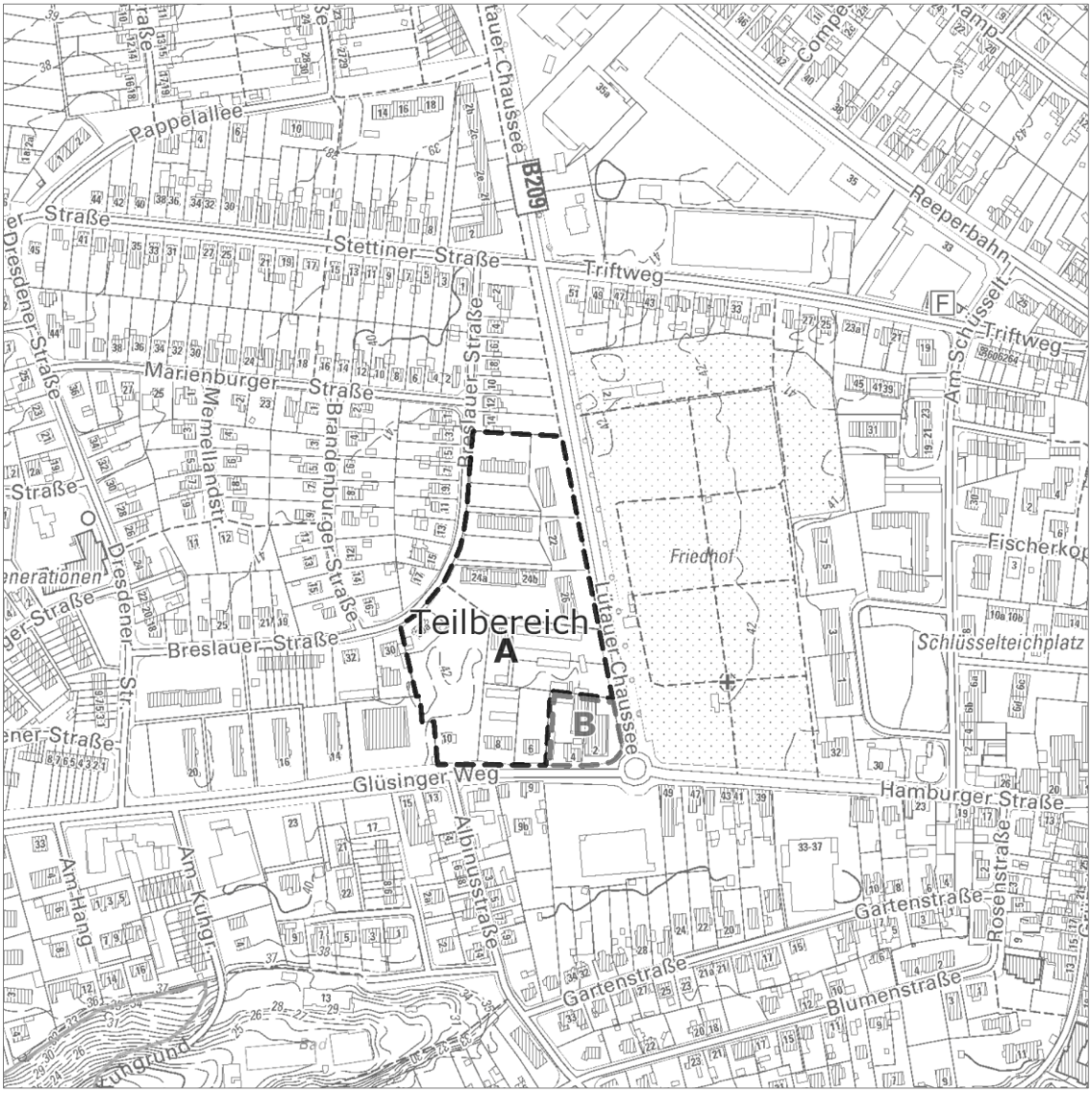
Stadt Lauenburg/Elbe

Bebauungsplan Nr. 100 - Teilbereich A

„Glüsinger Weg 6 bis 10, Breslauer Straße 16a bis 30a und Lütauer Chaussee 3“

(Teilbereich B umfasst Glüsinger Weg 2, 4 und 4a)

Begründung



Lage des Plangebietes (ohne Maßstab)

Inhaltsverzeichnis

1 Planungsgrundlagen 3

1.1 Planungsanlass und Ziele 3
1.2 Verfahrensart 4
1.3 Planungsvorgaben 4
1.4 Plangebiet – Teilbereich A und B 7
1.5 Altlasten 8
1.6 Archäologie 10

2 Planinhalt 11

2.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) 11
2.2 Mischgebiete (MI) 14
2.3 Denkmalschutz 16
2.4 Erschließung 21
2.5 Lärmschutz 24
2.6 Naturschutz und Grünordnung 25

3 Planabschluss 27

3.1 Wesentliche Folgen der Planung 27
3.2 Flächengrößen 28
3.3 Verfahrensablauf 29
3.4 Billigung der Begründung 30

Anlagen

1) Überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen gem. § 13 a BauGB
2) 12. Änderung Flächennutzungsplan durch Berichtigung zum B-Plan 100
3) Orientierende Untersuchung zur Altlastenverdachtsfläche: Glüsinger Weg 10
4) Standortbezogene Erkundung: Glüsinger Weg 2
5) Standortbezogene Erkundung: Glüsinger Weg 4 und 4a
6) Lärmuntersuchung zum B-Plan 100

1 Planungsgrundlagen

1.1 Planungsanlass und Ziele

Auf der Freifläche des ehemaligen Bauhofgeländes, Grundstück Glüsinger Weg 10, wird beabsichtigt eine Kindertagesstätte (KITA) zu errichten und Wohnnutzungen zu ermöglichen. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür sollen mit Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes geschaffen werden. Dabei werden in dem vorgesehenen allgemeinen Wohngebiet neben den Wohngebäuden auch Anlagen für soziale Zwecke, wie bspw. eine Kindertagesstätte zulässig sein.

Auf dem Grundstück Breslauer Straße 24 a und b beabsichtigt die Wohnungsbaugenossenschaft - Neue Lübecker - die Errichtung eines Gebäudes für Wohnkonzepte mit integrierten Service. Die sozialen, gesellschaftlichen und demografischen Veränderungen erfordern insbesondere das Wohnen im Alter dem Wohnkontext anzupassen. Dabei sind Modelle gefragt, die auf flexiblen Bausteinen basieren und die fachliche Qualität einer umfassenden Betreuung der Bewohner sicherstellen. Des Weiteren werden Veranstaltungs-, Büro- und Sozialräume sowie weitere Gemeinschaftsräume in dem Gebäude notwendig. Neben den altersgerechten Wohneinheiten sind zudem integrierte Gemeinschaftsflächen vorgesehen, die die Zufriedenheit und langfristige Bindung der Bewohner zur Wohnanlage stärken. Für die Errichtung des neuen Wohnhauses ist das bislang auf dem Grundstück befindliche Mehrfamilienhaus zurückzubauen. Die Erschließung des Grundstückes soll wie auch bisher, weiterhin über die Breslauer Straße erfolgen.

Im Südosten des Plangebietes entlang der beiden Bundesstraßen (B5 und B209), Grundstücke Lütauer Chaussee 3 sowie Glüsinger Weg 2 bis 8, besteht eine Gemengelage aus Wohn- und Gewerbenutzungen sowie einer größeren Garagenanlage, welche auch von den nördlich angrenzenden Nutzern in der Breslauer Straße mitgenutzt wird. Im Zuge der Planung wird beabsichtigt die Möglichkeit einer städtebaulichen Neuausrichtung bzw. Nachverdichtung für dieses Mischgebiet vorzusehen. Im Bebauungsplan werden über die zu treffenden planungsrechtlichen Festlegungen bezüglich der zu schaffenden Baukörper Erweiterungs- und Neubaumöglichkeiten vorgesehen.

Für das übrige Plangebiet wird weiterhin die Bestandsbebauung planungsrechtlich abgesichert, sowie in Teilabschnitten moderate Erweiterungs- und Nachverdichtungsmöglichkeiten eingeräumt. Damit ist Planungssicherheit für die betroffenen Grundstücksbesitzer gegeben.

Das gesamte Plangebiet -Teilbereich A- hat eine Flächengröße von ca. 26.000 m².

1.2 Verfahrensart

Der Bebauungsplan dient der Innentwicklung auf einer Grundfläche von ca. 26.000 m². Um den Bebauungsplan gem. § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren aufstellen zu können, ist aufgrund der Plangebietsgröße von mehr als 20.000 bis weniger als 70.000 m², eine überschlägige Prüfung durchzuführen, in der einzuschätzen ist, ob durch Realisierung der Bebauungsplaninhalte erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Die gem. § 13 a Absatz 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB notwendige Prüfung der Umweltauswirkungen ist auf Grundlage der Anlage 2 zum Baugesetzbuch durchzuführen. Der Prüfbericht wird als Anlage 1 der vorliegenden Begründung beigefügt.

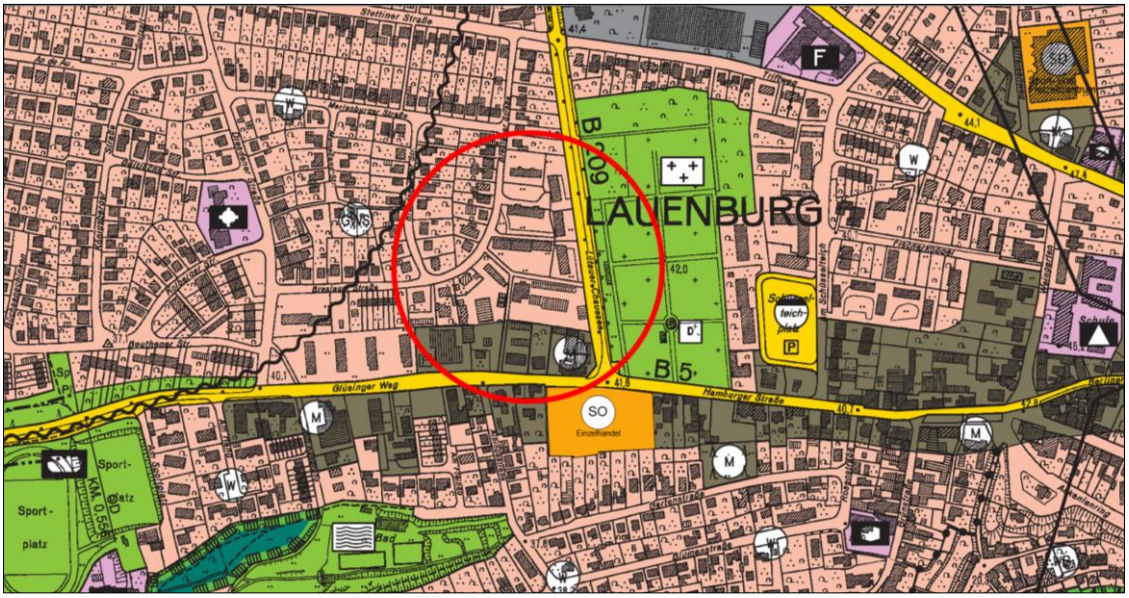
Im Ergebnis der Prüfung liegt keine erhebliche Betroffenheit der gem. Anlage 2 zum BauGB aufgelisteten Belange vor. Damit wird das Verfahren gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Erstellung eines Umweltberichtes durchgeführt.

