hierzu durchgeführt. In deren Worst-Case-Szenarien wurden für die zur Anwendung kommenden Parameter maximale Grenzen bzgl. fachspezifischer Untersuchungsunsicherheiten angesetzt, so dass dann auch tatsächlich mit hinreichender Sicherheit von einer Maximalbelastung auszugehen ist, die nicht überschritten wird. Die Berechnungen fallen in den Anwendungsbereich der TA Lärm, eine normenkonkretisierende Verwaltungsvorschrift, die schutzbedürftige Räume untersucht, jedoch keine Berücksichtigung der Außenwohnbereiche vorsieht.

Die Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm macht zusätzliche Immissionsschutzmaßnahmen erforderlich. Im Bebauungsplan schlägt sich dies in entsprechenden Festsetzungen zum Lärmschutz nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB nieder, soweit ein bodenrechtlicher Bezug hergestellt werden kann. Die Anordnung weiterer Maßnahmen, die

keinen Bezug zum Bodenrecht aufweisen – wie zum Beispiel Betriebszeiten etc., muss beispielsweise über das Baugenehmigungsverfahren sichergestellt werden. Auch städtebauliche Verträge kommen als Instrument zur Umsetzung solcher Maßnahmen in Frage. Eine spätere Berücksichtigung von Möglichkeiten der Umsetzung sollte v. a. bei allen Maßnahmen erfolgen, die als Grundannahmen in die Berechnungen eingeflossen sind.

Der Spielraum für die exakte Konzeption des Gebäudes ist im Bebauungsplan wegen der Anordnung der Baugrenzen nur gering und so gewählt, dass ein Verschieben des Gebäudes innerhalb der Baugrenzen keine negativen Auswirkungen auf die Schallausbreitung hat. Sollte sich die Hochbauplanung gegenüber dem für Bauleitplanung und Schallgutachten zugrunde gelegten Entwurf maßgeblich ändern, muss dies mit einem schalltechnischen Gutachter abgestimmt werden.

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass in den Bereichen Gartenstraße 10 und 16 sowie Hamburger Straße 39 mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm zu rechnen ist, auch wenn die Anlagen nach dem Stand der Technik ausgeführt und lärmarme Einkaufswagen angeschafft werden. Durch das Errichten von Lärmschutzwänden bzw. Lärmschutzmaßnahmen im Anlieferungsbereich und beim Pressmüllcontainer kann jedoch das Einhalten der Richtwerte nach TA Lärm gewährleistet werden.

Die Situation am Pressmüllcontainer wurde mit einer Ergänzung zum schalltechnischen Gutachten vertiefend betrachtet. Hierzu wurden ein konkretes von Aldi verwendetes Modell des Schneckenverdichters sowie die unterschiedlichen Arbeitsvorgänge im Jahresverlauf in Ansatz gebracht. Des Weiteren wurde die bauliche Konzeption des Architekten für diesen Bereich berücksichtigt. Beim Austausch des Pressmüllcontainers treten zwar relativ hohe Spitzenpegel auf. Allerdings wird der Container nur bis zu zehnmal im Jahr geleert, so dass dies in Abstimmung mit dem LLUR Lübeck als seltenes Ereignis gewertet werden kann und keine zusätzliche Schallschutzwand erforderlich ist. Als Maßnahme zur Einhaltung des Stands der Lärminderungstechnik gem. TA Lärm wird dennoch eine Lärmschutzwand in der landesbauordnungsrechtlich geforderten Abstandsfläche festgesetzt, die allerdings wegen der Nähe zur nachbarlichen Grenze Höhenbeschränkungen erhalten muss. Auch in Anbetracht der bestehenden und bereits vorbelasteten Gemengelage wird der bei der Entleerung auftretende Spitzenpegel an weniger als zehn Tagen im Jahr für zumutbar gehalten. An den anderen Tagen des Jahres liegen aufgrund der baulichen und technischen Optimierung des Schneckenverdichters die Lärmpegel deutlich darunter. In der STU wird darauf hingewiesen, dass sich Aldi darüber hinaus kumulative Effekte zunutze machen sollte und mit dieser Maßnahme zugleich die Emissionen des Verflüssigers minimieren kann.