1.3 Planungsvorgaben

Vorgaben übergeordneter Planungsebenen

Die übergeordneten Vorgaben (Landesentwicklungsplan, Regionalplan, Landschaftsrahmenplan) werden durch die Planung nicht berührt. Maßnahmen der Innenentwicklung entsprechen den Zielsetzungen der übergeordneten Planungsebenen.

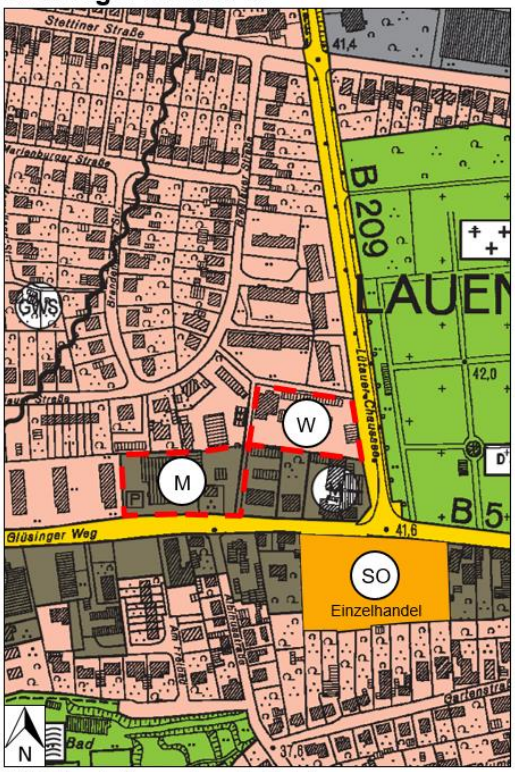
Vorgaben der Stadt Lauenburg/Elbe - Flächennutzungsplan



Flächennutzungsplanausschnitt mit kreisförmiger Standortmarkierung des Plangebietes (ohne Maßstab)

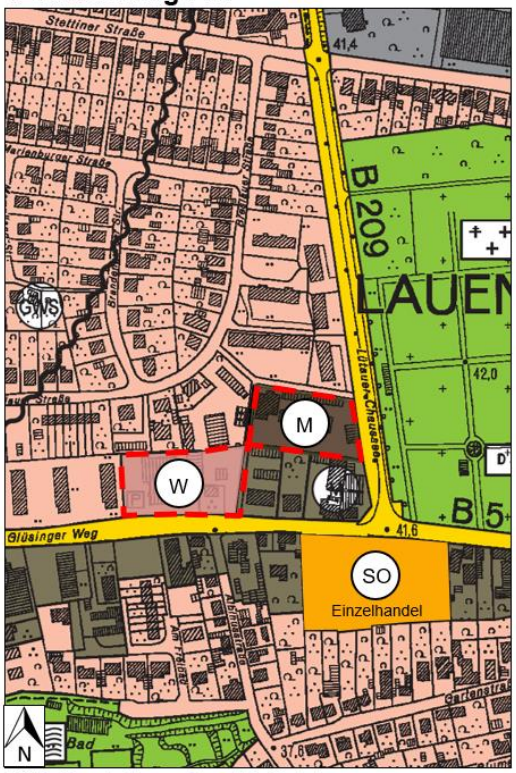
Im Flächennutzungsplan 2006, wird das Plangebiet im Norden als Wohnbaufläche und im südlichen Abschnitt entlang der Bundesstraße 5 als gemischte Baufläche dargestellt. Mit der vorliegenden Bebauungsplanung wird im Südwesten des Plangebietes eine Darstellung als Wohnbaufläche erforderlich und die gemischte Baufläche ist in Richtung Nord-Ost bis an den vorhandenen Fußweg zu erweitern. Dafür ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtung anzupassen. Damit werden die Festlegungen des Bebauungsplanes gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein. Die vollständige 12. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung ist als Anlage 2 zur vorliegenden Begründung beigefügt. Im Folgenden wird ein Ausschnitt der Berichtigung aufgezeigt, mit Gegenüberstellung des bisherigen Standes und der zu erfolgenden Berichtigung.

Bisheriger Stand FNP



FNP-Darstellung ohne Maßstab

12. Änderung FNP



FNP-Darstellung ohne Maßstab

Planzeichenerklärung

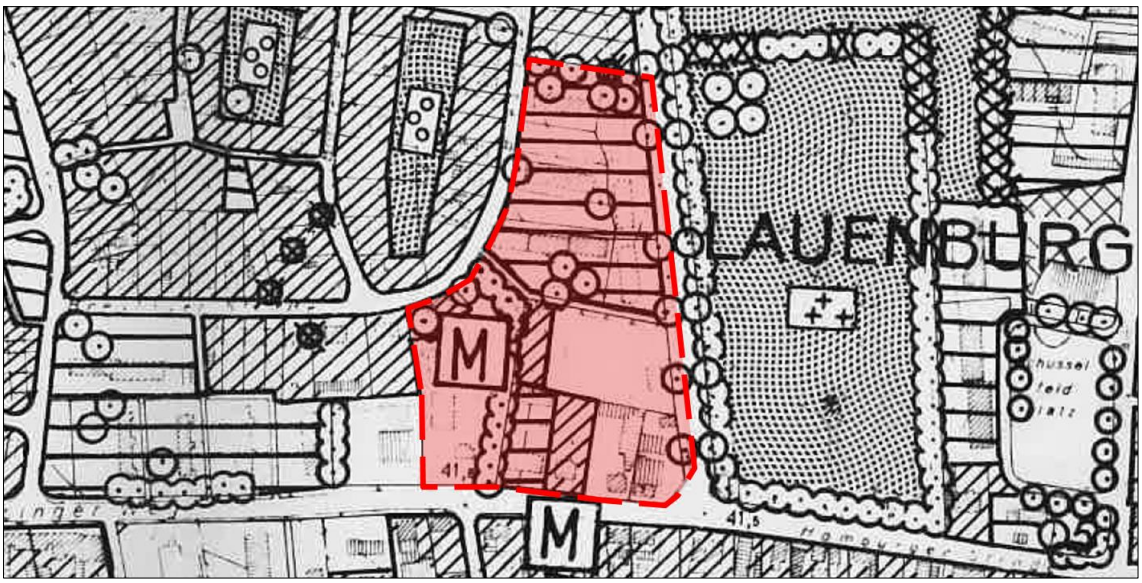
Geltungsbereich der 12. Änderung des FNP durch Berichtigung

W — Wohnbauflächen gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO

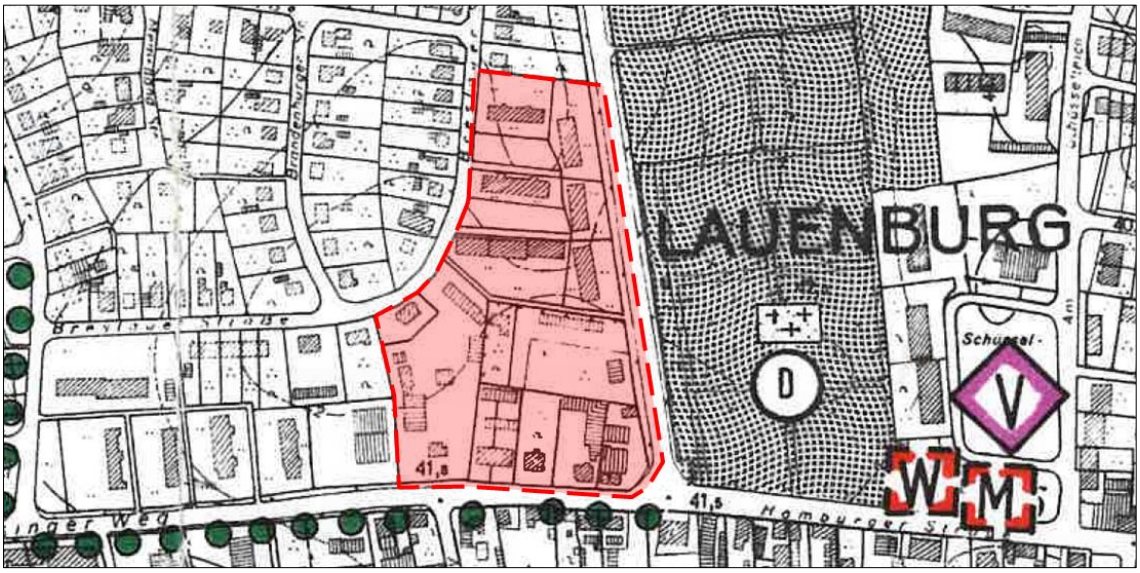
M — Gemischte Bauflächen gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO

Ausschnitt 12. Änderung FNP durch Berichtigung mit Gegenüberstellung bisheriger und neuer Darstellung

Vorgaben der Stadt Lauenburg/Elbe - Landschaftsplan



Landschaftsplan - Bestandkarte mit flächenhafter Plangebietsmarkierung



Landschaftsplan - Entwicklungskarte mit flächenhafter Plangebietsmarkierung

Der Landschaftsplan 1999 zeigt in der Bestandskarte die Übersicht der bestehenden Biotoptypen an. Dabei wird in der Karte unterschieden zwischen Hausgärten (diagonale Schraffur), sonstigen öffentlichen Grünflächen/Rasen (horizontale Schraffur) und Flächen ohne Biotoptypen (ohne Schraffur). Darüber hinaus werden ortsbildprägende Laubbäume im Plangebiet aufgezeigt. Mit der vorliegenden Planung werden diese prägenden Bäume, soweit diese mit den beabsichtigen Baufeldern vereinbar sind, zum Erhalt festgesetzt.

In der Entwicklungskarte werden am Südrand des Glüsinger Weges, außerhalb des Plangebietes, Baumpflanzungen vorgesehen.

1.4 Plangebiet – Teilbereich A und B

Luftbild mit Markierung der Plangebietsgrenze

Das Plangebiet befindet sich im Westen Lauenburgs, entlang der beiden Bundesstraßen 5 (Glüsinger Weg) und 209 (Lütauer Chaussee). Insbesondere am Kreuzungspunkt beider Bundesstraßen, am sogenannten Europakreisel, haben die angrenzenden Baukörper eine deutlich gesteigerte Bedeutung für das städtische Erscheinungsbild.