Eine weitere Überlegung, die in dem Gutachten zum Ausdruck gebracht wird, betrifft die Stellplätze vor dem nahezu grenzständigen Gebäude Hamburger Straße 39, in dessen 1. OG Wohnnutzung vorhanden ist. Aufgrund der beengten Platzverhältnisse kann hier keine Lärmschutzwand zum Einsatz kommen. Wegen der hohen Emissionsbelastung an dieser Stelle wird nahegelegt, die Stellplätze, die sich unmittelbar am Gebäude befinden, zu Mitarbeiterparkplätzen zu machen. Dies hätte den Vorteil, dass die Fahrgeräusche, die Einkaufswagen Geräusche und die Geräuschspitzen durch Türeenschlagen in diesem Bereich deutlich gemindert werden könnten. Im Rahmen des Bebauungsplans kann dies jedoch nicht festgesetzt werden.

Lärmvorbelastung und Fremdgeräusche

Bei Lärm sind Pegelzunahmen von weniger als 3 dB(A) nicht wahrnehmbar, daher keine Auswirkung. Die Lärmvorbelastung, z. B. durch die B 5, ist in die Abwägung einzustellen, wenn sie durch das aufgrund des Bebauungsplans ermöglichte Vorhaben in einem wahrnehmbaren Rahmen ansteigt. Dadurch wird jedoch keine Pflicht ausgelöst, gesundheitskritische Immissionslagen anlässlich der Planung zu sanieren (BVerwG B. v. 28.03.2013 – 4 B 15.12 –). Es gibt gemäß höchstrichterlicher Rechtsprechung allerdings eine Zumutbarkeitsschwelle aus grundrechtlicher Sicht. Diese liegt in einem Bereich bei 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht für Wohngebiete sowie 72 dB(A) am Tag und 62 dB(A) in der Nacht für Mischgebiete. Für die Beurteilung des geplanten Einzelhandelsbetriebs hat die schalltechnische Untersuchung nur die Nachtzeit herangezogen, da der Einzelhandelsbetrieb nach Angaben des Betreibers nur tagsüber, geöffnet sein soll, also außerhalb der immissionsschutzrechtlich relevanten Ruhezeiten. Dieser Aspekt ist für etwaige Auflagen in der Baugenehmigung von Bedeutung.

Von den gewerblichen Einrichtungen in der Umgebung des Vorhabens (Lidl, Tankstelle, Fahrradladen, andere kleine Geschäfte / gastronomische Einrichtungen / Dienstleistungsbetriebe) werden mit hinreichender Sicherheit keine Lärmvorbelastungen ausgehen, die im Rahmen der TA Lärm zu berücksichtigen wären und sich damit auf die Beurteilungspegel des geplanten Einzelhandels auswirken könnten.

Die dominierende Vorbelastung geht von der Hamburger Straße (B 5) aus, die jedoch in die Berechnungsverfahren nach TA Lärm nicht einzubeziehen ist. Eine lautere Schallquelle kann zwar eine leisere überdecken, doch kann dies in der vorliegenden Situation nicht angenommen werden. Unter anderem liegt das an der fehlenden Gleichmäßigkeit der Pegel und an den Geräuschspitzen, die durch den Einzelhandelsbetrieb verursacht werden (z. B. Türeenschlagen). Das schalltechnische Gutachten geht davon aus, dass durch das geplante Vorhaben keine relevante Erhöhung des Verkehrsaufkommens insgesamt erfolgt, schon gar keine Erhöhung auf Bereiche, die sich oberhalb des Schwellenwertes für Mischgebiete von 72 dB(A) bewegen. Somit werden „keine Betroffenheiten und keine Erfordernisse für bzw. Ansprüche auf Schallschutzmaßnahmen bezüglich des zusätzlich generierten Verkehrsaufkommens ausgelöst“ (Zitat schalltechnische Untersuchung, S. 28).