Östlich der Lütauer Chaussee befindet sich das städtische Friedhofsgelände. Südlich des Plangebietes auf der gegenüberliegenden Seite des Glüsinger Weges liegt ein Lebensmitteldiscounter und weitere verschiedene Nutzungen, insbesondere Wohnnutzungen und nicht wesentlich störendes Gewerbe. Nördlich und nordwestlich des Plangebietes, in der Brandenburger Straße und auf der Westseite bzw. im Norden beidseitig der Breslauer Straße befinden sich kleinteilige Wohnhäuser mit dazugehörigen Hausgärten.

Südwestlich des Plangebietes grenzt ein großvolumiges Wohngebäude mit altersgerechten Wohnungen an den Geltungsbereich an.

Im Norden des Plangebietes, östlich der Breslauer Straße befinden sich mehrgeschossige Wohnblöcke der Wohnungsgenossenschaft „Neue Lübecker“. Im Südosten entlang der beiden Bundesstraßen befinden sich eine Gemengelage mit mehreren verschiedenen Nutzungen, insbesondere Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe, sowie eine großflächige Garagenanlage. Im Südwesten des Plangebietes befindet sich eine Freifläche, auf der in der Vergangenheit der städtische Bauhof ansässig war. Die Unterteilung in Teilbereich A und B ergibt sich aufgrund einer ungeklärten Altlastenthematik auf den Grundstücken Glüsinger Weg 2, 4 und 4a, siehe folgender Abschnitt.

1.5 Altlasten

Altlastenthematik - Grundstück Glüsinger Weg 2, 4 und 4a

Vorgangsbeschreibung

Für die Grundstücke Glüsinger Weg 2, 4 und 4a wurde im August 2010 von der - Plan-Zentrum Umwelt GmbH für ökologische Planung & Geotechnik - eine Standortbezogenen Erkundung durchgeführt. Dabei wurde die jeweilige Nutzungs-Chronologie aufgezeigt und Maßnahmenempfehlungen für konkrete Bodenuntersuchungen aufgeführt.

Auf dem Glüsinger Weg 2 befand sich in den 1950er und 1960er Jahren eine Kleintankstelle mit einem Tankbehältervolumen von insgesamt 12.000 Liter. Weite Teile des Grundstückes wurde seit den 1950er Jahren zudem als Kfz-Werkstatt genutzt.

Auf dem Glüsinger Weg 4 befand sich von 1927 bis spätestens 1995 eine Zimmerei, später ein Baugeschäft mit Holzhandlung. Da die eingesetzten Betriebsverfahren und Betriebsmittel nicht bekannt sind, muss von dem üblichen Kontaminationspotenzial einer Zimmerei ausgegangen werden.

Diese vorgenannten Altlastenfälle zu untersuchen bedarf dem Einverständnis der betroffenen Grundstückseigentümer sowie der Klärung der finanziellen Aufwendungen die mit der Untersuchung und den daraus ggf. anfallenden Kosten einer Altlastenbeseitigung einhergehen. Dies vorausgesetzt kann eine konkrete Altlastenuntersuchung mit entsprechenden Bodenproben vorgenommen werden.

Untergliederung des Plangebietes in Teilbereich A und Teilbereich B

Um mit dieser umfangreichen Abarbeitungsphase der Altlastenthematik keine zeitliche Verzögerung des vorliegenden Bauleitplanverfahrens zu verursachen, wird zunächst auf die Überplanung der Grundstücke Glüsinger Weg 2, 4 und 4a verzichtet. Die betroffenen Grundstücke werden in einen räumlichen Teilbereich B ausgelagert und das dafür vorgesehene Bauleitplanverfahren unabhängig von dem Verfahren zum Teilbereich A fortgeführt.

Altlastenthematik - Grundstück Glüsinger Weg 10

Vorgangsbeschreibung

Im Jahr 2017 wurde im Auftrag der Stadt Lauenburg/Elbe durch das Büro Ziegenmeyer (Umweltgeotechnik) in Kooperation mit dem Büro GSB GrundbauINGENIEURE Schnoor + Brauer GmbH & Co. KG (Baugrunduntersuchungen) für das ehemalige Bauhofsgelände (Glüsinger Weg Nr. 10) eine orientierende Altlastenuntersuchung durchgeführt. Die Ergebnisse wurden in dem Abschlussbericht vom 25.09.2017 zusammengefasst (siehe Anlage).

Im Abschlussbericht wird beschrieben, dass aufgrund der Vornutzungen der Fläche durch eine Straßenmeisterei und einen Bauhof das Büro Ziegenmeyer beauftragt wurde, Untersuchungen im Hinblick auf den bestehenden Altlastverdacht der Flächen auf der Basis der vorliegenden Historischen Erkundung und ergänzender Recherchen durchzuführen. Im Zuge der Untersuchungen wurden drei temporäre Bodenluftmessstellen und insgesamt zehn Kleinrammbohrungen zur Gewinnung von Bodenproben für die Orientierende Untersuchung erstellt. Eine vierte Bodenluftentnahme entfiel wegen des in dem Bereich angetroffenen geringen Grundwasserflurabstands.

Zusammenfassung Abschlussbericht

Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen ergeben sich aus der Untersuchung der Einzelproben unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung „Wohnbebauung“ nicht. Bei der Untersuchung der Oberbodenmischproben ergaben sich keine Überschreitungen der jeweiligen Prüfwerte für die geplante Nutzung „Wohnbebauung“ bzw. die sensibelste Nutzung „Kinderspielflächen“. Im Hinblick auf eine Bodenentsorgung bei eventuellen Erdarbeiten hat sich gezeigt, dass entsorgungsrelevante Belastungen bis Zuordnungswert LAGA 2 für einige Proben und Parameter nachgewiesen wurden. Somit ist bei der Entsorgung von Bodenaushub mit erhöhten Entsorgungskosten zu rechnen. Dabei ist

zu beachten, dass es sich bei den vorliegenden Untersuchungen nicht um Deklarationsanalysen handelt und nicht der vollständige Parameterumfang der LAGA untersucht wurde. Gegen den Verbleib des Materials auf dem Gelände bestehen auf der Basis der Befunde der untersuchten Parameter keine Bedenken. Hinweise auf Gefährdungen des Pfades Boden – Grundwasser haben sich aus den Untersuchungen der Bodenproben und Bodenmischproben nicht ergeben. Auffällige Bodenluftbefunde wurden nicht festgestellt. Eine Gefährdung ist auf der Basis dieses Befundes nicht anzunehmen.

Empfehlungen - Abschlussbericht

Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen haben sich nicht ergeben. Weitere Untersuchungen sind somit nicht angezeigt, der Altlastenverdacht hat sich nicht bestätigt. Bei den Untersuchungen haben sich Hinweise auf entsorgungsrelevante Belastungen ergeben, die beim Verbringen von eventuell anfallendem Erdaushub vom Gelände gegenüber der Abfuhr unbelasteten Materials (LAGA Zuordnungswert Z0) zu erhöhten Entsorgungskosten führen. Vor Baumaßnahmen mit Eingriffen in den Untergrund sollten die entsorgungsrelevanten Belastungen geprüft werden und entsprechende Deklarationsanalysen veranlasst werden.

1.6 Archäologie

Das archäologische Landesamt kann zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale durch die Umsetzung der vorliegenden Planung feststellen.

Hinweis auf § 15 (1) Denkmalschutzgesetz (DSchG)

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.
Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

2 Planinhalt

2.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)

Die Art der baulichen Nutzung gem. §§ 1 bis 15 Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird aufgrund der bestehenden Nutzungen im Gebiet gem. § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet festgelegt. Jedoch erfolgt ein Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen, da gegenüber den bestehenden Bebauungs- und Nutzungsstrukturen eine allzu massive Kontrastwirkung, bezüglich Baukörpergestaltung und zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen entstehen würde und damit die bestehenden Qualitäten des Wohnumfeldes spürbar beeinträchtigt wären.

Baugebiete WA 1 bis WA 4 (Breslauer Straße 16 a bis 24 b)

Für das Maß der baulichen Nutzung (§ 16 bis 21a BauNVO) wird in den Baugebieten WA 1 und WA 2 aufgrund der bestehenden und auch weiterhin beabsichtigen hohen wohnbaulichen Dichte, die Obergrenze für die Bestimmung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 herangezogen. Damit können 40 % der Grundstücksfläche mit Hauptbaukörpern und Nebenanlagen bebaut werden. Zusätzlich darf gem. § 19 (4) BauNVO die festgesetzte GRZ um 50% bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,6 durch Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten überschritten werden.

In den Baugebieten WA 3 und WA 4, in denen das neue Mehrfamilienhaus mit integrierten Services entstehen soll, ist aus städtebaulichen Gründen eine geringfügige Überschreitung der gem. Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgegebenen Obergrenzen zur Grundflächenzahl in allgemeinen Wohngebieten erforderlich. Hierbei ist für den konkret vorliegenden Fall eine Grundflächenzahl von 0,45 notwendig um das beabsichtigte Raumprogramm umsetzen zu können. Die geringfügige Überschreitung mit fünf von Hundert wird aus städtebaulicher Sicht folgendermaßen begründet:

- Es handelt sich um eine innerstädtische, zentrumsnahe Baumaßnahme, mit dessen Realisierung dringend benötigter Wohnraum in der Stadt Lauenburg/Elbe geschaffen wird.
- Mit der am östlichen Rand der Baugebiete WA 3 und WA 4 vorgenommenen, durchgängigen Festlegung eines Baumschutzstreifens dürfen die entsprechenden Bereiche nicht bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche herangezogen werden. Alternativ dazu wäre die Baugebietsfestlegung in Bereiche zu erweitern, welche nicht unmittelbar mit Kronentraufbereichen belegt sind. Eine derartige Festlegung und die damit verbundene Ausfransung des Gebietes durch Nebenanlagen sowie einer Störung der vorhandenen Gebäudeansichten im Gebiet WA 2 würde einer geordneten städtebaulichen Entwicklung widersprechen.

Die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen wird in den Baugebieten WA 1 und WA 2, im straßennahen Bereich zur Breslauer Straße, bestandsorientiert auf drei (III) Vollgeschosse und einer Traufhöhe (TH) 10,00 m und einer Firsthöhe (FH) 12,50 m festgelegt. Für die mittleren und östlichen Bereiche von WA 1 und WA 2 werden Optionen für moderat höhere Baukörper, mit TH 11,00 und FH 14,50 berücksichtigt. Aufgrund der größeren Entfernung zu den Einzelhäusern, westlich der Breslauer Straße ist diese Maßnahme als umgebungsverträglich anzusehen. In den Baugebieten WA 3 und WA 4 werden entsprechend der Entwicklungsabsicht der agierenden Wohnungsbaugenossenschaft, IV Vollgeschosse und eine TH 13,50 m sowie eine FH 16,00 m ermöglicht. Diese Höhenentwicklung ist mit der Umgebung noch als verträglich zu sehen, da das Gebiet bereits durch Mehrfamilienhäuser vorgeprägt ist, der Bereich südlich mit angrenzendem Fußwegkorridor als räumlicher Abstandspuffer gewertet wird und zudem für die südlich angrenzenden Baugebiete großzügige Entwicklungsmöglichkeiten berücksichtigt werden.

Bei der Bauweise und überbaubaren Grundstücksfläche gem. § 22 und 23 BauNVO wird in den Baugebieten WA 1 bis WA 4 eine abweichende Bauweise (a) festgelegt, bei der auch Gebäudelängen von über 50,00 m zugelassen werden. Innerhalb der Baugebiete befinden sich Geschosswohnungsbauten und in den Baugebieten WA 3 und WA 4 soll der beschriebene Neubau des Mehrfamilienhauses errichtet werden, dabei sind zulässige Gebäudelängen von über 50,00 m notwendig.

An der Westseite der Baugebiete WA 1 und WA 3 würde die Errichtung eines parallel zur Straße verlaufenden drei bis viergeschossigen Baukörpers eine allzu massive Riegelwirkung für die westseitig der Breslauer Straße liegenden kleinteiligen Wohnhäuser erzeugen. Um diese Situation auszuschließen und ein deutlich unverhältnismäßiges Nebeneinander verschiedener Bauvolumina zu vermeiden, wird im (Teil B) textlich geregelt, dass die Gebäudeausrichtungen der Baukörper in den westlichen Abschnitten der WA 1 und WA 3 - Gebiete grundlegend in West-Ost-Richtung zu erfolgen hat.

Baugebiet - WA 5 (Breslauer Straße 30a)

Das bestehende kleinteilige Wohnhaus wird planungsrechtlich abgesichert und durch die Anordnung der Baugrenzen geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten zugestanden. Durch das vergleichsweise großzügige Baufeld wird dabei auch die Errichtung einer Terrasse oder eines Wintergartens innerhalb der festgelegten Baugrenzen ermöglicht. Aufgrund der Überplanung der südlich angrenzenden Freifläche mit einer möglichen markanten baulichen Entwicklung über mehrere Nutzungsebenen wird auch im Baugebiet WA 5 eine höhere Verdichtung ermöglicht und hier zwei Vollgeschosse ermöglicht.

Baugebiete WA 6 und WA 7 (Glüsinger Weg 10)

Art der baulichen Nutzung. Auf der Fläche soll eine Kindertagesstätte (KITA) errichtet werden. Zusätzlich können auch Wohneinheiten vorgesehen werden, bei denen die Option einer Bereitstellung am freien Wohnungsmarkt offengehalten wird. Durch die Festlegung eines allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) werden die erforderlichen Nutzungsspielräume offengehalten. So sind neben den zulässigen Wohngebäuden bspw. auch Anlagen für kulturelle, soziale oder gesundheitliche Zwecke zulässig. Die Kindergartennutzung fällt dabei unter Anlagen für soziale Zwecke. Mit diesem zulässigen Nutzungsmix und der Möglichkeit einige frei zur Verfügung stehende Wohneinheiten zu realisieren, können die Chancen verbessert werden, um Personal für die neue Kindertagesstätte an den Ort der Arbeit nach Lauenburg zu holen.

Beim Maß der baulichen Nutzung wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 vorgegeben. Damit wird in Anbetracht der Baugebietsgröße in Verbindung mit den zu erwartenden Flächenbedarfen durch KITA und Wohnnutzungen, ein ausreichender Anteil an überbaubarer Grundstücksfläche für die Hauptbaukörper zur Verfügung gestellt. Zudem wird mit der standardmäßig zulässigen 50%en Überschreitungsmöglichkeit der Haupt-GRZ durch Nebenanlagen gem. § 19 (4) BauNVO eine Gesamt-GRZ von 0,6 erreicht.

Die Zahl der Vollgeschosse wird im Süden entlang der Bundesstraße und in Nachbarschaft zum großvolumigen Baukörper der DANA-Seniorenresidenz auf III, weiter im Norden in der Nähe zweier Einfamilienhäuser auf II Vollgeschosse begrenzt. Die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen sind großzügig vorgesehen, womit auch eine weitere Nutzungsebene über dem obersten Vollgeschoss planerisch ermöglicht werden soll.

Bei der überbaubaren Grundstücksfläche und der Bauweise wird ein Baufeld vorgesehen, welches nahezu das gesamte allgemeine Wohngebiet berücksichtigt. Zu der vorhandenen kleinteiligen Wohnnutzung nordwestlich des Baugebietes WA 6 wird ein größerer Abstand als räumlicher Abstandspuffer eingehalten. Durch das weiträumig angelegte Baufeld werden die notwendigen Planungsspielräume für die hochbaulichen Entwürfe der KITA und der vorgesehenen Wohnnutzungen offengehalten. Aufgrund der deutlich straßenabgewandten Grundstückslage und der im Bestand vorhandenen heterogenen Umgebungsbebauung ist es an dieser Stelle nicht notwendig einschränkende Bauweisen vorzugeben. Hierzu werden mit der Festsetzung der abweichenden Bauweise (a) die Regelungen der offenen Bauweise übernommen mit der Abweichung, dass auch Gebäudelängen von über 50,00 m zulässig sind.

2.2 Mischgebiete (MI)

Die Art der baulichen Nutzung wird gem. § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Mischgebiet festgelegt. Hierbei ist auf ein ausgewogenes Verhältnis von Wohn- und nicht wesentlich störenden Gewerbenutzungen zu achten.

Die in Mischgebieten allgemein- (gem. § 6 (2) Nr. 8 BauNVO) und ausnahmsweise (gem. § 6 (3) BauNVO) zulässigen Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen. Diese Nutzungen würden aufgrund der markanten stadträumlichen Lage am Kreuzungspunkt zweier Bundesstraßen und aufgrund des östlich liegenden Friedhofsgeländes zu einem Nebeneinander von Nutzungen führen, die keine sozialadäquate Akzeptanz in weiten Teilen der Bevölkerung erwarten ließe. Um diesen drohenden Spannungsfeld von vornherein aus dem Weg zu gehen, ist der zuvor beschriebene Ausschluss von Vergnügungsstätten sicherzustellen.

Mischgebiete MI 1 bis MI 3 (Lütauer Chaussee 3)

Beim Maß der baulichen Nutzung wird für das bereits im Bestand weitgehend versiegelte Gebiet das Höchstmaß der zulässigen Grundflächenzahl mit 0,6 vorgegeben. Damit wird dem beabsichtigten Planungsziel der Nachverdichtung bzw. Neuausrichtung des Gebietes Rechnung getragen und viele verschiedene Nutzungen ermöglicht. Die standardmäßige Überschreitung durch Nebenanlagen um 50% gem. § 19 (4) BauNVO führt in diesem Falle allerdings lediglich zu einer Gesamt-GRZ von 0,8, da dies als absolute Obergrenze in der Baunutzungsverordnung vorgegeben ist.

Zur Höhe der baulichen Anlagen und der Anzahl der möglichen Vollgeschosse werden Festsetzungen aufgenommen, die zwei bis drei Vollgeschosse ermöglichen. Damit erfolgt eine Ausweitung der Höhenentwicklung gegenüber dem bestehenden kleinteiligen Wohnhaus sowie der ausgedehnten Garagenanlage. Hintergrund dieser weitgehenden Festlegungen ist das herausragende städtebauliche Potenzial, dass dieses Gebiet, aufgrund seiner markanten stadträumlichen Lage entlang zweier innerstädtischer Bundesstraßen aufweist. Darüber hinaus wird über die Schaffung von bis zu drei Vollgeschossen im Mischgebiet entlang der Lütauer-Chaussee ein abgestufter Höhenübergang zur zulässigen Vier-Vollgeschossigkeit im nördlich angrenzenden Wohngebiet erreicht.

Bei der überbaubaren Grundstücksfläche und der Bauweise wird in den Baugebieten MI 1 bis MI 3 ein möglichst großzügiges zusammenhängendes Baufeld festgelegt. Hierbei besteht keine städtebauliche Notwendigkeit die Baufelder kleinteilig zu fassen, da

aufgrund der vorhandenen Umgebungsbebauung keine Aufnahme bzw. ein Lückenschluss einer straßennahen Gebäudekante begründet werden kann. Zudem kann aus lärmtechnischer Sicht, im Sinne einer geringeren Lärmimmissionsbelastung, eine Anordnung der Hauptbaukörper im weiter straßenentfernten Bereich sinnvoll sein kann. Mit der abweichenden Bauweise (a) werden sowohl die Wahl der anzuwendenden Hausformen (Einzelhäuser, Doppelhäuser, Hausgruppen) als auch die Gebäudelänge (bis zu 50,00 m oder min. 50,00 m) freigestellt. Dafür besteht im vorliegenden Gebiet kein dringender städtebaulicher Regelungsbedarf und es kommt mit der vorgenannten Freistellung nicht zu einer Einschränkung der in diesem Gebiet vielen unterschiedlichen möglichen Nutzungsarten.

Baugebiet MI 4 (Glüsinger Weg 6 und 8)

Bei der überbaubaren Grundstücksfläche für Hauptbaukörper wird im Baugebiet MI 4 eine kleinteilige bzw. gebäudeumgrenzende Anordnung der Baugrenzen bzw. Baulinien vorgenommen. Diese Vorgehensweise ist durch denkmalschutzrechtliche Belange im Zusammenhang mit ehemaligen St. Annen-Hospital auf dem Grundstück Glüsinger Weg 6 begründet. Nähere Erläuterungen zum Belang Denkmalschutz befinden sich gleichnamigen Abschnitt.

Beim Maß der baulichen Nutzung wird die Grundflächenzahl mit 0,3 in Anbetracht der zuvor beschriebenen kleinteilig festgelegten Baufelder entsprechend geringer gefasst. Durch die standardmäßige Überschreitung von 50% für Nebenanlagen wird eine Gesamt-GRZ von 0,45 erreicht.

Beim denkmalgeschützten Gebäude „Ehemaliges St. Annen-Hospital“ mit einer im Bebauungsplan eigens festgelegten Nutzungsabgrenzungslinie sind ausschließlich bestandssichernde- und erhaltende Maßnahmen zulässig. An- und Umbauten sind ausschließlich im Sinne des historischen Ursprungszustandes aus dem Jahr 1904, nach vorheriger Abstimmung und Genehmigung durch die zuständigen Denkmalschutzbehörden, vorzusehen.

2.3 Denkmalschutz

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist nachzuweisen, dass die getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen nicht zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der im Plangebiet und dessen näheren Umgebung vorhandenen Denkmale führen.

Dabei ist zu beachten, dass nicht nur die Denkmale selbst, sondern auch deren nähere Umgebungen schutzwürdig sind. Der Umgebungsschutz dient zur Sicherung der Ausstrahlung, die von Bauwerken aus ästhetischen und historischen Gründen ausgeht, und sorgt dafür, dass die Eindrücke der Denkmale nicht beeinträchtigt werden. Als Umgebung von Denkmalen sind die Bereiche anzusehen, deren Gesamteindrücke wesentlich durch diese bestimmt werden. Eine angrenzende Neubebauung ist daher nur dann denkmalverträglich, wenn die denkmalgeschützten Objekte dadurch nicht erheblich beeinträchtigt werden.