Für die Gebäude Gartenstraße 9 und 11 entfällt die abschirmende Wirkung des bisherigen Aldi-Gebäudes, da das Gebäude um 90° gedreht werden soll. Berechnungen zeigen, dass hier zwar z. T. eine wahrnehmbare Erhöhung des Pegels erfolgt, aber keine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau zu befürchten ist. Daher wird die Pegelerhöhung in der Gartenstraße als zumutbar eingestuft, zumal der Gebäudeeigentümer des derzeitigen Aldi-Marktes sein Gebäude jederzeit abreißen dürfte, ohne einen Neubau zu errichten, wodurch die abschirmende Wirkung komplett entfielen würde.

Wegen der nicht vergleichbaren Wahrnehmung von Gewerbelärm auf der einen Seite und Verkehrslärm auf der anderen Seite ist gemäß DIN 18005 nicht sinnvoll, die Geräuschquellen zu addieren, um eine Beurteilung des Gesamtlärmpegels vorzunehmen. Auch andere Regelwerke beinhalten keine kumulative Betrachtung. Führt man dennoch eine Summenbetrachtung der Pegel durch, die durch Einzelhandelsbetrieb und durch Lärmvorbelastung ausgelöst werden, erhält man einen maximalen Gesamtlärmpegel, der noch unter der verfassungsrechtlichen Zumutbarkeitsschwelle von 72 dB(A) liegt, aber eben nicht sehr aussagekräftig ist.

Auswirkungen der Schallemissionen

Insgesamt betrachtet, werden die emissionsbezogenen Auswirkungen des geplanten Vorhabens als zumutbar angesehen. Mit Blick auf die innenstadtnahe Lage, das städtebauliche Ziel, den Innenstadtbereich insgesamt aufzuwerten, die strukturellen Defizite abzubauen und der damit verbundenen Möglichkeit, auf dem Grundstück stadtgestalterische Verbesserungen vorzunehmen, wegen der Emissionsvorbelastung des unmittelbar an der B 5 gelegenen Gebiets in einer bestehenden Gemengelage und der Möglichkeit, den Einzelhandelsbetrieb mit einer attraktiven Fuß- und Radwegeverbindung an die Unterstadt anzubinden, wird ein Übergewicht der genannten Belange gegenüber Belangen der Wohnruhe gesehen.

Licht / Schatten

Lichtemissionen kann es v. a. durch die Parkplatzbeleuchtung, durch Kfz bei der Benutzung des Parkplatzes während der Stunden ohne Tageslicht und durch Werbeanlagen geben. Betroffen sind v. a. die benachbarten Gebäude mit Wohnnutzung entlang der Hamburger Straße. An der Gartenstraße besteht weitgehend eine Abschirmung durch Grün oder durch eine Lärmschutzwand.

Eine Parkplatzbeleuchtung ist bei dem bisherigen Aldi-Parkplatz bereits vorhanden, so dass hier für die betroffenen Gebäude an der Hamburger Straße keine Verschlechterung eintritt. Es besteht die Möglichkeit, durch die Positionierung und die Wahl der Lampen ein Abstrahlen nach außen zu minimieren. Dies ist jedoch kein Gegenstand der Festsetzungen eines Bebauungsplans.

Zu einer gewissen Abschirmung von den Lichtkegeln der beleuchteten Kfz kann die grünordnerische Festsetzung zur Eingrünung des Plangebiets entlang der Ränder führen.

Das Gebäude des Einzelhandelsbetriebs selbst hat überwiegend geschlossene Fassaden und strahlt deshalb nicht viel Licht ab.

Störungen durch blinkende Werbeanlagen sollen durch die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ausgeschlossen werden.