Ehemaliges St. Annen-Hospital - Bestandssituation

Auf dem Grundstück Glüsinger Weg Nr. 6 befindet sich das im Jahr 1904 errichtete St. Annen-Hospital. Das Gebäude überragte bereits zu seiner Fertigstellung, Anfang des 20ten Jahrhunderts, die damalige Umgebungsbebauung. Heute hat das St. Annen-Hospital mit Einfriedung den Status eines geschützten Kulturdenkmals. Trotz einiger baulicher Veränderungen in der näheren Umgebung überstrahlt das denkmalgeschützte Gebäude auch in der Gegenwart die benachbarten Baukörper. Ziel des Umgebungsschutzes ist, das Denkmal in seiner historischen Situation zu erhalten.

Foto: Ehemalige St. Annen-Hospital mit Einfriedung - Blickrichtung: Von Süden vom Glüsinger Weg

Ehemaliges St. Annen-Hospital - Schutzmaßnahmen

In der Planzeichnung (Teil A):

- Das St. Annen-Hospital ist gekennzeichnet als Einzelanlage (unbewegliches Kulturdenkmal), das dem Denkmalschutz unterliegt, gem. § 5 (4) und § 9 (6) BauGB
- Das St. Annen-Hospital ist durch eine Baulinie umgrenzt und wird durch eine eigene Nutzungsabgrenzungslinie mit dem Begriff Bestandssicherung festgelegt.
- Im Nahbereich (bis 20,00m) um das St. Annen-Hospital wird abgesehen von der Umrandung des bestehenden Wohnhauses im Glüsinger Weg 8, kein weiteres Baufeld für Hauptbaukörper vorgesehen.
- Für die vom St. Annen-Hospital nächstliegenden Baufelder in den rückwärtigen Grundstücksbereichen bzw. für das westlich benachbarte Mehrfamilienhaus wird die Traufhöhe auf 7,00 m, die Firsthöhe auf 9,00 m und die Anzahl der Vollgeschosse auf zwei begrenzt.
- Mit Festlegung der privaten Grünfläche -Sichtfreihaltung- am südlichen Rand des Plangebietes, zwischen WA und MI-Gebieten, westlich des Grundstückes Glüsinger Weg 6, wird eine bessere Sichtbarkeit des St. Annen-Hospitals von der nördlichen Seite des Glüsinger Weges 10 und 12 sichergestellt.

Im Text (Teil B):

- Für die um das St. Annen-Hospital herumführende Baulinie ist textlich festgelegt, dass ein Zurückweichen von der Baulinie ausgeschlossen ist und Anbauten denkmalrechtlich nicht genehmigungsfähig sind. Es sind ausschließlich bestandssichernde und -erhaltende Maßnahmen zulässig.
- Für das gesamte Baugebiet MI 4 gelten zudem folgende örtliche Bauvorschriften:
  - Die Fassadengestaltung ist ausschließlich in rötlichem Klinker zulässig.
  - Die Zulässige Dachneigung der Hauptbaukörper beträgt 30 bis 50° (St. Annen-Hospital hat Bestandsdachneigung von 40°)
  - Bei allen Hauptbaukörpern sowie bei Nebenanlagen mit min. 15° Dachneigung sind für die Dacheindeckung nicht hochglänzende Materialien in den Farben Rot, Rotbraun, Braun oder Anthrazit zu verwenden.
- Zwischen den öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Bundesstraßen und den straßenzugewandten Baugrenzen/Baulinien sind Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze ausgeschlossen.

Sachgesamtheit Friedhof Lauenburg - Bestandssituation

Außerhalb des Plangebietes, östlich der Lütauer Chaussee sowie nördlich der Hamburger Straße, befindet sich die denkmalgeschützte Sachgesamtheit Friedhof Lauenburg.

Foto: Friedhofskapelle als Bestandteil der Sachgesamtheit Friedhof Lauenburg - Blickrichtung von Süden

Um das Jahr 1800 wurde der Friedhof weit außerhalb der damaligen Stadt am Hamburger Fuhrweg (der heutigen Bundesstraße 5) angelegt. Zu dieser Zeit wurde ebenfalls in der Mitte des damaligen Friedhofs die heute noch bestehende Friedhofskapelle im klassizistischen Stil als achteckiger Backsteinbau errichtet. Die Kapelle steht auf der Kreuzung der Wege, die den Friedhof in vier Viertel teilte. Ende des 19. Jahrhunderts erwies sich der Friedhof infolge des Bevölkerungszuwachses in der Stadt erneut als zu klein und wurde 1896 um ein Stück in fast gleicher Größe des nunmehr „Alten Friedhofs“ im Norden an der Lütauer Chaussee erweitert. Der sogenannte „Neue Friedhof“ ist das Viertel nördlich des Asphaltwegs zwischen den Ausgängen Lütauer Chaussee und Schüsselteich. Weil sich die Bevölkerungszahl nach dem Zweiten Weltkrieg durch den Zuzug vieler Flüchtlinge abermals erheblich vergrößert hatte, wurde 1970 der Friedhof nach Norden bis zum Triftweg erweitert. Eine Restaurierung der Kapelle erfolgte im Jahr 2005.

Sachgesamtheit Friedhof Lauenburg - Schutzmaßnahmen

In der Planzeichnung (Teil A):

- Sachgesamtheit Ehrenfriedhof, außerhalb des Plangebietes gelegen, wird nachrichtlich als Gesamtanlage (Ensembles) die dem Denkmalschutz unterliegen, gem. § 5 (4) sowie § 9 (6) BauGB, gekennzeichnet.
- Am östlichen Plangebietsrand werden eigenständige Baugebiete durch eine Nutzungsabgrenzungslinie definiert, für die zusätzliche örtliche Bauvorschriften, aufgrund der Nähe zum Ehrenfriedhof, festgelegt sind (siehe folgender Abschnitt).

Im Text (Teil B):

- Für die Baugebiete WA 2, WA 4 und MI 2 gelten folgende örtliche Bauvorschriften:
  - Für die Fassaden- und Dachgestaltung werden grelle Farbtöne und glänzende Materialien ausgeschlossen.
  - Für das gesamte Plangebiet wird sichergestellt, dass Solarenergieanlagen auf Schrägdächern unmittelbar auf der Dachfläche anzubringen sind. Bei Flach- und flachgeneigten Dächern wird geregelt, dass aufgeständerte Anlagen nur zu einem geringen Maße über die Attika hinausragen dürfen.
  - Unter II. Hinweise wird erläutert, dass alle hochbaulichen Maßnahmen auch Werbe- und Nebenanlagen sowie Freiflächengestaltungen gem. § 12 (1) 1. bzw. 3. Denkmalschutzgesetz (DSchG) einer denkmalrechtlichen Genehmigung bedürfen.
- Zwischen den öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Bundesstraßen und den straßenzugewandten Baugrenzen/Baulinien sind Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze für Pkw ausgeschlossen.

Weitere örtliche Bauvorschriften für das gesamte Plangebiet

Wirkung der Hauptbaukörper entlang der Bundesstraßen

Um die Wirkung der Hauptbaukörper in den öffentlichen Raum entlang der Bundesstraßen möglichst markant zu halten wird eine Festsetzung im Text (Teil B) aufgenommen, die die Errichtung von Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätzen zwischen den öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Bundesstraßen und den straßenzugewandten Baugrenzen/Baulinien ausschließt.

Vermeidung allzu massiver Wandwirkungen

In den südlichen Teilen des Plangebietes wird zur Vermeidung allzu massiver wandartiger Wirkungen bestimmt, dass die Außenwände des obersten Geschosses einen allseitigen Rücksprung gegenüber der Außenwand des darunterliegenden Vollgeschosses einzuhalten. Diese Festsetzung gilt nicht für Drempelwände und Giebelwände mit markanten Ortgängen und Graten, bei diesen Wänden ist die Massivität bereits eingeschränkt.

Regelungen zur Dachgestaltung

Um ein regionaltypisches Erscheinungsbild der Dachlandschaft zu fördern, sind für deutlich sichtbare Dachflächen mit min. 15° Dachneigung, die Farbtöne Rot, Rotbraun, Braun und Anthrazit zu verwenden. Darüber hinaus sind zur Vermeidung von Blendwirkungen hochglänzende Dachmaterialien unzulässig.

Nicht-aufgeständerte, unmittelbar auf den Dachflächen angebrachte Solarenergieanlagen (Photovoltaik- und Solarthermieanlagen) und begrünte Dächer werden im Sinne einer ökologisch nachhaltigen Entwicklung im gesamten Plangebiet zugelassen.

Bei Flachdächern sind zudem auch aufgeständerte Solarenergieanlagen zulässig, welche die Attika bis zu einem gewissen Maße überschreiten dürfen. Eine entsprechende Regelung ist in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen. Eine generelle Zulässigkeit von aufgeständerten Solarenergieanlagen, ohne jegliche Beschränkungen, sollte in Wohngebieten nicht vorgenommen werden, da ansonsten beim Betrachter Assoziationen mit Gewerbe- und Industriegebieten entstehen können und damit einhergehend die Qualität des Wohnumfelds beeinträchtigt wird.

2.4 Erschließung

Individualverkehr (IV)

Für den motorisierten Verkehr ist das Plangebiet ist über die Bestandstraßen, den Glüsinger Weg (Bundesstraße 5), die Lütauer Chaussee (Bundesstraße 209) und die Breslauer Straße an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden. Die innere Erschließung der jeweiligen Baugebiete obliegt den jeweiligen Grundstückseigentümern.

Für die Baugebiete WA 6 und WA 7 wird es, abgesehen von der beabsichtigten Schaffung einiger Wohneinheiten, durch die Errichtung der neuen KITA, insbesondere zu den morgendlichen Bring-Zeiten, zu einer geringfügig spürbaren Zunahme der Verkehrsbewegungen in den umliegenden Bestandsstraßen kommen. Das in diesem Zusammenhang stattfindende Abstellen von Pkw-Fahrzeugen soll vorrangig im südlichen Bereich des Baugebietes WA 7 geschehen. Eine exakte Festlegung der Stellplatzflächen ist auf Ebene des Bebauungsplanes nicht notwendig und würde die nachgelagerte konkrete Gebäude- und Freiflächenplanung unnötig einschränken. Die Stellplätze für Mitarbeiter sollen zunächst im nördlichen Bereich des Baugebietes WA 6 vorgesehen werden.

Sofern bauliche Änderungen der bestehenden Zufahrtssituationen zu den Bundesstraßen vorgesehen sind, ist im Rahmen der dem Bebauungsplan nachgelagerten Erschließungsplanung eine Abstimmung mit dem LBV-Lübeck durchzuführen.

Für Fußgänger und andere nicht-motorisierte Verkehrsteilnehmer kann das Plangebiet über die öffentlichen Fußwegeverbindungen durchquert werden. Dazu ist zum einen die bestehende Wegeverbindung von der Breslauer Straße zur Lütauer Chaussee als öffentlicher Fußweg festgesetzt. Darüber hinaus wird eine neue Verbindung am südwestlichen Plangebietsrand vorgesehen, welche die Breslauer Straße mit dem Glüsinger Weg verbindet.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist Teil des ÖPNV-Netzes des Hamburger Verkehrsverbundes (HVV) und wird über die beiden Bushaltestellen „Albinusstraße“ im Bereich Glüsinger Weg 8 und die Haltestelle „Friedhof“ im Bereich Lütauer Chaussee 3 bedient. Die Haltestelle „Albinusstraße“ wird im regelmäßigen Takt vom Schnellbus nach Hamburg-Zentrum angefahren. Die Haltestelle wurde entlang der Bundesstraße 5 vor kurzem barrierefrei umgebaut, dies ist insbesondere vor dem Hintergrund der Schaffung zahlreicher seniorengerechter Wohnungen im Bereich Breslauer Straße 24 von besonderer Bedeutung.

Versorgung (Trink- u. Löschwasser, Energie, Telekommunikation)

Die Erschließung mit den Medien Wasser, Strom, Gas und Glasfaserkabel ist in weiten Teilen des Plangebietes im Bestand bereits vorhanden. Soweit einzeln erforderlich bspw. für Baugebiete WA 6 und WA 7 (Glüsinger Weg 10) kann die Erschließung aus den angrenzenden Straßen realisiert werden. Durch die privaten Grundstückseigentümer sind die entsprechenden Leitungen bis an die Anschlüsse im Bereich der Bestandsstraßen (Glüsinger Weg, Breslauer Straße und Lütauer Chaussee) herzustellen.

Zur Bereitstellung von Löschwasser kann aus dem Wasserversorgungsnetz der Versorgungsbetriebe Elbe GmbH lediglich eine anteilige Löschwassermenge von ca. 48 m³/h für den Erstangriff bereitgestellt werden. Aufgrund dessen sind gem. Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) als Bauart feuerbeständige, hochfeuerhemmende oder feuerhemmende Umfassungen sowie harte Bedachungen zu verwenden sind. Die Definitionen bzw. Bestimmungen zu den Bauartanforderungen sind in der Landesbauordnung Schleswig-Holstein definiert.

Gem. Bedarfsabstimmung der Versorgungsbetriebe-Elbe wurde im Bebauungsplan eine textliche Festsetzung aufgenommen, welche sicherstellt, dass innerhalb des Baugebietes WA 6 eine Fläche für Versorgungsanlagen mit einer Flächengröße von min. 6,00 x 3,00 m freizuhalten und den zuständigen Versorgungsbetrieben zur Verfügung zu stellen ist.

Hinweis der Schleswig-Holstein Netz AG

Die Schleswig-Holstein Netz AG bittet bei der Maßnahme um Berücksichtigung des Merkblattes „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“. Das Merkblatt ist erhältlich nach einer Anfrage zu einer Leitungsauskunft oder über die Internetseite www.sh-netz.com -. Für Ihre Planung notwendige Bestandspläne der Schleswig-Holstein Netz AG erhalten Sie unter: leitungsauskunft@sh-netz.com -.

Hinweis Deutsche Telekom Technik GmbH

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie der Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Hinweis der Vodafone GmbH

Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung: Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH; Neubaugebiete KMU; Südwestpark 15; 90449 Nürnberg; Neubaugebiete.de@vodafone.com; Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Entsorgung (Abwasser, Niederschlagswasser)

Das Abwasser und Niederschlagswasser ist von den Baugrundstücken über getrennte Leitungen bis zu den bestehenden Entsorgungsanlagen in die umliegenden Bestandsstraßen zu führen. Ggf. unter Einsatz einer baulichen Rückhaltung des Regenwassers auf dem Grundstück. Sollte im Rahmen der dem Bebauungsplan nachgelagerten objektbezogenen Baugrunduntersuchungen festgestellt werden, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Baugrundstück möglich sein sollte, kann unter Vorbehalt der Zustimmung durch die untere Wasserbehörde des Kreises Herzogtum Lauenburg und der Beteiligung der Stadtbetriebe Lauenburg/Elbe eine Niederschlagswasserversickerung auf dem jeweiligen Baugrundstück im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens beantragt werden.

Für das bestehende Wohnhaus „Lütauer Chaussee 3“ im Nordwesten des Mischgebietes verlaufen die Abwasserleitungen im Bestand zur Breslauer Straße, mit der Planung wird eine entsprechende Festsetzung aufgenommen, die diesen Zustand absichert.

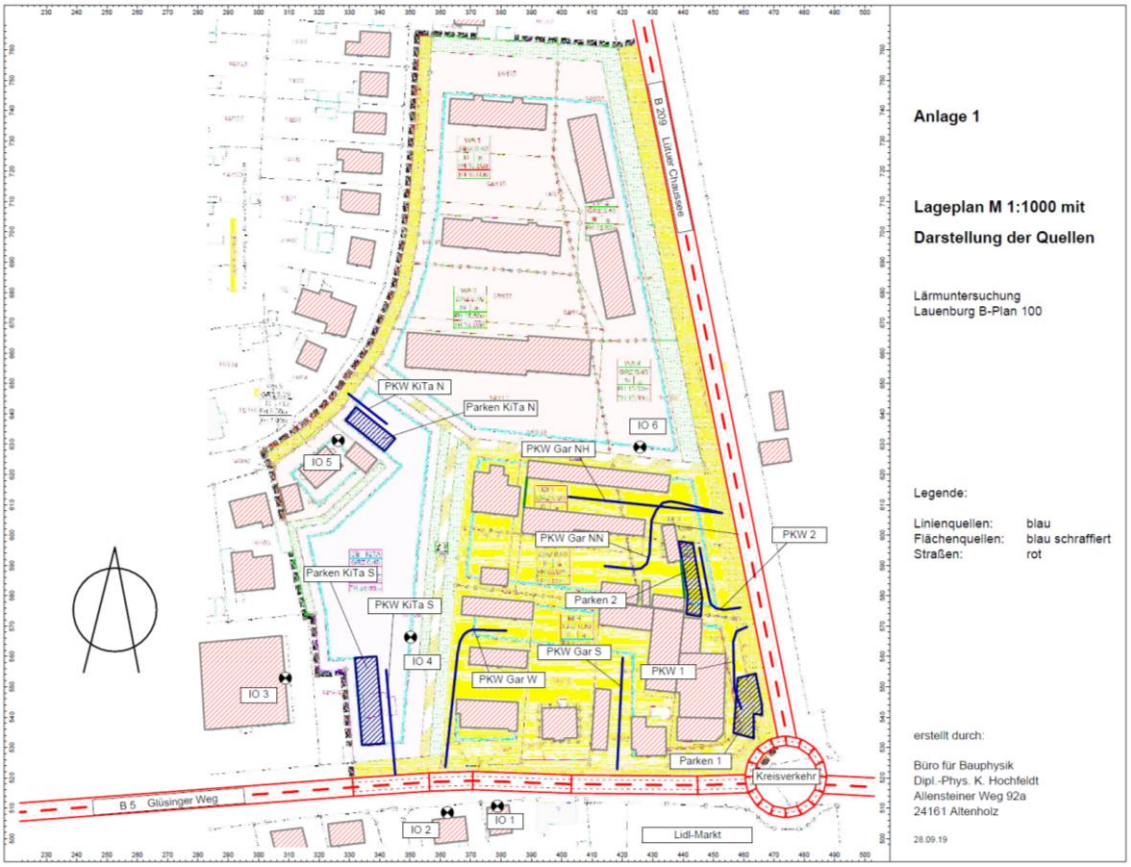
Abfallbeseitigung

Eine Befahrung von Privatwegen mit Müllfahrzeugen ist ausgeschlossen. Die Müllabholung findet in den angrenzenden Bereichen der öffentlichen Straßenverkehrsflächen statt. Eine Festlegung von Müllsammelplätzen auf Ebene des Bebauungsplanes ist aufgrund der klaren Parzellen- und Eigentümerstrukturen nicht erforderlich. Die Abfallentsorgung erfolgt durch die Abfallwirtschaft Südholstein (AWSH). Die Behälter sind am Tage der Abfuhr an der öffentlichen Straße bereitzustellen.

2.5 Lärmschutz

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes ist nachzuweisen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse aus lärmtechnischer Sicht sichergestellt werden. Dafür wurden folgende Konflikte (Bericht als Anlage beigefügt) fachgutachterlich untersucht:

- Verkehrslärmimmissionen verursacht mit Befahrung der Bundesstraßen 5 und 209
- Immissionen durch geplante KITA-Stellplatzanlagen im Bereich Glüsinger Weg 10
- Immissionen durch Garagenhöfe im Bereich Lütauer Chaussee 3



Auszug Lärmuntersuchung vom 02.10.2019: Lageplan mit Darstellung der künftig erwarteten Lärmquellen

Der Verkehrslärm überschreitet die Orientierungswerte in weiten Teilen des Plangebietes. Die Überschreitungen betragen bis zu 8 dB(A) tags und bis zu 11 dB(A) nachts. Aus stadtgestalterischen Gründen werden aktive Lärmschutzmaßnahmen nicht in Betracht gezogen. Deshalb werden Maßnahmen zur Grundrissgestaltung und ersatzweise passive Lärmschutzmaßnahmen für schutzbedürftige Aufenthaltsräume vorgesehen. Da die Anforderungen an den Wärmeschutz auch zu einem gewissen Maß an Schallschutz führen, beschränken sich die Anforderungen auf Bereiche mit Beurteilungspegeln von mehr als 57/47 dB(A) tags/nachts bei Wohngebieten bzw. mehr als 62 dB(A) bei Büro- und ähnlichen Nutzungen. Basis für die Dimensionierung des passiven Schallschutzes sind die Beurteilungspegel für den Verkehrslärm.

2.6 Naturschutz und Grünordnung

Baumbestand und Erhaltungsfestsetzung

Die Beseitigung von Gehölzen sowie das Fällen von Bäumen, darf gemäß der gesetzlichen Vorgabe des § 39 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ausschließlich außerhalb der Vogelschutzzeit vom 1. Oktober bis zum 29. Februar durchgeführt werden.