Durch die Lärmschutzwände und den westlichen Gebäudeteil kann es bei dem Gebäude Gartenstraße 16 und in den Freibereichen zwischen Gartenstraße 16 und Hamburger Straße 39 zu Verschattungen kommen. Zunächst ist festzustellen, dass eine Bebauung des Grundstücks mit ähnlich hohen Gebäudewänden in gleichem Abstand zur Grenze bislang ebenfalls baurechtlich nach § 34 BauGB möglich gewesen wäre. Das Gebäude Gartenstraße 16 ist derzeit durch den bisherigen Einzelhandelsbetrieb / Aldi-Markt und den Baumbestand ähnlich verschattet, so dass sich hier nicht viel ändert. Der Freibereich wird eine in östlicher Richtung relativ dicht heranrückende Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,5 m erhalten. Die landesrechtlichen Abstandsvorschriften sind jedoch auch hierfür einzuhalten, so dass gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden, die im Übrigen ja der eigentliche Anlass für den Bau der Lärmschutzwand sind.

Eine eventuell erdrückende Wirkung der Lärmschutzwände kann durch die grünordnerischen Festsetzungen zur Bepflanzung derselben gemildert werden. Des Weiteren gilt die Argumentation des vorigen Absatzes auch hier.

Unzumutbare Belastungen werden somit in Bezug auf die Emission von Licht bzw. die Verschattung nicht gesehen. Es handelt sich um Grundstücke in zentrumsnaher Lage, für die

nicht die gleichen Maßstäbe wie für Grundstücke im ländlichen Raum angesetzt werden können.

8.3 Belange des Ortsbildes

Das ortsbildbezogene gestalterische Niveau der tatsächlich vorhandenen Umgebung (BVerwG B. v. 16.07.1991 – 4 B 106.90 –) soll – im Gegensatz zu den Regelungen für eine Bebauung nach § 34 BauGB – bei vorliegender Planung nicht als Maßstab herangezogen werden, da das Ortsbild gestalterische Defizite aufweist und ihm in dieser zentralen Lage von Lauenburg besondere städtebauliche Bedeutung zuzumessen ist. Die Planung bietet eine Gelegenheit, durch eine entsprechende Gestaltung das Stadtbild an dieser Stelle aufzuwerten. Davon profitiert letztlich auch der sich dort ansiedelnde Einzelhandelsbetrieb.

Augenfälliger Mangel im Bereich des Plangebiets ist der fehlende Bebauungszusammenhang, der bislang durch eine befestigte, kaum begrünte Parkplatzfläche ersetzt wird. Die im Bebauungsplan getroffenen grünordnerischen Festsetzungen dienen nicht nur dem ökologischen Ausgleich der zugelassenen hohen Grundstücksausnutzung, sondern werden gleichzeitig genutzt, um die fehlende Raumkante entlang der Straße zu ersetzen. Darüber hinaus erhält das Plangebiet eine Eingrünung an allen vier Seiten. Den Parkplatz selbst soll durch mindestens fünf Großbäume attraktiver gestaltet werden als der bisherige, ohne dass hierfür Fläche eingebüßt wird, die für die Anlage von Stellplätzen benötigt wird.

Die Bebauung des Plangebiets wird sich durch die neue Nord-Süd-Ausrichtung besser in die kleinteiligen Baumassen einfügen, die die Gartenstraße prägen. Von der Hamburger Straße aus ist die Baumasse von untergeordneter Bedeutung, da sie weit zurückgesetzt angeordnet ist.

Eine Ergänzung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen durch bauordnungsrechtliche bezüglich der Gestaltung und Platzierung von Werbeanlagen sowie der Ausführung sichtbarer Außenwände dient ebenfalls der Berücksichtigung von Belangen des Ortsbildes.

Insgesamt betrachtet ist also eher von einer Verbesserung der städtebaulichen Situation auszugehen, so dass die Auswirkungen auf das Ortsbild positiv bewertet werden.

8.4 Belange der Versorgung der Bevölkerung

Im nahversorgungsrelevanten Segment darf durch den Bebauungsplan keine Ausdünnung der wohnortnahen Versorgung – v. a. der Versorgung der nicht-motorisierten Bevölkerung – bis zur Schwelle der Unterversorgung ausgelöst werden. Der Wettbewerb der Anbieter und Angebotsformen untereinander ist hingegen nicht Gegenstand der städtebaulichen Planung, da er nicht dem Bodenrecht zugerechnet werden kann.

Da es sich im Ergebnis um die Modernisierung und mäßige Vergrößerung eines bestehenden Aldi-Marktes handelt, nicht um eine Neuansiedlung, ist, wenn überhaupt, nur ein unwesentlicher Kaufkraftabzug von anderen Geschäften mit nahversorgungsrelevantem Sortiment zu erwarten. Aldi-Nord rechnet beispielsweise mit einer Steigerung von 800 Kunden pro Tag auf 900 Kunden pro Tag, was einem Aufkommen von 10 - 15 % mehr Kunden je Einkaufstag entspricht. Dieser Zuwachs verteilt sich auf ein relativ großes Einzugsgebiet. Dies ist eine Größenordnung, von der mit hinreichender Sicherheit

angenommen werden kann, dass keine wesentlichen städtebaulichen Auswirkungen verursacht werden.

Auch der neue Aldi-Markt stellt für viele Kunden eine bequem zu erreichende und günstige Einkaufsgelegenheit dar. Durch die Anbindung mit einem Rad- und Fußweg an die Gartenstraße wird die Attraktivität für nicht-motorisierte Kunden aus der Unterstadt noch vergrößert.

8.5 Belange der Entwicklung und Erhaltung des ZVB Lauenburg/Elbe

Die Belange der Entwicklung und Erhaltung von ZVB sind seit 2006 explizit als Gegenstand der Planung bzw. Abwägung im BauGB aufgeführt. Sie haben städtebaulich ein hohes Gewicht in Bezug auf die Innenentwicklung der Städte, da sie beträchtlichen Einfluss auf die Urbanität und die Sicherstellung einer wohnortnahen Versorgung haben.

Das Plangebiet liegt in einem der beiden durch das Einzelhandelskonzept von 2012 definierten „Ergänzungsbereiche“, die gemeinsam mit dem „Kernbereich“ den ZVB der Stadt Lauenburg/Elbe bilden. Sie werden damit prinzipiell als geeignet für die Entwicklung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Sortiment angesehen. Durch einen modernen Aldi-Markt kann eine Steigerung der Attraktivität des Zentrums zugunsten einer erhöhten Nutzungsintensität auch im Kernbereich des ZVB erfolgen, da Aldi eine gewisse Magnetwirkung zugesprochen wird.

Andersherum betrachtet müsste eines der folgenden Kriterien in Lauenburg oder benachbarten Gemeinden erfüllt sein, damit eine schädigende Wirkung auf einen ZVB vorliegt: Beeinträchtigung des Hauptzentrums, Schädigung der Versorgung des Stadtgebiets, Auswirkungen auf das Gleichgewicht des auf den Einzugsbereich abgestimmten Spektrums an Waren des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs, Sinken der Rentabilität von Einzelhandelsbetrieben im Zentrum durch mangelnde Rentabilität und damit Absinken des Niveaus und der Vielfalt der Einzelhandelsgeschäfte in der Innenstadt, dadurch Vergrößerung der Leerstände.

Derartige Wirkungen können zumindest in einem mehr als unwesentlich beeinträchtigenden Maße mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

8.6 Belange der Nachbargemeinden

Gemäß dem interkommunalen Abstimmungsgebot des § 2 Abs. 2 BauGB sind die Auswirkungen auf die Nachbargemeinden in die Abwägung einzustellen.

Als Unterzentrum ist die Stadt Lauenburg/Elbe zunächst einmal grundsätzlich ein geeigneter Standort für einen modernen Aldi-Markt. Für Einkäufer aus dem ländlichen Umland von Lauenburg ist Aldi sicherlich ein mögliches Einkaufsziel, so dass dem geplanten Aldi-Markt in einem gewissen Rahmen auch Kaufkraft aus den umliegenden Gemeinden zugutekommen kann. Dies belegt auch das Einzelhandelskonzept. Hierbei sind Kaufkraftabflüsse im Bereich des nahversorgungsrelevanten Sortiments, um die es hier geht, von besonderer Bedeutung.