Die im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzten Bäume (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB) sind dauerhaft zu erhalten. Sollte durch Naturereignisse (wie bspw. Sturm, Blitzeinschlag oder Krankheitsbefall) die Standfestigkeit eines Baumes nicht mehr in einem ausreichenden Maße gegeben sein und dieser Zustand durch eine fachgutachterliche Stellungnahme nachgewiesen werden können, besteht die Möglichkeit einer Baumentnahme nach Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde. Vor Durchführung einer Baumentnahme sind im Vorfeld die entsprechenden Ersatzpflanzungen im Verhältnis von 1 zu 2 gem. der textlichen Festsetzung im Bebauungsplan durchzuführen. Dabei sind bei Baumentnahmen in vorhandenen Baumreihen Lückenschließungen mit gleicher Art vorzunehmen. Dies betrifft die Ahornbaumreihe entlang der Lütauer Chaussee sowie die Reihe aus alten amerikanischen Eichenbäumen an der Ostseite des ehemaligen Bauhofsgelände.

Die im Plangebiet vorkommenden größeren Bestandsbäume werden mit Angabe von Stamm- und Kronendurchmesser in der Planzeichnung aufgezeigt, und soweit sich diese mit den geplanten Baufeldern vereinbaren lassen, zum Erhalt festgesetzt. Entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze entfaltet die vorhandene alleeähnliche Anordnung der Ahornbäume eine abschirmende Wirkung von den Mehrfamilienhäusern in der Breslauer Straße zur Lütauer Chaussee. Im südlich mittleren Bereich des Plangebietes wird die Baumreihe aus alten amerikanischen Eichenbäumen zum Erhalt festgesetzt. Diese Bäume können dadurch sinnvoll in die Planung integriert werden und leisten einen Beitrag zur allgemeinen Durchgrünung des Plangebietes und zur Regulierung des Lokalklimas.

Gebäudebestand unter Artenschutzaspekten

Für Fledermausquartiere in den Dachräumen besteht aufgrund des gepflegten Gebäudebestandes im Plangebiet ein äußerst geringes Potenzial. Dennoch sind zur Wahrung der Artenschutzbestimmungen Gebäude vor Abriss auf ein Vorkommen von Fledermäusen hin zu überprüfen. Bei der Sichtung von Fledermäusen bzw. dem Vorhandensein von Anhaltspunkten für das Vorhandensein von Fledermäusen ist die untere Naturschutzbehörde in Ratzeburg zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Öffentliche und private Grünflächen

Die festgesetzten Grünflächen unterscheiden sich bezüglich der beigefügten Adjektive „öffentlich“ und „privat“ in Bezug auf den Anspruch der Öffentlichkeit diese Flächen betreten zu dürfen, unabhängig von den Eigentumsverhältnissen.

Private Grünflächen - Baumschutzstreifen -

Im südlich-mittleren Plangebietsbereich sowie am nordöstlichen Rand, entlang der zum Erhalt festgesetzten Bäume, werden Baumschutzstreifen festgelegt. Innerhalb dieser Streifen sind in den Baumkronentraufbereichen flächenhafte Bodenversiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Damit wird beabsichtigt, den Wurzelraum der Bäume vor schweren Beeinträchtigungen zu schützen und damit ausreichende Standortbedingungen aufrecht zu halten.

Private Grünflächen - Abstandsgrün -

Am nördlichen Rand des Plangebietes wird zur Schaffung eines räumlichen Abstandspuffers, zwischen dem Mehrfamilienhaus Breslauer Straße 16a/b und dem Einfamilienhaus in der Breslauer Straße 14, eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Abstandsgrün vorgesehen. Auf dieser sind flächenhafte Bodenversiegelungen und bauliche Anlagen unzulässig. Damit wird ein räumlicher Abstandspuffer zwischen dem zuvor beschriebenen Mehr- und Einfamilienhaus sichergestellt.

Private Grünflächen - Sichtfreihaltung -

Am südlichen Rand des Plangebietes zwischen Glüsinger Weg 8 und 10 wird auf der privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung °Sichtfreihaltung° festgesetzt, dass ab 1,00 m Höhe bis zu 3,00 m eine komplette Sichtfreihaltung, auch der Vegetation, sicherzustellen ist. Damit soll in Anbetracht der vorhandenen Zufahrtssituation zum Grundstück Glüsinger Weg 10 im Sinne der Verkehrssicherheit eine bessere Einsehbarkeit des Verkehrsgeschehens aller Verkehrsteilnehmer gefördert werden. Darüber hinaus wird, auf dem Glüsinger Weg von Westen kommend, ein freies Sichtfeld zum denkmalgeschützten St. Annen-Hospital gefördert.

Öffentliche Grünfläche - Wegebegleitgrün -

Diese öffentlichen Grünflächen verbleiben zwischen der westlichen Plangebietsgrenze und der festgelegten öffentlichen Fußwegeverbindung. Sie dürfen lediglich mit Anlagen versehen werden, die in einem funktionalen Zusammenhang mit dem Fußgängerweg stehen und diesem zweckdienlich sind, wie bspw. Sitzbänke, Kunstobjekte oder Rank-Hilfen für eine Abschirmbegrünung zu den westlich angrenzenden Wohnhäusern. Darüber hinaus werden auf der Fläche 3 Abschirmpflanzungen vorgesehen.

3 Planabschluss

3.1 Wesentliche Folgen der Planung

Auswirkungen auf das Plangebiet und dessen nähere Umgebung

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes werden beim Glüsinger Weg die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Kindertagesstätte sowie von Wohneinheiten und entlang der Breslauer Straße zur Errichtung eines viergeschossigen Mehrfamilienhauses mit altersgerechten Wohnungen geschaffen. Im Mischgebiet werden Möglichkeiten der Nachverdichtung bzw. einer Neuausrichtung vorgesehen. Mit fortschreitender Realisierung der Planinhalte werden die entsprechenden Gebiete stärker bebaut, die Verdichtung und Nutzungsintensität sowie die Personenfrequentierung wird spürbar zunehmen und ein stärker städtisches Erlebnis- und Erscheinungsbild fördern.

Die Verkehrsbelastungen in den umliegenden Bundesstraßen wird sich, in Anbetracht der zusätzlichen Verkehrsbewegungen gering bis moderat erhöhen. Insbesondere im Zuge der KITA-Realisierung kann es zu den Bring- und Abholzeiten zu einer spürbaren Zunahme von Pkw-Bewegungen kommen können. Aufgrund der stadträumlichen Lage der geplanten KITA im westlichen Stadtabschnitt entlang der B 5, sowie den Pendlerverflechtungen mit Schwerpunkt Richtung Hamburg, wird es in den konzentrierten morgendlichen Bring-Zeiten hauptsächlich Rechtsabbiegerverkehr geben. Beim Hol-Verkehr in einer größeren Zeitspanne, kann es aufgrund des Linksabbiegerverkehres zu einzelnen, jedoch kurzzeitigen, Rückstausituationen auf der B 5 kommen. Im Zuge der KITA-Detailplanung ist in Bezug auf die geplante Anordnung und Dimensionierung der Zufahrtssituation sowie die Anordnung und Menge der Stellplatzflächen eine Abstimmung mit den zuständigen Straßenverkehrsbehörden durchzuführen.

Kostenaufwand für die öffentliche Hand

Die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen auf den privaten Baugrundstücken obliegt den jeweiligen Grundstückseigentümern. Die am südwestlichen Plangebietsrand festgelegte öffentliche Fußwegeverbindung ist, soweit keine anderen Vereinbarungen mit dem Grundstückseigentümer getroffen werden, durch die öffentliche Hand zu bewerkstelligen.

Seveso-III-Richtlinie

In der Nähe des Plangebietes befinden sich keine Störfallbetriebe. Durch die vorliegende Planung wird keine Zulässigkeit derartiger Betriebe begründet.

3.2 Flächengrößen

Flächenfestsetzungen	**Flächengröße** (in m², Ca. Werte)
Allgemeines Wohngebiet - WA 1	3.150
Baufeld - Hauptbaukörper	2.350
Allgemeines Wohngebiet - WA 2	2.350
Baufeld - Hauptbaukörper	850
Allgemeines Wohngebiet - WA 3	3.500
Baufeld - Hauptbaukörper	3.150
Allgemeines Wohngebiet - WA 4	900
Baufeld - Hauptbaukörper	800
Allgemeines Wohngebiet - WA 5	650
Baufeld - Hauptbaukörper	300
Allgemeines Wohngebiet - WA 6	1.250
Baufeld - Hauptbaukörper	750
Allgemeines Wohngebiet - WA 7	2.150
Baufeld - Hauptbaukörper	1.650
Mischgebiet - MI 1	1.300
Baufeld - Hauptbaukörper	1.050
Mischgebiet - MI 2	1.450
Baufeld - Hauptbaukörper	1.050
Mischgebiet - MI 3	1.200
Baufeld - Hauptbaukörper	950
Mischgebiet - MI 4	2.650
Baufeld - Hauptbaukörper	1.000
Gesamtgröße Baufelder für Hauptbaukörper	**13.900**
Private Grünfläche - Baumschutzstreifen	1.400
Private Grünfläche - Abstandspuffer	300
Private Grünfläche - Sichtfreihaltung	20
Öffentliche Grünfläche - Wegebegleitgrün	200
Öffentliche Verkehrsfläche - Straßenverkehr	3.000
Öffentliche Verkehrsfläche - Fußgängerbereich	700
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	650
Gesamtplangebiet	**26.100**

Tabellarische Übersicht von Flächenfestsetzungen und jeweils zugeordneter Flächengröße

3.3 Verfahrensablauf

Verfahrensschritt	Aktion	Datum
Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB	Beschlussfassung durch BP	13.05.2019
	Öffentliche Bekanntmachung	25.10.2019
Ziele der Raumordnung gem. § 1 (4) BauGB	Anfordern der landesplanerischen Stellungnahme	26.06.2019
Frühzeitige Unterrichtung gem. §§ 3 (1) u. 4 (1) BauGB	Kinder- und Jugendliche (Vor-Ort-Termin)	08.10.2019
	Öffentliche Bekanntmachung der Bürgerunterrichtung	25.10.2019
	Bürgerunterrichtung (Im Haus der Begegnung)	06.11.2019
	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (per Anschreiben)	26.06.2019
	Beschluss über Stellungnahmen durch BP	13.01.2020
Beteiligung gem. §§ 3 (2) u. 4 (2) BauGB	Entwurf- und Auslegungsbeschluss durch BP	13.01.2020
	Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung	24.01.2020
	Bürgerbeteiligung (Min. 30 tägige öffentliche Auslegung der Planunterlagen)	03.02 bis 03.03. 2020
	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (per Anschreiben)	24.01.2020
	Beschluss über Stellungnahmen durch ST	19.05.2020
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) u. (3) BauGB	Satzungsbeschluss durch ST	19.05.2020
	Öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses (Rechtskraft des Bebauungsplanes am Folgetag)	__.__.2020

3.4 Billigung der Begründung

Die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 100 der Stadt Lauenburg / Elbe wurde von der Stadtvertretersitzung in der Sitzung am 19.05.2020 gebilligt.