Da es sich lediglich um eine Vergrößerung eines bestehenden Aldi-Marktes handelt, ist jedoch keine raumordnerisch relevante Veränderung des Kaufkraftflusses zu befürchten oder

gar eine daraus resultierende Beeinträchtigung der Versorgungssituation im Umland; unzumutbare Auswirkungen auf zentralörtliche Funktionen der Nachbargemeinden, deren städtebauliche Ordnung oder ZVB sind somit ebenfalls nicht anzunehmen.

Den benachbarten Gemeinden wird im Rahmen des Verfahrens Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

8.7 Belange der Ver- und Entsorgung

8.7.1 Wasserwirtschaft

Die Einrichtungen der Wasserwirtschaft sind in ausreichender Kapazität vorhanden. Das Grundstück kann an das städtische Wasserversorgungsnetz angeschlossen werden. Träger der Wasserversorgung sind die Versorgungsbetriebe Elbe GmbH.

Wasserversorgung

Anschlüsse für die Wasserversorgung sind vorhanden. Die Versorgung mit Frischwasser ist gesichert.

Löschwasser und Brandschutz

Die Versorgung des Grundstücks mit Löschwasser ist in ausreichender Menge gesichert. Laut Versorgungsbetriebe Elbe GmbH steht hierfür eine Menge von 48 m³/h aus dem Trinkwassernetz zur Verfügung.

Schmutzwasserbeseitigung

Eine schadlose Abwassersammlung und -beseitigung ist gesichert. Die erforderlichen Anschlüsse hierfür sind vorhanden. Der Anschluss erfolgt bislang über den Kanal in der Gartenstraße.

Oberflächenentwässerung

Der Fachdienst Wasserwirtschaft des Kreises Herzogtum Lauenburg weist darauf hin, dass für Versickerungsanlagen eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist. Die wasserrechtliche Erlaubnis ist im Rahmen der Baugenehmigung einzuholen.

Das Niederschlagswasser sollte möglichst am Ort des Anfalls entsorgt werden, daher ist die Regenwasserversickerung allen anderen Entsorgungsvarianten vorzuziehen. Bei der Planung der Sickeranlagen sind die Vorgaben des Arbeitsblattes DWA-A 138 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. einzuhalten als allgemein anerkannte Regeln der Technik.

Zur Minimierung des zu entsorgenden Niederschlagswassers von Dachflächen können eventuell besondere Maßnahmen, wie der Einbau von Regenwasserspeichern oder einer Dachbegrünung, ergriffen werden. So halten beispielsweise begrünte Dachflächen bis zu ¾ der dort anfallenden Niederschlagswassermengen zurück.

In allen Fällen sollte eine vor der Planung der Niederschlagswasserbeseitigung Bodenuntersuchung zur Feststellung der Sickerfähigkeit und des Grundwasserabstands durchgeführt werden, wenn eine Versickerung in Frage kommt.

Für nicht versickerungsfähiges Niederschlagswasser ist ein Anschluss an die Kanalisation in der Gartenstraße vorhanden.

8.7.2 Energieversorgung

Eine Versorgung mit Erdgas und elektrischer Energie ist möglich, Träger der Energieversorgung ist die Versorgungsbetriebe Elbe GmbH.

8.7.3 Telekommunikation

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Kabel Deutschland GmbH. Das Unternehmen weist darauf hin, dass die Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigt die Kabel Deutschland mindestens drei Monate vor Baubeginn einen Auftrag, um eine Planung und die Bauvorbereitung zu veranlassen sowie um die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

8.7.4 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist gesichert. Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die Abfallwirtschaft Südholstein GmbH (AWSH) gemäß der Abfallwirtschaftssatzung des Kreises Herzogtum Lauenburg.

9 Hinweise

9.1 Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat zu benachrichtigen.

9.2 Archäologische Denkmalpflege / Bodenfunde

Bodenfunde sind Sachen oder Spuren, die in der Erde oder im Wasser gefunden werden und bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind. Es kann sich z.B. um Tongefäßscherben, Urnen, Steingeräte, Metallgegenstände, Knochen, Gegenstände aus Leder oder Holz oder z.B. um Steinkonzentrationen, Holzkohleansammlungen, Aschen, Schlacken, auffällige Bodenverfärbungen etc., auch geringe Spuren solcher Funde, handeln.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, dass diese Funde meldepflichtig sind. Diese Funde sind unverzüglich der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis und dem Landesamt für Denkmalpflege Schleswig-Holstein zu melden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten und der Unternehmer. Der Beginn der Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher dem Landkreis anzuzeigen.

Zutage tretende archäologische Funde und Fundstellen sind bis zum Ablauf der gesetzlichen Frist nach der Anzeige unverändert zu lassen, für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Hierbei muss mit Auflagen gerechnet werden.

Die möglicherweise entstehenden Mehrkosten für Personal- und Maschineneinsatz können nicht von der Archäologischen Denkmalpflege getragen werden.

10 Altlasten

Im Geltungsbereich des Planungsgebietes befinden sich zum gegenwärtigen Kenntnisstand (11/2013) keine erfassten Altlasten (Altablagerungen, Altstandorte oder Verdachtsflächen).

Zu Altstandorten oder Verdachtsflächen liegen der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde derzeit keine flächendeckenden Informationen vor.

Hier hat der Planungs- bzw. Vorhabensträger bei Verdachtsmomenten eigene Recherchen zu veranlassen, insbesondere bei ehemaliger bzw. heutiger gewerblicher Nutzung, oder wenn der Umgang mit umweltgefährlichen oder wassergefährdenden Stoffen bekannt ist oder vermutet wird.

Sollten sich bei der weiteren Planung, bei der Erschließung oder bei der Bebauung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, so ist dies der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises unverzüglich mitzuteilen.

11 Städtebauliche Kennwerte

Flächenangaben in Quadratmetern, gerundet.

Plangebiet	5.230
hiervon max. zulässige Grundfläche i. S. d. BauNVO	4.700
überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenzen)	2.160
Mindestanteil Grünflächen im Plangebiet	530

12 Kosten

Durch die im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen entstehen keine Kosten für die Stadt Lauenburg/Elbe.

13.4 Dritte Beteiligung von Öffentlichkeit u. Behörden / 2. Entwurf (§ 4a Abs. 3 BauGB)

Die Stadtvertretung hat am 10.03.2014 den Entwurf des B-Planes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 31.03.2014 bis 05.05.2014 während der Besuchszeiten des Stadtentwicklungsamtes bzw. nach Vereinbarung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 07.10.2014 ~~durch Bereitstellung im Internet~~ ortsüblich bekannt gemacht. ~~Auf die Bereitstellung im Internet wurde am 07.10.2014 in der Lauenburgischen Zeitung hingewiesen.~~

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 06.10.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

13.5 Erneute Beteiligung zu den geänderten Inhalten

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung erneut geändert (Beschluss des Bau- und Planungsausschusses vom 12.01.2015).

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 26.01. bis zum 06.02.2015 während folgender Zeiten: montags bis freitags von 8.00 – 12.00 Uhr und donnerstags von 15.00 – 18.00 Uhr sowie nach Vereinbarung nach § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden konnten.

Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 16.01.2015 ~~durch Bereitstellung im Internet~~ ortsüblich bekanntgemacht. ~~Auf die Bereitstellung im Internet wurde am 16.01.2015 in der Lauenburgischen Landeszeitung hingewiesen.~~

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4a Abs.3 BauGB erneut am 14.01.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

13.6 Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 13.05.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, einer Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser

Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist am 14.05.2015 in Kraft getreten.

Lauenburg, den 15. Mai 2015
(Siegelabdruck)



gez. *Rieker*
(Amtsleiter)