Lauenburg / Elbe, den 18.09.2020

STADT LAUENBURG / ELBE 6

Amtsleiter

Anlage 1

Überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen gem. § 13a BauGB in Verbindung mit Anlage 2 Baugesetzbuch (BauGB)

I. Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf		
I.I. das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Absatz 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt		
Erhebliche Auswirkungen	Moderate Auswirkungen / Prüfung	Keine Auswirkungen
I.II. das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst		
Erhebliche Auswirkungen	Moderate Auswirkungen / Prüfung Die vorliegende Planung entwickelt sich nicht aus dem Flächennutzungsplan (FNP) 2006. Aufgrund dessen werden die betroffenen Darstellungen gem. 13 a BauGB im Zuge der Berichtigung angepasst. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist als Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes beigefügt. Südlich des Glüsinger Weges grenzt die 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 78 - Sondergebiet - Lebensmitteleinzelhandel an. Eine Beeinträchtigung dieses B-Planes durch die vorliegende Planung liegt nicht vor.	Keine Auswirkungen
I.III. die Bedeutung des Bebauungsplanes für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung		
Erhebliche Auswirkungen	Moderate Auswirkungen / Prüfung Durch Aufstellung des Bebauungsplans wird eine zum Innenbereich zählende Fläche planungsrechtlich auf die Realisierung der vorliegenden Entwicklungsabsichten vorbereitet. Im Sinne einer ökologisch nachhaltigen Entwicklung wird damit der Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung gegeben und die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen verhindert.	Keine Auswirkungen
I.IV. die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme		
Erhebliche Auswirkungen	Moderate Auswirkungen / Prüfung Die Anforderungen an den Lärmschutz wurden gutachterlich untersucht und passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen.	Keine Auswirkungen

I.V. die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften		
Erhebliche Auswirkungen	Moderate Auswirkungen / Prüfung	Keine Auswirkungen
II. Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf		
II.I. die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen		
Erhebliche Auswirkungen	Moderate Auswirkungen / Prüfung Bodenversiegelungen. Mit der Planung wird es in Teilbereichen des Plangebietes zu einem erhöhten Versiegelungsgrad kommen. Dabei ist zu beachten, dass die jetzige Freifläche über mehrere Jahrzehnte als Bauhof genutzt wurde und dem gegenüber mit den aktuell geplanten Nutzungen keine wesentliche Steigerung des Versieglungsgrades stattfinden wird. Die vorhandenen Bodenfunktionen gehen voraussichtlich über viele Jahrzehnte verloren. Diese Auswirkungen sind jedoch als gering einzustufen, da das Plangebiet im Innenbereich und zentrumsnah liegt, die Fläche bereits vollständig von Menschen in Anspruch genommen ist und die im Plangebiet wertvollen Biotopstrukturen (Alter Bestand an Großbäumen) mit entsprechenden Schutzbestimmungen versehen sind. Auswirkungen auf Kulturdenkmale. Innerhalb und in der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich Denkmäler. Innerhalb des Plangebietes das Kulturdenkmal „St Annen-Hospital mit Einfriedung“ und außerhalb des Plangebietes, östlich der Lütauer Chaussee und nördlich der Hamburger Straße, die „Sachgesamtheit Friedhof Lauenburg“. Mit der Aufstellung des B-Planes 100 ist nachzuweisen, dass die getroffenen planungsrechtlichen Voraussetzungen nicht zu einer wesentlichen Beeinträchtigung dieser Denkmale führen. Dabei ist zu beachten, dass nicht nur Denkmäler selbst, sondern auch deren nähere Umgebungen schutzwürdig sind. Der Umgebungsschutz dient zur Sicherung der Ausstrahlung, die von Bauwerken aus ästhetischen und historischen Gründen ausgeht, und sorgt dafür, dass die Eindrücke der Denkmäler nicht beeinträchtigt werden. Als Umgebung von Kulturdenkmalen sind die Bereiche anzusehen, deren Gesamteindrücke wesentlich durch diese bestimmt werden. Eine angrenzende Bebauung ist daher nur denkmalverträglich, wenn die denkmalgeschützten Objekte dadurch nicht erheblich beeinträchtigt werden. In der Begründung wird im Abschnitt Denkmalschutz dargelegt, welche planungs-	Keine Auswirkungen

	rechtlichen Festsetzungen im B-Plan getroffen werden um eine erhebliche Beeinträchtigung der vorgenannten Denkmäler auszuschließen.	
II.II.	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen	
Erhebliche Auswirkungen	Moderate Auswirkungen / Prüfung	Keine Auswirkungen
II.III.	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen)	
Erhebliche Auswirkungen	Moderate Auswirkungen / Prüfung	Keine Auswirkungen
II.IV.	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen	
Erhebliche Auswirkungen	Moderate Auswirkungen / Prüfung	Keine Auswirkungen
II.V.	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten	
Erhebliche Auswirkungen	Moderate Auswirkungen / Prüfung	Keine Auswirkungen
II.VI.	**folgende Gebiete:**	
II.VI.I.	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes	
II.VI.II.	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst	
Erhebliche Auswirkungen	Moderate Auswirkungen / Prüfung	Keine Auswirkungen
II.VI.III.	Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst	
Erhebliche Auswirkungen	Moderate Auswirkungen / Prüfung	Keine Auswirkungen
II.VI.IV.	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes	
Erhebliche Auswirkungen	Moderate Auswirkungen / Prüfung	Keine Auswirkungen

II.VI.V.	gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes	
Erhebliche Auswirkungen	Moderate Auswirkungen / Prüfung	Keine Auswirkungen
II.VI.VI.	Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes	
Erhebliche Auswirkungen	Moderate Auswirkungen / Prüfung	Keine Auswirkungen
II.VI.VII.	Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	
Erhebliche Auswirkungen	Moderate Auswirkungen / Prüfung	Keine Auswirkungen
II.VI.VIII.	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes	
Erhebliche Auswirkungen	Moderate Auswirkungen / Prüfung	Keine Auswirkungen
II.VI.IX.	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind	
Erhebliche Auswirkungen	Moderate Auswirkungen / Prüfung Im Plangebiet selbst befindet sich entlang des Glüsinger Weges das denkmalgeschützte Gebäude des ehemaligen St. Annen-Hospitals. Östlich des Plangebietes befindet sich die denkmalgeschützte Sachgesamtheit Friedhof Lauenburg. Die Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigen diese denkmalgeschützten Anlagen und stellen sicher, dass mit Aufstellung des Bebauungsplanes bzw. mit Realisierung der Planinhalte keine erhebliche Beeinträchtigung der denkmalgeschützten Anlagen auftritt. Nähere Informationen dazu sind im Abschnitt Denkmalschutz in der Begründung zum Bebauungsplan enthalten.	Keine Auswirkungen

Anlage 2

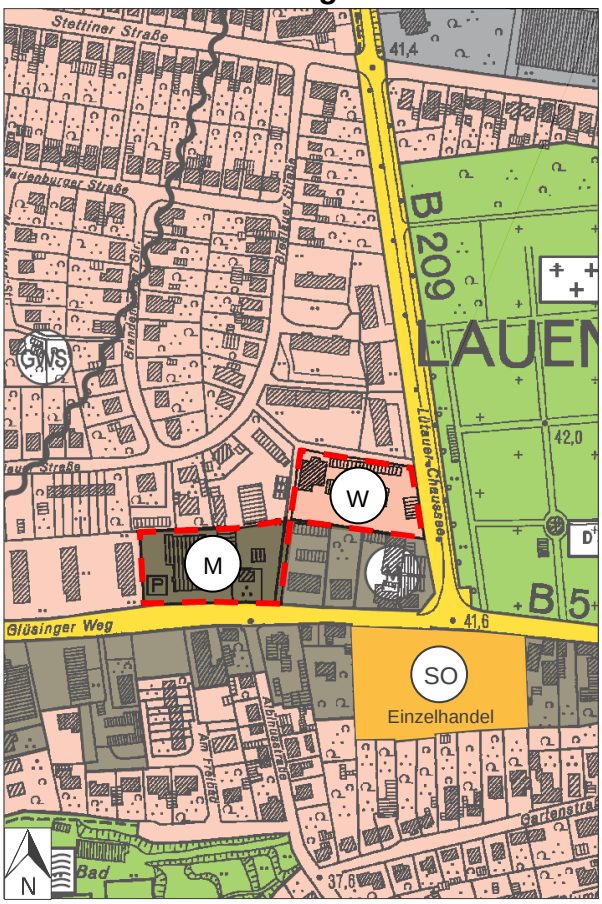
12. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) durch Berichtigung zum Bebauungsplan Nr. 100

→Siehe nächste Seite

Stadt Lauenburg/Elbe

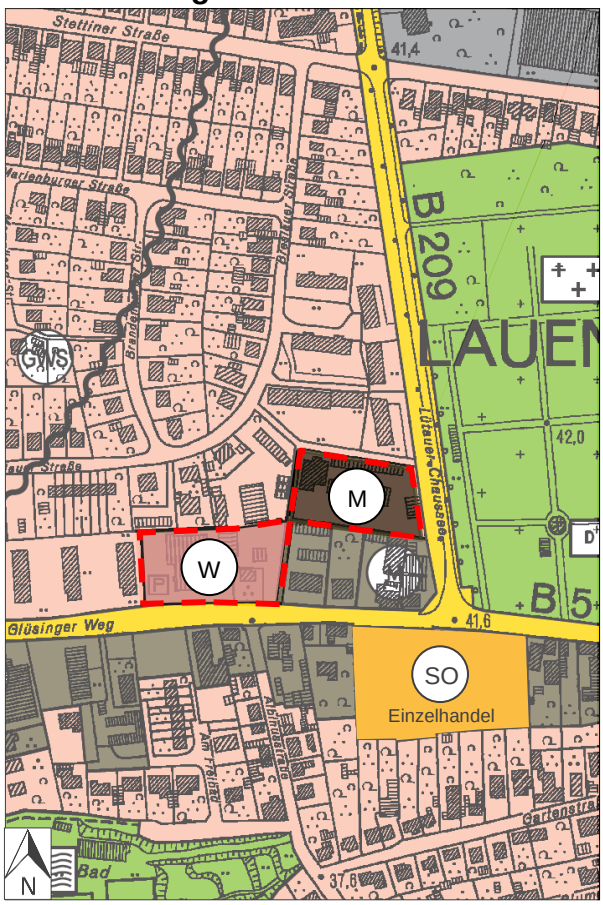
12. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) durch Berichtigung zum Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 100 (betroffen südlicher Grundstücksteil Glüsinger Weg 10 und Grundstück Lütauer Chaussee 3) und außerhalb des B-Plan-Gebietes Grundstück Glüsinger Weg 12

FNP vor 12. Änderung



FNP-Ausschnitt ohne Maßstab

12. Änderung FNP



FNP-Ausschnitt ohne Maßstab

Planzeichenerklärung

Geltungsbereich der 12. Änderung des FNP durch Berichtigung

W — Wohnbauflächen gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO

M — Gemischte Bauflächen gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO