

Stadt Lauenburg/Elbe

**Begründung zur
2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 64
„Zwischen Juliusburger Landstraße und Lütauer Chaussee“**

Stand: 30.01.2025

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

**ELB
BERG** / **STADT
LANDSCHAFT**

ELBBERG Kruse, Rathje, Springer, Eckebrecht Partnerschaft mbB
Architekt, Stadtplaner und Landschaftsarchitekt
Lehmweg 17 20251 Hamburg 040 460955-800 mail@elbberg.de www.elbberg.de

Inhalt:

1.	Allgemeines	4
1.1.	Planungsanlass.....	4
1.2.	Planverfahren	4
1.3.	Änderungsbereich / Lage des Plangebietes und Bestand	5
2.	Planungsvorgaben	6
2.1.	Ziele der Raumordnung.....	6
2.2.	Ziele der regionalen Raumordnung.....	9
2.3.	Kommunales Einzelhandelskonzept.....	9
2.4.	Entwicklung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (FNP).....	10
2.5.	Landschaftsplan	11
2.6.	Vorhandene Bebauungspläne.....	11
2.7.	Aktuelles Planungsrecht in der Umgebung	13
2.8.	Denkmalschutz / Archäologie	14
2.9.	Anbauverbotszone	14
2.10.	Altlasten.....	14
2.11.	Grundwasserschongebiet.....	14
3.	Städtebauliches Konzept	15
3.1.	Planinhalt / Änderungsüberblick.....	15
3.2.	Planvorhaben.....	15
3.3.	Art der baulichen Nutzung.....	16
3.4.	Maß der baulichen Nutzung	24
3.5.	Grünordnerische und naturschutzrechtliche Festsetzungen	24
4.	Erschließung	26
4.1.	Äußere Erschließung	26
4.2.	Innere Erschließung.....	27
4.3.	ÖPNV	27
4.4.	Ruhender Verkehr.....	28
5.	Ver- und Entsorgung.....	28
6.	Immissionsschutz	28
6.1.	Lärmschutz.....	28
6.2.	Störfallbetriebe	29
7.	Umweltprüfung / Naturschutz und Landschaftspflege / Artenschutz	29

8.	Flächen und Kosten	29
8.1.	Flächen	29
8.2.	Kosten.....	30

1. Allgemeines

1.1. Planungsanlass

Im Jahr 1998 erfolgte die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 64 für das Gebiet „Zwischen Juliusburger Landstraße (L 158) und Lütauer Chaussee (B 209)“ in einer Größe von ca. 10,2 ha. Im Norden des Plangebietes wurde mit der Festsetzung zweier Sondergebiete (Verbraucher- und Fachmarkt) v.a. der Bau des Familia-Marktes (Verbrauchermarkt) sowie weiterer für den Einzelhandel vorgesehener Flächen planungsrechtlich ermöglicht. Im Süden des Plangebietes wurden gewerbliche und weitere Nutzungen festgesetzt.

Im Jahr 2006 erfolgte die 1. Änderung für das gesamte Plangebiet des B-Plans Nr. 64, jedoch vor allem mit dem Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den zwischenzeitlich erbauten Familia-Markt sowie für die weiteren potenziellen Einzelhandelsflächen im Norden des Plangebietes im Sinne einer Nutzungsöffnung zu optimieren.

Mit dieser 2. Änderung des Bebauungsplans sollen nunmehr die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine auch flächenmäßige Erweiterung von (zentrenrelevanten) Waren- bzw. Kernsortimenten sowie für die Zulässigkeit einiger bisher ausgeschlossener Sortimente in den Sondergebieten geschaffen werden. Dies gilt v.a. vor dem Hintergrund einer veränderten Situation für den stationären Einzelhandel im Allgemeinen und insbesondere in der Stadt Lauenburg/Elbe. So verzeichnete die Stadt in den letzten Jahren den Verlust von zentrenrelevanten Angeboten und erfuhr damit eine allgemeine Schwächung als Einzelhandelsstandort. Darüber hinaus bestehen seitens des Betreibers des Familia-Marktes neue Nutzungs- und Erweiterungsabsichten (siehe Kapitel 3.1.). Nur durch die entsprechende teilweise Änderung der bisherigen Festsetzungen kann die Wiederansiedlung von in der Gesamtstadt bereits verlorenen Sortimenten (wie z.B. Schuhe) realisiert und die Abwanderung weiterer Sortimente sowie ein fortwährender Kaufkraftabfluss aus Lauenburg/Elbe verhindert werden. Die entsprechenden planungsrechtlichen Änderungen betreffen lediglich einen ca. 3,29 ha großen Bereich im Norden des Geltungsbereiches der 1. Änderung des B-Plans Nr. 64 (SO 1 und SO 2, siehe Abb. 1).

Ziel der Stadt Lauenburg/Elbe ist, dass die hier getätigten planerischen Vorbereitungen und Investitionen kurzfristig genutzt werden und die Bebauung des Gebietes abgeschlossen werden kann.

1.2. Planverfahren

Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Lauenburg/Elbe hat sich nach längerer vorangegangener Debatte auf seiner Sitzung am 09.08.2021 zu einer Erweiterung zentrenrelevanter Warensortimente im Bereich der Sondergebiete des Bebauungsplans Nr. 64 positioniert.

Diese 2. Änderung erfolgt lediglich textlich und betrifft nur die Sondergebiete. Sie wird nach dem Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) als beschleunigtes Verfahren durchgeführt. Die Änderung des Bebauungsplans dient der Innenentwicklung.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 2 und 3 BauGB. Danach wird von einer Umweltprüfung und von einem Umweltbericht abgesehen. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist nicht anzuwenden. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich,

da Umweltbelange durch diese Änderung nicht berührt werden. Der gesetzliche Artenschutz ist zu berücksichtigen – diese Planänderung begründet jedoch keinerlei Eingriffe über das heutige Planrecht hinaus (siehe Kapitel 7.) Zusätzlich entfällt die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.

1.3. Änderungsbereich / Lage des Plangebietes und Bestand

Die Änderungen betreffen die Flächen des Familia-Standortes und der westlich angrenzenden Brachfläche zwischen der Juliusburger Landstraße / L 158 und der Lütauer Chaussee / B 209 sowie südlich der Mecklenburger Straße. Diese Flächen haben eine Größe von ca. 3,29 ha. Änderungsbereich im formalen Sinne ist das gesamte Gebiet des B-Plans 64 bzw. seiner 1. Änderung.



Abb. 1: Luftbild mit Umgrenzung des zu ändernden Bereichs / Plangebietes (blaue Umrandung) und des Geltungsbereichs des Ursprungsplans (Bebauungsplans Nr. 64 mit seiner 1. Änderung) (rote Umrandung), ohne Maßstab (Quelle: © GeoBasis-DE/LVermGeo SH)

Der Familia-Standort im Osten des zu ändernden Bereichs besteht aus einem großen Hautgebäude (Verbrauchermarkt, Getränkemarkt, Bäcker und weiteren kleineren Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten in eigenständigen Gewerbeeinheiten) sowie aus einem Tankstellengebäude mit Shop. Hier sind fast alle Flächen versiegelt und werden als Stellplätze für den Markt sowie als Zufahrt und zur

Anlieferung genutzt. Die westlich angrenzende Brachfläche ist bisher unbebaut und unversiegelt. Im Nordwesten befindet sich ein Regenrückhaltebecken. An der Juliusburger Landstraße gibt es einen Knick als gesetzlich geschütztes Biotop nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. V. m. § 21 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG). Im Süden befindet sich eine Lärmschutzmauer, die vollständig bewachsen ist, sowie weitere Gehölze.

Südlich der Mecklenburger Straße sowie westlich der Lütauer Chaussee befinden sich v.a. Einzelbäume und teilweise Gehölzgruppen, die zur den Straßenverkehrsflächen gehören.

Nördlich der Mecklenburger Landstraße gibt es ein Gewerbegebiet. Südlich angrenzend an den Familia-Markt befinden sich der Bauhof der Stadt sowie weitere gewerblich genutzte Flächen. Westlich der Juliusburger Landstraße liegt das Wohngebiet „Grabenkoppel“, östlich liegt das Wohngebiet „Fliederweg / Uhlenbusch“, welches jedoch über keine fußläufige Anbindung an das Plangebiet verfügt.

Das Plangebiet liegt verkehrsgünstig am nördlichen Siedlungsrand der Stadt Lauenburg/Elbe gelegen. Der Familia-Markt hat sich über die Jahre als Pkw-gestützter überörtlicher Versorgungsstandort etabliert.

2. Planungsvorgaben

2.1. Ziele der Raumordnung

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

Die Stadt Lauenburg/Elbe stellt laut Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein - Fortschreibung 2021 (**LEP 2021**) ein Unterzentrum dar. Sie ist gemäß Kapitel 3.10 Ziffern 3 und 5 des LEP 2021 für die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben in der - insbesondere innerhalb des sonstigen Sondergebietes SO 2 (siehe Kapitel 3.3.) - geplanten Größenordnung geeignet (**Zentralitäts- und Kongruenzgebot**).

Kapitel 3.10 Ziffer 4 des LEP 2021 (**Beeinträchtungsverbot**) sieht vor, dass die Darstellung und Festsetzung für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO die Versorgungsfunktion Zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigen und keine schädlichen Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche (ZVB) in der planenden Gemeinde oder in anderen Gemeinden erwarten lassen darf. Bei **Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO** handelt es sich um:

1. Einkaufszentren,
2. großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können sowie
3. sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind.

Ein solches Vorhaben wird im Rahmen dieser 2. Änderung des B-Plans Nr. 64 geändert.

Bei **Zentralen Versorgungsbereichen** handelt es sich gemäß LEP 2021 um „räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen [...] eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. 'Zentral' ist in diesem Zusammenhang nicht geografisch im Sinne einer Innenstadtlage oder Ortsmitte, sondern funktional zu verstehen. Das

heißt, der Zentrale Versorgungsbereich hat nach Lage, Art und Zweckbestimmung die Versorgung des Gemeindegebietes oder eines Teilbereiches davon mit einem auf seinen Einzugsbereich abgestimmten Spektrum an Waren des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs sicherzustellen. Ein Zentraler Versorgungsbereich muss also einen gewissen, über seine eigenen Grenzen hinausreichenden räumlichen Einzugsbereich mit städtebaulichem Gewicht haben und damit über den unmittelbaren Nahbereich hinauswirken. Er setzt zudem eine integrierte Lage voraus. Isolierte Standorte mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben bilden keinen Zentralen Versorgungsbereich, auch wenn sie über einen weiten Einzugsbereich verfügen und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllen mögen. Bei den Zentralen Versorgungsbereichen sind verschiedene Stufen zu unterscheiden, nämlich Innenstädte als Hauptzentren, Nebenzentren in Stadtteilen sowie auch Nahversorgungszentren. In kleineren Gemeinden und Städten wird in der Regel nur ein Zentraler Versorgungsbereich vorhanden sein.“

In **Lauenburg/Elbe** gibt es den innerstädtischen Zentralen Versorgungsbereich, der drei Teilbereiche in der Innenstadt / im Ortskern umfasst:

- Kernbereich Hauptgeschäftsbereich umrissen durch Berliner Straße - Fürstengarten - Alte Wache, Südteil Büchener Wegs nebst
- flankierendem Ergänzungsbereich „West“ an der Hamburger Straße zwischen dem Hauptgeschäftszentrum und dem Kreisverkehr an der Lütauer Chaussee und
- flankierendem Ergänzungsbereich „Ost“ an der Berliner Straße zwischen Hauptgeschäftszentrum und Bergstraße.

Er wurde in der Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Stadt identifiziert (Kommunales Einzelhandelskonzept – Fortschreibung 2022, Stand Endfassung 22.2.2023/Ergänzt 6.9.2023, siehe Kapitel 2.3.). Der Einzelhandel in diesem Zentralen Versorgungsbereich hat sich in den letzten Jahren rückläufig entwickelt und seine klassischen zentralen Funktionen wurden insgesamt geschwächt. Seit 2011 erfolgen Maßnahmen zur Aufwertung und Stabilisierung des Bereiches im Rahmen der Städtebauförderung. Städtisches Ziel ist die Aufwertung des Ortskerns.

Schutzgut des Beeinträchtigungsverbotes laut Kapitel 3.10 Ziffer 4 LEP 2021 ist in Umsetzung des zentralörtlichen Prinzips in diesem Fall die Vermeidung einer Beeinträchtigung der zentralörtlichen Versorgungsfunktion des Unterzentrums Lauenburg/Elbe. Die Versorgungsfunktion des Unterzentrums soll sich dabei primär über den Zentralen Versorgungsbereich (s.o.) entfalten. Dafür sind die räumlichen Voraussetzungen für die Erhaltung der Innenstadt von Lauenburg/Elbe (Ortskern) zu schaffen, wobei auch mögliche Auswirkungen auf konzeptionelle Ansätze zur Fortentwicklung und Ertüchtigung dieses Bereiches zu berücksichtigen sind (z.B. Städtebauförderung, s.o.). Der Wesentlichkeitsvorbehalt des Beeinträchtigungsverbotes sieht dabei in Anlehnung an die Rechtsprechung des BVerwG zu § 34 Abs. 3 BauGB vor, dass schädliche Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche jedenfalls dann zu erwarten sind, wenn ein Vorhaben die Funktionsfähigkeit eines Zentralen Versorgungsbereiches so nachhaltig stört, dass dieser seinen Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr substantiell wahrnehmen kann.

Kapitel 3.10 Ziffer 6 des LEP 2021 (**Integrationsgebot**) sieht vor, dass die Darstellung und Festsetzung für Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten nur in Zentralen Versorgungsbereichen der Standortgemeinde zulässig sind. Dies gilt als „**städtobaui-chen Integration**“ (Lage innerhalb eines Zentralen Versorgungsbereichs), welche für großflächigen

Handel mit zentrenrelevanten Kernsortimenten verbindlich ist. Die Darstellung und Festsetzung für großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Lebensmittelmärkte) sind auch außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Standortgemeinde im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung zulässig (**siedlungsstrukturelles Integrationsgebot**). Diese müssen somit nicht verbindlich in einem zentralen Versorgungsbereich liegen – ein ausreichend siedlungsintegrierter Standort reicht für Lebensmittelmärkte aus. Der LEP 2021 nennt allerdings keine Maßstäbe für eine Siedlungsdichte, die ausreichend für den geforderten „räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung“ ist.

Als integrierter Standort im Sinne des städtebaulichen Integrationsgebotes sind in **Lauenburg/Elbe** das Hauptgeschäftszentrum sowie die westlich und östlich flankierenden, räumlich und funktional eng verbundenen Ergänzungsbereiche bestätigt (Zentraler Versorgungsbereich, s.o.). Weitere Zentrale Versorgungsbereiche bestehen gemäß Einzelhandelskonzept im Stadtgebiet nicht. Das Plangebiet wird in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes zunächst als nicht ausreichend siedlungsstrukturell integrierter Sonderstandort mit unzureichender Siedlungsanbindung bewertet. Diese Situation wird sich jedoch absehbar durch die geplanten Wohngebiete in den B-Plänen Nr. 74, 2. Änderung und Nr. 108 (siehe Kapitel 2.7.) ändern und wertet ihn aus gutachterlicher Sicht künftig zu einem Nahversorgungsstandort / Stadtteillage (solitäre Lebensmittelmärkte und Lebensmittel-Verbundstandorte in ausreichend siedlungsintegrierten Stadtteillagen) auf (weitere Details siehe Kapitel 3.3.).

Darüber hinaus schreibt das **Integrationsgebot** vor, dass an großflächigen Standorten außerhalb eines Zentralen Versorgungsbereiches **zentrenrelevante Randsortimente auf insgesamt maximal 10 % der zulässigen Verkaufsfläche beschränkt** werden. Für Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten an nicht städtebaulich integrierten Standorten gelten gemäß Kapitel 3.10 Ziffer 6 Absätze 3 und 5 des LEP 2021 folgende Vorgaben: *„Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche ist die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente in der Regel auf 10 Prozent der Gesamtverkaufsfläche zu begrenzen. [...] Randsortimente müssen im funktionalen Zusammenhang mit dem Hauptsortiment stehen.“* Auf der Basis der Rechtsprechung des BVerwG zu **„zentrumbildenden“ Sortimenten** ist unstrittig, welche Sortimente als solche einzuordnen sind. Im LEP 2021 sind in Anlage 4 zu Kapitel 3.10 konsequent die in Schleswig-Holstein zentrenrelevanten Leitsortimente definiert worden (weiteres hierzu siehe Kapitel 3.3). Als zentrenrelevant werden abstrakt-generell diejenigen Sortimente definiert, die in den Zentralen Versorgungsbereichen der jeweiligen Standortgemeinde konkret zentrenprägende Funktion haben.

Die Stadt **Lauenburg/Elbe** hat in einer individuellen Betrachtung der örtlichen Situation im Rahmen der Fortschreibung des Kommunalen Einzelhandelskonzeptes von 2022 (Stand Endfassung 22.2.2023/Ergänzt 6.9.2023) die **„Lauenburger Sortimentsliste“** (siehe Kapitel 3.3. und Hinweis in der Satzung) definiert. Das Sortimentskonzept dient vorbereitend für die künftige Einzelhandelssteuerung einer Gliederung des ladenhandelsrelevanten Branchenspektrums in Bestandteile, die

- primär dem innerstädtischen Zentralen Versorgungsbereich vorbehalten sein sollen (zentrenrelevante Sortimente),
- auch dezentral wohnortnah der Nahversorgung der Bevölkerung dienen (nahversorgungsrelevante Sortimente) und

- grundsätzlich keinerlei aus der Einzelhandelssteuerung begründeten räumlichen Ansiedlungsbeschränkungen unterliegen (nicht zentrenrelevante Sortimente).

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente sind darin abschließend aufgeführt; nicht zentrenrelevante Sortimente beispielhaft.

Weitere Details darüber, wie sich diese Planung zu den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung verhält, siehe Kapitel 3.3..

2.2. Ziele der regionalen Raumordnung

Im Regionalplan für den Planungsraum I - Schleswig-Holstein Süd - (Fortschreibung 1998) ist das Plangebiet nicht gekennzeichnet. Es liegt nördlich von einem „Baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes“ entfernt und grenzt an eine Bundesstraße (B 209) an. Die Stadt Lauenburg/Elbe selbst ist als Unterzentrum sowie als Entwicklungs- und Entlastungsort dargestellt.

In Schleswig-Holstein werden in den nächsten Jahren alle Regionalpläne vollständig neu aufgestellt. Die neuen Regionalpläne sollen strategischer und umsetzungsorientierter ausgerichtet werden als die bisherigen Pläne und insbesondere die regionalen Entwicklungsstrategien berücksichtigen. Die Planungsräume sollen neu eingeteilt werden. Das Plangebiet wird künftig im Planungsraum III liegen.

Im Entwurf des Regionalplans (Stand Beteiligungsverfahren Juli 2023) liegt das Plangebiet nunmehr innerhalb eines baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes sowie in einem Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz. Die B 209 ist als Bundesstraße mit höhenfreier Anschlussstelle dargestellt und die Mecklenburger Straße nördlich des Plangebietes als regionale Straßenverbindung. Die Stadt Lauenburg/Elbe ist auch dort weiterhin als Unterzentrum sowie als Entwicklungs- und Entlastungsort dargestellt.

2.3. Kommunales Einzelhandelskonzept

Im Jahr 2012 wurde ein Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Lauenburg/Elbe erarbeitet (bulwiengesa AG, Hamburg, Stand 04.01.2012). Am 02.11.2023 wurde durch die Stadtvertretung die Fortschreibung des Konzeptes (Kommunales Einzelhandelskonzept – Fortschreibung 2022, Stand Endfassung 22.2.2023/Ergänzt 6.9.2023, bulwiengesa AG, Hamburg) beschlossen. Die Fortschreibung wurde aufgrund folgender bedeutender Veränderungen der lokalen und der übergeordneten Rahmenbedingungen erforderlich:

- Inkrafttreten des LEP 2021,
- veränderte Marktrahmenbedingungen infolge der ökonomischen Auswirkungen der Covid-19-Pandemie sowie des Ukraine-Krieges mit Verschärfung der bereits zuvor erhöhten Preisinflation und erhöhter Kaufzurückhaltung der Konsumenten,
- anhaltend steigende Immobilienpreise sowie
- Veränderungen im örtlichen, insbesondere im innerstädtischen Einzelhandelsnetz in Lauenburg, verbunden u. a. mit veränderten städtebaulichen Zielsetzungen zur Innenstadtstadtentwicklung.

Die Fortschreibung beinhaltet einen Konzeptteil, der Ziele und übergeordnete Entwicklungsleitlinien aufstellt sowie standortspezifische Empfehlungen für die Einzelhandelsentwicklung in der Stadt macht.

Durch den Beschluss der Stadtvertretung entfaltet das Konzept Wirkung und hinsichtlich der Sortimentsliste und der Bestimmung des Zentralen Versorgungsbereiches auch Verbindlichkeit. Die Empfehlungen des Konzeptes sollen mittel- bis längerfristig gelten. Vorzeitiger Fortschreibungs- oder Anpassungsbedarf kann entstehen, wenn veränderte raumordnerische Rahmenbedingungen den elementaren Empfehlungen und Leitlinien des Einzelhandelskonzeptes entgegenstehen oder wenn sich die Marktsituation in der Stadt überraschend und signifikant ändert.

Weitere Ausführungen zum kommunalen Einzelhandelskonzept - Fortschreibung 2022 siehe Kapitel 2.1. und 3.3.. Das Einzelhandelskonzept ist bei der Stadt Lauenburg/Elbe im Fachamt Stadtentwicklung und Ordnung einsehbar.

2.4. Entwicklung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (FNP)

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lauenburg/Elbe wird für das Plangebiet bereits seit 2006 ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Verbraucher- und Fachmarkt“ dargestellt. Entlang der Lütauer Chaussee / B 209 verläuft eine Anbauverbotszone von 20 m gemäß § 29 Abs. 1 Straßen- und Wegegesetz des Landes Schleswig-Holstein (StrWG) (siehe Kapitel 2.9.).

Die 2. Änderung des Bebauungsplans entwickelt sich auch weiterhin aus dem Flächennutzungsplan.

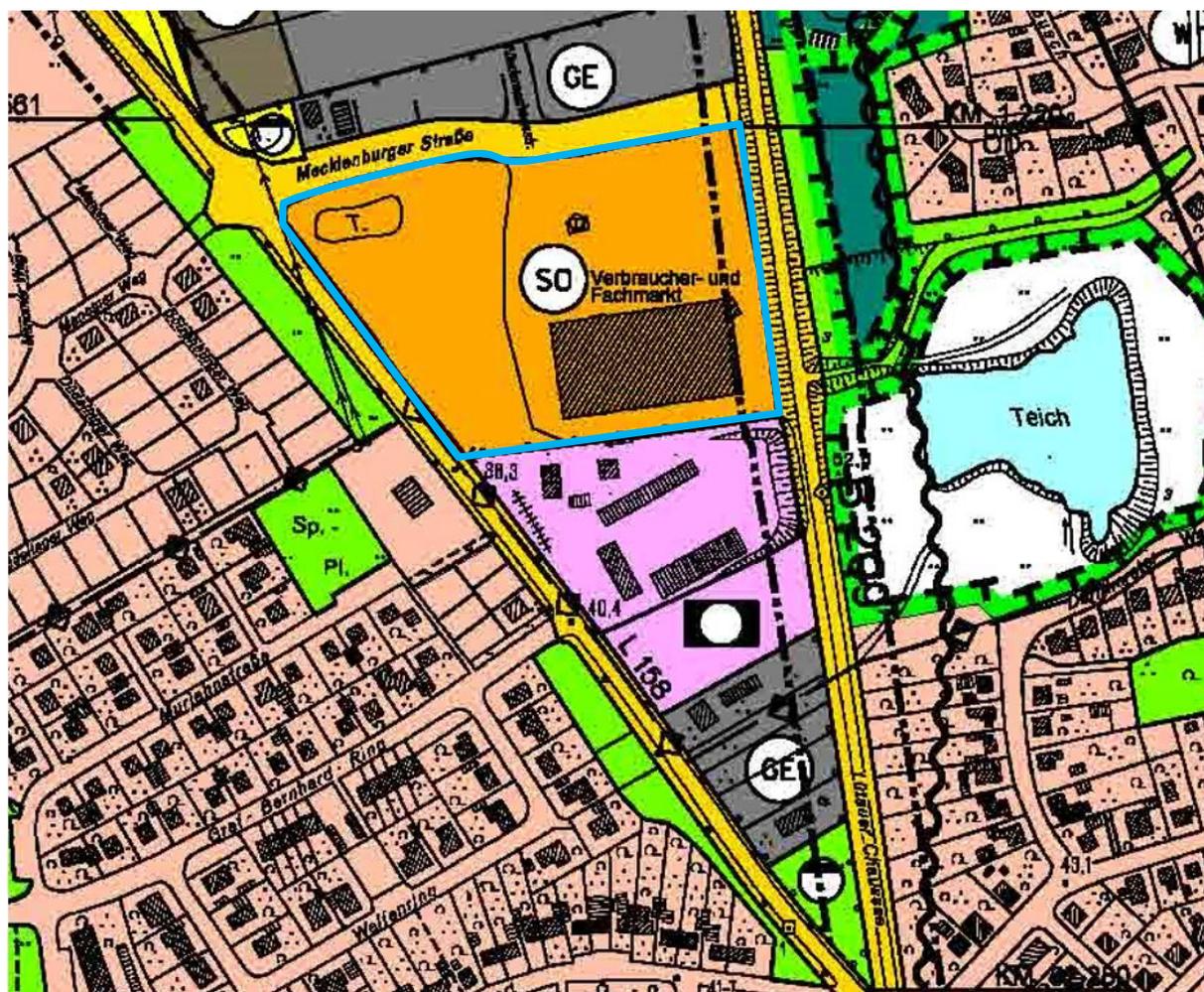


Abb. 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Umgrenzung des Plangebietes (blaue Umrandung), ohne Maßstab (Quelle: Stadt Lauenburg/Elbe)

2.5. Landschaftsplan

Es liegt ein Landschaftsplan der Stadt Lauenburg/Elbe aus dem Jahre 1999 vor. In der Entwicklungskarte werden für das Plangebiet folgende Aussagen getroffen:

- Vorhandener Knick (Wallhecke) im Süden, vorhandener Gehölzsaum auf Böschungsflächen im Westen,
- Neuanlage von Knicks im Osten und Südwesten,
- Gewerbeflächenentwicklung zwischen der Lütauer Chaussee und der Juliusburger Landstraße in Richtung Norden.

2.6. Vorhandene Bebauungspläne

B-Plan Nr. 64 „Zwischen Juliusburger Landstraße (L 158) und Lütauer Chaussee (B 209)“ von 1998

Durch den B-Plan Nr. 64 wurde insbesondere der Bau des Famila-Marktes (Verbrauchermarkt) sowie weiterer Einzelhandelsnutzungen (Fachmarkt) im Norden des Geltungsbereiches planungsrechtlich ermöglicht. Dies erfolgte durch die Ausweisung eines Sondergebietes (SO 1) für den Verbrauchermarkt. In einem weiteren Sondergebiet (SO 2) sollte unter vollständigem Ausschluss von sogenannten zentrenrelevanten Sortimenten ein Fachmarkt (Baumarkt) mit einer maximalen Gesamt-Verkaufsfläche von 3.000 m² ermöglicht werden. Weiter nördlich sowie im Süden wurden gewerbliche und weitere Nutzungen festgesetzt.

Der B-Plan 64 wurde im Jahr 2006 durch die 1. Änderung komplett überplant.

1. Änderung des B-Plans Nr. 64 „Zwischen Juliusburger Landstraße und Lütauer Chaussee“ von 2006

Seit 2006 liegt die rechtskräftige 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 64 „Zwischen Juliusburger Landstraße und Lütauer Chaussee“ vor (siehe Abb. 3).

Ziel der 1. Änderung war es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen den damaligen städtebaulichen Erfordernissen sowie lokalen Marktgegebenheiten im Hinblick auf den Lauenburger Ortskern anzupassen. Vordringliches Ziel der Stadtentwicklung war der Schutz und die Neuentwicklung des Stadtzentrums / Ortskerns mit entsprechender Abstimmung der Einzelhandelsentwicklung in der Gesamtstadt. Zu diesem Zeitpunkt bestanden außerdem neue Erweiterungsabsichten des Betreibers des Famila-Marktes für das SO 2. So wurde - unter Beibehaltung der planerischen Grundkonzeption des Bebauungsplans Nr. 64 - planungsrechtlich die Ausweitung der Gesamt-Verkaufsfläche im SO 1 von 3.800 m² (3.000 m² Verbrauchermarkt, 300 m² Getränkemarkt und 500 m² für Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe) auf 3.800 m² ohne Getränkemarkt ermöglicht (3.300 m² Verbrauchermarkt und 500 m² Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe sowie Verlegung des Getränkemarktes ins SO 2). Im SO 2 wurden mehrere Fachmärkte zulässig gemacht, zusätzlich erfolgte eine leichte Öffnung des Ausschlusses von zentrenrelevanten Sortimenten sowie ebenfalls die Vergrößerung der zulässigen Gesamt-Verkaufsfläche von Fachmärkten von 3.000 m² auf 3.500 m². So sollten die vorhandenen Nutzungen gesichert und die vorhandene Brache an der Juliusburger Landstraße beseitigt werden. Dadurch wurde eine maßvolle und die innerstädtischen Entwicklungsziele nicht gefährdende Änderung bzw. Erweiterung der zulässigen Nutzungen, die darüber hinaus den Gesamtstandort stärken, möglich.

Die zulässigen Fachmärkte im SO 2 wurden bis heute nicht errichtet.



Abb. 3: 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 64 von 2006, ohne Maßstab (Quelle: Stadt Lauenburg/Elbe)

Die 1. Änderung des Bebauungsplans wird durch diese 2. Änderung nur in Teilen textlich geändert und bleibt ansonsten unverändert gültig.

2.7. Aktuelles Planungsrecht in der Umgebung

Nördlich angrenzend befindet sich der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 74 „Gewerbegebiet zwischen Juliusburger Landstraße und Lütauer Chaussee“ von 2003 mit seiner 1. Änderung von 2013. Dieser wird aktuell geändert (2. Änderung) und die dort bisher für Gewerbenutzungen ausgewiesenen Flächen sollen größtenteils in Wohnflächen umgewandelt werden. Überschlüssig sind knapp 4 ha für Gewerbeflächen, ca. 2 ha für Mischflächen und etwas mehr als 12 ha für Wohnbauflächen (insgesamt ca. 380 Wohneinheiten) je hälftig für Einzel- / Doppelhäuser und für Geschosswohnungen für ca. 800 bis 850 Personen) vorgesehen. Das Plangebiet liegt weitgehend innerhalb des fußläufigen Nahbereiches des Famila-Standortes. Mit der Umwandlung bisher nicht realisierter Gewerbeflächen in diesem Bereich in Wohnflächen nebst begleitender Infrastruktur würde der Siedlungsbereich Lauenburg signifikant nach Norden erweitert und insbesondere der bisher randständige Lagecharakter des zum Planbereich südlich benachbarten Famila-Verbrauchermarktes verändert, welcher eine deutlich höhere Siedlungseinbindung als bislang erhalten würde. Dadurch wird der bisher in Siedlungsrandlage befindliche Famila-Standort in den Kernsiedlungsbereich einbezogen.



Abb. 4: Luftbild mit Umgrenzung des zu ändernden Bereichs (blaue Umrandung) und der Lage der beiden angrenzenden Bebauungsplänen Nr. 74 2. Änderung und Nr. 108, ohne Maßstab (Quelle: © GeoBasis-DE/LVerm-Geo SH)

Nordwestlich des zu ändernden Bereichs befindet sich der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 108 „Juliusburger Landstraße 9“ von Anfang 2022, welcher die Entwicklung eines weiteren Wohngebietes mit zusätzlichen ca. 30 Wohneinheiten für ca. 60 bis 70 Personen ermöglicht.

2.8. Denkmalschutz / Archäologie

Baudenkmale sind im Plangebiet sowie in der Umgebung nicht vorhanden, über Bodendenkmale bzw. archäologische Denkmale ist nichts bekannt.

Es wird auf § 15 DSchG verwiesen: 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.

2.9. Anbauverbotszone

Das Plangebiet liegt westlich der Bundesstraße 209 (Lütauer Chaussee). Gemäß § 29 Abs. 1 Straßen- und Wegegesetz des Landes Schleswig-Holstein (StrWG) dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m von Bundesstraßen, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Dies gilt gemäß Abs. 2 ebenfalls für Anlagen der Außenwerbung sowie auch für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs.

2.10. Altlasten

Für den zu ändernden Bereich liegen aktuell keine Informationen bezogen auf Altlasten vor.

Sollten im Zuge der Umsetzung des Planvorhabens / bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Altlasten oder Auffälligkeiten im Untergrund, die auf eine Altablagerung und / oder eine Verunreinigung des Bodens mit Schadstoffen hindeuten, entdeckt werden, so ist dem Fachdienst Abfall und Bodenschutz des Kreises Herzogtum Lauenburg Anzeige zu machen.

2.11. Grundwasserschongebiet

Das westliche Stadtgebiet zwischen der B 5 und der B 209 ist gemäß Flächennutzungsplan als Grundwasserschongebiet festgelegt, d.h. als Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Erhaltung der Funktionsfähigkeit der Gewässer. Wasserschongebiete werden ausgewiesen in Grundwassereinzugs- und Grundwasserzusickeungsgebieten öffentlicher Wasserwerke mit mehr als 100.000 m³ Jahresfördermenge.

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Grundwasserschongebiet ist bei der Ableitung des anfallenden Oberflächen- und Schmutzwassers der Schutz des Grundwassers durch entsprechende Maßnahmen zu gewährleisten. Dies ist insbesondere bei der Lagerung bzw. produktionsbedingten Verwendung von boden- oder wassergefährdenden Stoffen zu beachten.

3. Städtebauliches Konzept

3.1. Planinhalt / Änderungsüberblick

Diese Planänderung ändert mehrere Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 64, die sich auf die Sondergebiete SO 1 und SO 2 beziehen. So werden insbesondere die Regelungen zum Einzelhandel, teilweise zur Begrünung und zum Umweltschutz, baulichen Gestaltung, inneren Erschließung und ruhenden Verkehr sowie zum Schallschutz angepasst oder neu gefasst.

Die Begründung bezieht sich somit nur auf die vorgenommenen Änderungen. Im Übrigen wird auf die Begründung zur 1. Änderung des B-Plans Nr. 64 verwiesen.

3.2. Planvorhaben

Bereits seit mehreren Jahren gibt es seitens des Marktbetreibers Bestrebungen, den bisher solitären Familia-Verbrauchermarkt westlich der Lütauer Chaussee in einem zweiten Bauriegel östlich der Juliusburger Landstraße um weitere Fachmärkte zu ergänzen.

Aktuell liegt eine Planung vor, die den Anbau einer Geschäftszeile parallel zur Juliusburger Landstraße für fünf Ladeneinheiten mit Verkaufsflächen von je ca. 350 bis ca. 1.000 m² und einer Gesamt-Verkaufsfläche von ca. 3.400 m² vorsieht. Durch die vorgesehenen Sortimente (insbesondere Kleinpreisverkaufhaus, Möbel / Bettwaren / Haushaltsartikel, Schuhe, Tiernahrung / Zoobedarf) wird der Verbrauchermarkt zu einem Fachmarktzentrum ausgebaut.

Neben dieser Planung bestehen seitens des Marktbetreibers zusätzlich Bestrebungen, mehr Flächen für Gastronomiebetriebe an diesem Standort anbieten zu können. Dabei wären u.a. auch Fast-Food-Restaurants, ggf. mit einem Drive-In, möglich.



Abb. 5: Erweiterungsplanung für den Familia-Standort, Stand 07.11.2023, ohne Maßstab (Quelle: familia Handelsmarkt Kiel GmbH & Co. KG, Kiel)

3.3. Art der baulichen Nutzung

SO 1 - Zulässige Nutzung

Das SO 1 ist gemäß 1. Änderung des B-Plans Nr. 64 für einen Betrieb des großflächigen Einzelhandels sowie für flächenmäßig untergeordnete Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe vorgesehen. Zusätzlich ist eine Tankstelle zulässig. Diese Nutzungen wurden bereits realisiert und sollen auch weiterhin möglich bleiben.

Nach einer Einschätzung der **Landesplanung** / des Ministeriums für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport des Landes Schleswig-Holstein vom 10.01.2025 ist jedoch für das SO 1 folgendes Vorgehen erforderlich:

- Konkrete Begriffsbestimmung für die Nutzungen im SO 1:

Zwischen der Zweckbestimmung und den festgesetzten Nutzungsarten sind Widersprüche zu vermeiden. Im vorliegenden Fall wird das städtische Ziel für das SO 1 - den bestehenden Verbrauchermarkt zu sichern und der Entstehung eines Einkaufszentrums (EKZ) oder eines Lebensmittel-Verbundstandortes entgegenzuwirken - mit einer konkreten Begriffsbestimmung erreichbar sein. Damit wäre im SO 1 z. B. die Errichtung eines EKZ oder eines Verbund-Standortes unzulässig.

Die Begriffsbestimmung wird wie folgt in die textliche Festsetzung 1.2.1 übernommen: „SO 1 - Großflächiger Einzelhandel - Verbrauchermarkt“.

Zusätzlich sollte aus den planungsrechtlichen Festsetzungen hervorgehen, dass das SO 1 der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel sowie von flächenmäßig untergeordneten, kleinflächigen Ladeneinheiten für Einzelhandel, ladennahen Dienstleistungen und Gastronomiebetrieben dient.

Dies wird entsprechend angepasst (siehe neu gefasste textliche Festsetzung 1.2.1).

- Anpassung der maximal zulässigen Verkaufsfläche:

Die zulässige Gesamtverkaufsfläche sollte den städtischen Zielen (Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes) entsprechend und unter Berücksichtigung des (genehmigten) Bestands maximal 3.800 m² betragen.

Für großflächige Einzelhandelsbetriebe sollte dabei die zulässige Verkaufsfläche maximal 3.600 m², mindestens jedoch 2.500 m² betragen.

Die zulässige Gesamtverkaufsfläche für kleinflächige Ladeneinheiten sollte den städtischen Zielen entsprechend und unter Berücksichtigung des (genehmigten) Bestandes maximal 200 m² betragen.

Nach bisherigem Planungsrecht darf im SO 1 ein Verbrauchermarkt mit bis zu maximal 3.300 m² Verkaufsfläche sowie Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe mit zusammen maximal 500 m² Nettogeschossfläche errichtet werden. Im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Stadt sowie bereits in vorherigen Untersuchungen und Gutachten diesbezüglich wurde eine Zusammensetzung der Verkaufsflächen von ca. 3.600 m² des Verbrauchermarkts (einschließlich Getränkemarkt) zuzüglich 200 m² Verkaufsfläche von Konzessionären (Backshop/Café, Blumenshop, Tabakshop, Frisör) festgestellt und entsprechend als städtisches Ziel definiert. Bereits in der **erneuten landesplanerischen Stellungnahme** des Ministeriums für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport des Landes Schleswig-Holstein vom 01.07.2024 wurde als Maßgabe aufgelegt, zu überprüfen, ob und inwieweit sich der bestehende Verbrauchermarkt noch im zulässigen planungsrechtlichen Rahmen des Bebauungsplans Nr. 64, 1. Änderung, bewegt.

Die Festsetzung wird entsprechend angepasst.

Zusätzlich wird zur Klarstellung in die textliche Festsetzung 1.2.1 aufgenommen, dass in der Gesamtverkaufsfläche auch ein Fachmarkt für Getränke zulässig ist, der im Bestand bereits vorhanden ist. Getränke gehören zum Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel. Anders als im Bestand (ca. 400 m² laut Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes) wird er jedoch mit einer Fläche von mindestens 200 m² und höchstens 600 m² festgesetzt. Damit sollen ihm marktgerechte Entwicklungsmöglichkeiten gewährt werden.

Für die kleinflächigen Ladeneinheiten für Einzelhandel mit maximal 200 m² Verkaufsfläche gilt, dass „eine Begrenzung zentrenrelevanter Randsortimente [...] bei Zulassung von großflächigem Einzelhandel mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel aus landesplanerischer Sicht nicht erforderlich“ ist. Insbesondere um den Bestand zu sichern, werden hierzu keine anderen Einschränkungen oder Begrenzungen getroffen.

- Gesonderte Festsetzungen:

Die zulässige Geschossfläche für ladennahe Dienstleistungen und Gastronomiebetriebe (kein Einzelhandel) sollte gesondert festgesetzt werden.

Der Verkaufsraum der Tankstelle ist mit maximal 200 m² Verkaufsfläche auszuweisen.

Neben diesen v.a. bestandsorientierten Anpassungen der textlichen Festsetzung 1.2.1 werden nunmehr auch Ergänzungen zu zukünftig zulässigen Nutzungen gemacht. Diese betreffen die Zulässigkeit einer Waschanlage für Pkw sowie die Erhöhung der maximal zulässigen Nettogeschossfläche für ladennahe Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe von bisher 500 m² (1. Änderung B-Plan Nr. 64) auf nunmehr 950 m².

Die zusätzliche Nutzung durch eine Autowaschanlage mit entsprechenden Nebenanlagen im Sondergebiet SO 1 ist unproblematisch, sie ergänzt das bereits bestehende, v.a. auf Pkw ausgerichtete Angebot (Tankstelle).

Die Erhöhung der zulässigen Nettogeschossfläche für Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe - die kein Einzelhandel sind - dient der Weiterentwicklung des Standortes (im SO 1). Durch diese Erhöhung sind verschiedene neue Nutzungen und Ansiedlungen möglich. Sie zielen jedoch insbesondere darauf ab, mehr Flächen für Gastronomiebetriebe an diesem Standort anbieten zu können. Dabei wären u.a. auch Fast-Food-Restaurants, ggf. mit einem Drive-In, möglich.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie freie Berufe wurde bereits in der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 64 geregelt und bleibt weiterhin erhalten.

Die textliche Festsetzung Nr. 1.2.1 wird nunmehr wie folgt neu gefasst:

„1.2.1 SO 1 - Großflächiger Einzelhandel - Verbrauchermarkt -

Das Sondergebiet SO 1 - Großflächiger Einzelhandel - Verbrauchermarkt - dient der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel sowie von flächenmäßig untergeordneten, kleinflächigen Ladeneinheiten für Einzelhandel, ladennahe Dienstleistungen und Gastronomiebetriebe.

Im SO 1-Gebiet sind folgende Nutzungen zulässig:

- *Einzelhandelsbetriebe mit insgesamt höchstens 3.800 m² Gesamtverkaufsfläche, mindestens jedoch 2.500 m²*
 - o *darin ein Fachmarkt für Getränke mit mindestens 200 m² und max. 600 m² Verkaufsfläche und*
 - o *darin kleinflächige Ladeneinheiten für Einzelhandel mit max. 200 m² Verkaufsfläche,*
- *ladennahe Dienstleistungen und Gastronomiebetriebe (kein Einzelhandel), mit insgesamt höchstens 950 m² Nettogeschossfläche,*
- *eine Tankstelle mit Verkaufsraum mit max. 200 m² Verkaufsfläche,*
- *Autowaschanlagen mit Wasch- und Staubsaugerplätzen einschließlich der zugehörigen Nebenanlagen, Zufahrten und Stellplätze,*
- *ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie freie Berufe.“*

SO 2 – Änderung der zulässigen Nutzungen

Auf den Flächen des SO 2 ist schon derzeit großflächiger Einzelhandel zulässig (bis zu einer Gesamt-Verkaufsfläche von 3.500 m²), bisher sind keine Nutzungen realisiert worden. Die bisherigen Festsetzungen der 1. Änderung des B-Plans Nr. 64 sahen eine Reihe von ausschließenden Regelungen für die zulässige Ansiedlung von Fachmärkten vor, die durch die vorliegende Planung u.a. geändert werden.

Es ist weiterhin geplant auf den Flächen des SO 2 ergänzende Einzelhandelsgeschäfte bzw. Fachmärkte zu realisieren (siehe Kapitel 3.1.). Die geplanten Nutzungen entsprechen jedoch nicht den im Rahmen der 1. Änderung des B-Plans Nr. 64 getroffenen planungsrechtlichen Regelungen und Einschränkungen. Um nunmehr die planungsrechtliche Zulässigkeit für die aktuell für den Familia-Standort geplante Erweiterung herbeizuführen, die insbesondere den Regelungen der Landesplanung / Raumordnung entspricht, sind erneut tiefgreifende Regelungen erforderlich (siehe auch Kapitel 2.1.).

Um nicht gegen das **Beeinträchtungsverbot** des LEP 2021 zu verstoßen, werden die Festsetzungen zu den zulässigen Einzelhandelsnutzungen so getroffen, dass sie keine schädlichen Auswirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich (Innenstadt / Ortskern) der Stadt haben. Auch die Zentralen Versorgungsbereiche anderer Gemeinden sollen nicht beeinträchtigt werden. Dies wurde im Rahmen des fortgeschriebenen Einzelhandelskonzeptes so weit wie möglich abgeprüft und dort entsprechend festgelegt (siehe Kapitel 2.3. und v.a. Kapitel 2.1.).

Das Vorhaben gilt vollständig als „**großflächige**“ Einzelhandelsmaßnahme, auch wenn ein Teil der geplanten Ladeneinheiten für sich genommen die Schwelle zur Großflächigkeit (800 m² Verkaufsfläche) einzelbetrieblich unterschreitet (siehe Kapitel 3.1.). Jedoch ist der Standort in Summe bereits großflächig (aufgrund bisheriger planungsrechtlicher Festsetzungen).

Das **Integrationsgebot** des LEP 2021 steht der Zulassung zentrenrelevanter Kernsortimente im Rahmen großflächiger Einzelhandelsvorhaben außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche explizit entgegen (siehe Kapitel 2.1.). Um das Integrationsgebot im Rahmen dieser 2. Änderung des B-Plans Nr. 64 einzuhalten, wurden im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes die Voraussetzungen abgeprüft und entsprechende Festlegungen getroffen: Der Familia-Standort erfüllte bisher nicht die Voraussetzungen für das siedlungsstrukturelle Integrationsgebot in ausreichendem Maße. Dies ändert sich grundsätzlich absehbar in der näheren Zukunft mit der zusätzlichen Wohnbauentwicklung in den B-Plänen Nr. 74, 2. Änderung sowie nachrangiger unterstützt durch die Entwicklung im B-Plan Nr. 108, durch welche der Lauenburger Siedlungsrand nach Norden verschoben und der sich bisher in Siedlungsrandlage befindliche Familia-Standort in den Kernsiedlungsbereich einbezogen wird (siehe Kapitel 2.7.). Auch der Entwurf des Regionalplans für den Planungsraum III mit Stand Juli 2023 stellt das Plangebiet nunmehr innerhalb eines baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes liegend dar (siehe Kapitel 2.2.). Der Standort gilt damit künftig als **ausreichend siedlungsstrukturell integriert**. Jedoch gilt er weiterhin als **nicht ausreichend städtebaulich integriert** und kommt daher nur für die **Ansiedlung von Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten** in Betracht, die in gewissem Umfang **durch zentrenrelevante Randsortimente ergänzt** werden können.

Geeignet für Vorhaben mit **nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten** sind grundsätzlich verkehrsortientierte und ausstrahlungsstarke Standorte ohne hohe gestalterische Ansprüche sowie mit niedrigem Konfliktpotenzial hinsichtlich Erschließung und Anlieferung. Das Plangebiet dieser 2. Änderung entspricht weitestgehend diesen Anforderungen bzw. wurde von Anfang an in diese Richtung konzipiert.

Für eine rechtssichere Festsetzung der vorgesehenen Entwicklung wurde in der Fortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes u.a. die **Lauenburger Sortimentsliste** mit einer entsprechenden Sortimentszuordnung erstellt (siehe Kapitel 2.1. und Hinweis in der Satzung). Dies erfolgte als Ableitung auf Basis einer Marktanalyse der örtlichen, realen Verhältnisse sowie durch Heranziehen und Abgleich mit dem typisierenden Katalog zentrenrelevanter Sortimente des LEP 2021 (Anlage 4 zu Kapitel 3.10 Absatz 6 Z: Nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente, S. 437). Dabei wurde prioritär die Situation des Zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt beachtet, der derzeit nur eingeschränkte Ansiedlungsmöglichkeiten für Einzelhandelseinrichtungen bietet – so ist ein Großteil der leerstehenden Flächen in der Innenstadt nicht marktfähig und kleinteilig strukturiert. Zusätzlich wurde bei der Erarbeitung der Lauenburger Sortimentsliste berücksichtigt, dass die Stadt Lauenburg/Elbe bei Sortimenten, die hier nicht (mehr) angeboten werden, die Versorgungsfunktion des zentralen Ortes / der Gesamtstadt prioritär gewichtet und bei der Frage nach einem geeigneten Standort künftig den Wettbewerb zwischen Innenstadt und dezentralen Standorten (insbesondere diesem Plangebiet) zulässt. Dies bedeutet, dass die Innenstadt prioritär den Sortimenten zur Verfügung stehen soll, die dort bereits profil- und frequenzbildend sowie in marktführender Ausprägung vertreten sind - und diese als zentrenrelevant in Lauenburg definiert werden. Der Katalog zentrenrelevanter Sortimente ist aufgrund des lückenhaften Angebotes in der Gesamtstadt vergleichsweise stark reduziert. Folgende typischerweise zentrenrelevanten Sortimente sind ausgenommen:

- Schuhe (inkl. Lederwaren) (wurden in der bisherigen Sortimentsliste für die Stadt von 2012 als zentrenrelevant geführt, nur noch als unbedeutendes Randsortiment vertreten, Stadt Lauenburg/Elbe priorisiert eine Wiederansiedlung im Stadtgebiet vor einer Wiederansiedlung in der Innenstadt),
- Haushaltswaren / Glas / Porzellan / Keramik / Geschenkartikel (wurden in der bisherigen Sortimentsliste für die Stadt von 2012 als zentrenrelevant geführt, wird umfänglich bei Famila angeboten, nur geringfügig in der Innenstadt),
- Spielwaren (wurden in der bisherigen Sortimentsliste für die Stadt von 2012 als zentrenrelevant geführt, Teilsortimente bei Famila und im Baumarkt, schöpfen tragfähiges Marktpotenzial bereits überwiegend aus),
- Sportartikel (wurden in der bisherigen Sortimentsliste für die Stadt von 2012 als zentrenrelevant geführt, werden in Lauenburg nicht oder nicht nennenswert angeboten),
- Lederwaren (wurden in der bisherigen Sortimentsliste für die Stadt von 2012 als zentrenrelevant geführt, werden in Lauenburg nicht oder nicht nennenswert angeboten),
- Consumer Electronics / Elektrokleingeräte (wurden bereits in der bisherigen Sortimentsliste für die Stadt von 2012 als nicht zentrenrelevant geführt, seit Jahren nicht mehr faktisch zentrenrelevant, wird aktuell v. a. als Randsortiment bei Famila geführt, Marktplatzräume für stationären Handel gehen durch Marktanteilsgewinne des Onlinehandels kontinuierlich zurück).

Zentrenrelevant bleiben in Lauenburg/Elbe weiterhin Uhren / Schmuck, Optik / Hörgeräteakustik / Sanitätswaren, Bücher sowie Bekleidung und modische Accessoires, deren Angebote weitgehend als kompetente Kernsortimente in der Innenstadt konzentriert sind. Zentrenrelevant bleiben ferner Schreibwaren / Bürobedarf, die als Teilsortimente sowohl in der Innenstadt als auch dezentral angeboten werden (mit leichtem Übergewicht an innerstädtischen Standorten).

Die Lauenburger Sortimentsliste dient als eine der Grundlagen für die Neufassung der Festsetzung 1.2.2 (s.u.).

Die gesetzliche Vorgabe aus dem BauGB, Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB), kann durch den Beschluss eines kommunalen Einzelhandelskonzeptes jedoch nicht ausgehebelt werden. Die **Landesplanung** / das Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport des Landes Schleswig-Holstein ist somit rechtlich nicht an die Inhalte eines Einzelhandelskonzeptes gebunden. Stattdessen berücksichtigt die Landesplanung diese im Zuge einer **eigenständigen Einzelfallprüfung der Vereinbarkeit** der verfolgten Planinhalte mit den Zielen der Raumordnung. Diese **Einzelfallprüfung** erfolgte in der **erneuten landesplanerischen Stellungnahme** des Ministeriums für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport des Landes Schleswig-Holstein vom 01.07.2024 insbesondere für die durch die Stadt Lauenburg/Elbe ergriffene Möglichkeit der Umwidmung von bisher im städtischen Einzelhandelskonzept aus dem Jahre 2012 als zentrenrelevant eingeordneten Sortimenten in nicht-zentrenrelevante Sortimente¹.

Im Ergebnis werden aufgrund der erneuten landesplanerischen Stellungnahme des Ministeriums für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport des Landes Schleswig-Holstein vom 01.07.2024 in den textlichen Festsetzungen zum SO 2 weitere Einschränkungen der zulässigen Sortimente getroffen, da diese als zu erfüllende Maßgaben aufgelegt wurden. Die von der Stadt im Einzelhandelskonzept zu nicht-zentrenrelevanten Sortimenten umgewidmeten Sortimente in der Auflistung weiter oben gehören nämlich zu den **zentrenrelevanten landesplanerischen Leitsortimenten** gemäß Anlage 4 zu Kapitel 3.10 des LEP 2021. Dabei gehören die Sortimente „Schuhe, Lederwaren“ und „Spielwaren“ zu den **zentrenrelevanten landesplanerischen Leitsortimenten mit einer besonders hohen strategischen Bedeutung für die Funktionsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen**. „Sportartikel“ werden zu den für zentrale Versorgungsbereiche **strategisch bedeutsamen Sortimenten** gezählt, soweit dazu Bekleidung, Schuhe und persönliche Ausrüstung des Breiten-, Team- und Ballsports gehören. Entgegen des Sortimentskatalogs im Einzelhandelskonzept werden daher durch die Landesplanung für diese Planänderung die Sortimente

- Spielwaren sowie
- Sportartikel, soweit dazu Bekleidung, Schuhe und persönliche Ausrüstung des Breiten-, Team- und Ballsports gehören,

weiterhin als **zentrenrelevante Sortimente** bewertet. Diese Sortimentseinschränkungen werden entsprechend in die textliche Festsetzung zum SO 2 übernommen (siehe weiter unten).

Darüber hinaus werden weitestgehend begrenzende Festsetzungen zu der **Art sowie zur Größe der Verkaufsfläche der zulässigen nicht zentrenrelevanten Sortimente als Kernsortiment** im SO 2 getroffen (s.u.). Die festgesetzten maximalen Verkaufsflächen stellen den Höchstwert für das jeweilige Sor-

¹ Die Umwidmung eines zentrenrelevanten landesplanerischen Leitsortiments in ein nicht-zentrenrelevantes Sortiment hat für die Stadt zur Folge, dass diese Sortimente außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“ nicht nur im Geltungsbereich dieser Planänderung, sondern überall in siedlungsstrukturell integrierter Lage im Stadtgebiet angeboten werden dürften. Dieses Instrument der Umwidmung von zentrenrelevant in nicht-zentrenrelevant soll der Zielsetzung des Zielsystems Einzelhandel des LEP 2021 entsprechend - die räumlichen Voraussetzungen für die Erhaltung von Innenstädten und örtlichen Zentren als zentrale Versorgungsbereiche zu schaffen - grundsätzlich auf begründete Einzelfälle beschränkt bleiben.

timient dar. Die Addition der Höchstwerte soll weiterhin – wie bereits im aktuellen Planrecht der 1. Änderung des B-Plans Nr. 64 - eine Gesamt-Verkaufsfläche in Summe von 3.500 m² ermöglichen. Die bisher zulässige Flächengröße soll nicht verändert werden, um ein Hierarchiegefälle zwischen dem geplanten Standort zum zentralen Versorgungsbereich Innenstadt mit derzeit ca. 10.000 m² Verkaufsfläche, eventuell auch nach einem Standortwechseln von Einzelbetrieben aus dem zentralen Versorgungsbereich an den Planstandort, weiter annähernd zu gewährleisten. Darüber hinaus entspricht die Größe dem aktuellen Planungsstand für den Fachmarktstandort (siehe Kapitel 3.2). Bei 3.500 m² Gesamt-Verkaufsfläche im SO 2 soll gemäß Stadt die Höchstgrenze für den Einzelhandelsstandort liegen.

Es ist unzulässig, dass nicht ausgenutzte Verkaufsflächen in einem Sortiment durch Überschreitungen in einem anderen Sortiment ausgeglichen werden können. Dies soll auch nicht durch Befreiungen ermöglicht werden. Der Sachverhalt ist dem Vorhabenträger bekannt.

Zusätzlich wird festgesetzt, dass die Verkaufsfläche je Geschäftseinheit mindestens 300 m² und höchstens 1.000 m² betragen darf. Die Festsetzung von mindestens 300 m² Verkaufsfläche je Einheit erfolgt, um eine gewisse Arbeitsteilung zwischen dem Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und dem Familia-Standort zu ermöglichen. Da kleinere Fachgeschäftseinheiten in der Innenstadt verfügbar sind und dort konzentriert werden sollten, wird diese Mindestgröße der Verkaufsfläche festgesetzt. Die Festsetzung einer maximalen Verkaufsflächengröße von 1.000 m² wiederum garantiert, dass nicht lediglich eine, bis zu 3.500 m² große Geschäftseinheit entsteht.

Gemäß **Integrationsgebot** sind **zentrenrelevante Randsortimente auf maximal 10 % zu beschränken** - dies gilt in Schleswig-Holstein anders als in anderen Bundesländern nicht einzelbetrieblich, sondern für die Gesamtverkaufsfläche eines Sondergebietes. Es wäre demzufolge möglich, dass in einem einzelnen Betrieb innerhalb des Sondergebietes ein Anteil von 10 % überschritten werden kann, wenn dies durch andere Betriebe ausgeglichen wird, die diese Quote nicht ausschöpfen. Für die Neufassung der Festsetzung 1.2.2 wird eine Formulierung gewählt, die zulässt, dass in einer einzelnen Fachmarkteinheit mehr als 10 % an zentrenrelevanten Randsortimenten und an den Randsortimenten Spielwaren und Sportartikel, soweit dazu Bekleidung, Schuhe und persönliche Ausrüstung des Breiten-, Team- und Ballsports gehören, angeboten werden kann, wenn dies durch einen geringen Anteil in anderen Einheiten im SO 2 ausgeglichen wird und insgesamt 10 % bzw. 400 m² Gesamt-Verkaufsfläche durch zentrenrelevante Randsortimente im SO 2 nicht überschritten werden (s.u.).

Auf Grundlage der oben beschriebenen sowie in Kapitel 2.1. dargelegten Anforderungen wird die textliche Festsetzung 1.2.2 wie folgt neu gefasst:

„1.2.2 SO 2 - Arrondierende Fachmärkte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten -

Das Sondergebiet SO 2 dient der Unterbringung von Fachmärkten. Zulässig sind:

- *Fachmärkte mit dem Kernsortiment Einrichtungsbedarf (Möbel, Leuchten, Heimtextilien, Haushaltswaren, Glas und Keramik) bis max. 950 m² Gesamtverkaufsfläche,*
- *Fachmärkte mit dem Kernsortiment Schuhe bis max. 350 m² Gesamtverkaufsfläche,*
- *Fachmärkte mit dem Kernsortiment Zooartikel bis max. 500 m² Gesamtverkaufsfläche,*
- *Fachmärkte mit unterschiedlichen nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten bis max. 1.000 m² Gesamtverkaufsfläche (z.B. als Sonderpostenmarkt oder Kleinpreiskaufhaus); dabei müssen über 50 % der Verkaufsfläche den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Sortimentskatalog der Stadt Lauenburg 2022 aus dem Kommunalen Einzelhandelskonzept - Fortschreibung 2022 (siehe*

- Hinweis), ohne die Sortimente Spielwaren und Sportartikel, soweit dazu Bekleidung, Schuhe und persönliche Ausrüstung des Breiten-, Team- und Ballsports gehören, zugeordnet werden; nahversorgungsrelevante Sortimente dürfen 20 % der Verkaufsfläche nicht überschreiten ,*
- Fachmärkte mit sonstigen nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten gemäß Sortimentskatalog der Stadt Lauenburg 2022 aus dem Kommunalen Einzelhandelskonzept - Fortschreibung 2022 (siehe Hinweis) ohne Spielwaren und Sportartikel, soweit dazu Bekleidung, Schuhe und persönliche Ausrüstung des Breiten-, Team- und Ballsports gehören bis max. 600 m² Gesamtverkaufsfläche,*
 - Fachmärkte mit dem Kernsortiment Getränke bis max. 600 m² Gesamtverkaufsfläche.*

Dabei ist eine Gesamtverkaufsfläche von höchstens 3.500 m² und eine Verkaufsfläche je Einheit von mindestens 300 m² und höchstens 1.000 m² zulässig.

Zentrenrelevante Randsortimente gemäß Sortimentskatalog der Stadt Lauenburg 2022 aus dem Kommunalen Einzelhandelskonzept - Fortschreibung 2022 (siehe Hinweis) und die Randsortimente „Spielwaren“ und „Sportartikel“, soweit dazu Bekleidung, Schuhe und persönliche Ausrüstung des Breiten-, Team- und Ballsports gehören, sind zulässig, wenn sie einem funktionalen Zusammenhang zum jeweiligen Kernsortiment stehen und marktüblich in der jeweiligen Betriebsform angeboten werden. Sie sind auf max. 10 % der zulässigen Gesamtverkaufsfläche des jeweiligen Fachmarktes beschränkt. Ausnahmsweise darf der Anteil je Fachmarkt höher liegen, wenn dies durch einen entsprechend geringeren Anteil an anderer Stelle ausgeglichen wird. Die Gesamtverkaufsfläche von 350 m² für zentrenrelevante Randsortimente insgesamt darf dabei nicht überschritten werden.

Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie freie Berufe.“

Die meisten der jetzt als zulässig festgesetzten Sortimente waren in der 1. Änderung des B-Plans Nr. 64 ausgeschlossen, da sie zu dem damaligen Zeitpunkt als zentrenrelevant galten.

Die Ansiedlung eines Getränkemarktes war bereits nach bisherigem Planrecht zulässig. Dieses Sortiment kann auch jetzt festgesetzt werden, da Getränke als nahversorgungsrelevant gelten und damit einem eingeschränkten siedlungsstrukturellen Integrationsgebot unterliegen, welches hier erfüllt ist.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie freie Berufe wird unverändert aus der 1. Änderung des B-Plans Nr. 64 übernommen.

Streichung der Begriffsdefinition „Verkaufsfläche“

Im BP 64 von 1998 war eine Definition des Begriffs „Verkaufsfläche“ als Hinweis auf der Planzeichnung aufgenommen. Diese Definition bezog sich auf den Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen vom 07.05.1996, S. 924. In der 1. Änderung des B-Plans Nr. 64 im Jahr 2006 wurde aus diesem Hinweis die textliche Festsetzung Nr. 1.3.

Im Jahr 2005 hat das BVerwG mit seiner Entscheidung (Az. 4 C 10.04 und 14.04) bestätigt, dass bei der Ermittlung der Verkaufsfläche alle Flächen einzubeziehen sind, die vom Kunden betreten werden können oder die geeignet sind, Verkaufsabschlüsse zu fördern bzw. zu Verkaufszwecken eingesehen werden können, aus hygienischen oder anderen Gründen vom Kunden aber nicht betreten werden dürfen (z. B. Fleisch- oder Käsetheke mit Bedienung). Ebenso zur Verkaufsfläche gehören die Bereiche, in die die Kunden nach der Bezahlung gelangen sowie Pfandräume, die vom Kunden betreten werden können. Eine überdachte Fläche zum Abstellen von Einkaufswagen außerhalb des Gebäudes eines Lebensmittelmarktes ist laut Entscheidung des BVerwG vom 09.11.2016 (Az. 4 C 1/16) dagegen nicht Teil der

Verkaufsfläche. Auch Flächen vor Notausgängen zählen laut Beschluss des BVerwG (Az.: 4 B 9.19) nicht zur Verkaufsfläche.

Eine plan-individuelle Definition des Begriffes ist rechtswidrig, daher entfällt die bisherige textliche Festsetzung Nr. 1.3.

3.4. Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 64 zur Grundflächenzahl (GRZ), zur Höhe baulicher Anlagen sowie zur Bauweise bleiben unverändert. Insbesondere für die GRZ von 0,8 gilt, dass sie bereits seit der Aufstellung des B-Plans Nr. 64 im Jahr 1998 gilt, was einer Überbaubarkeit und Versiegelung der Flächen von 80 % entspricht. Eine Bebauung im geplanten Umfang ist bereits jetzt zulässig, sie wurde nur noch nicht vollzogen. Für die Beurteilung der GRZ ist die BauNVO von 1990 als Beurteilungsgrundlage heranzuziehen.

3.5. Grünordnerische und naturschutzrechtliche Festsetzungen

Der überwiegende Teil der grünordnerischen Festsetzungen bleibt von dieser 2. Änderung unberührt und ist weiterhin anzuwenden. Es erfolgen jedoch diese Änderungen bzw. Anpassungen:

Anpflanzungen insgesamt

Der erste Absatz der textlichen Festsetzung Nr. 7.1 wird zur Klarstellung und für eine bessere Zuordnung der betroffenen textlichen Festsetzungen umformuliert. Darüber hinaus wird dadurch klargestellt, dass die Pflanzliste aus der textlichen Festsetzung Nr. 7.9 nicht für die Dachbegrünung gilt, da sie für diese nicht geeignet ist. Der zweite Absatz der textlichen Festsetzung Nr. 7.1 bleibt unverändert und bleibt weiterhin gültig.

Dachbegrünung

Bereits in der 1. Änderung des B-Plans Nr. 64 wurde die Dachbegrünung geregelt und entsprechend festgesetzt. Diese Regelung soll weiterhin gelten, sie wird jedoch ergänzt, um aktuellen technische Regeln und den heutigen naturschutzrechtlichen und entwässerungstechnischen Anforderungen zu entsprechen. So sollen Dachflächen in den Sondergebieten mit einem mindestens 12 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau mit standortgerechten Stauden und Gräsern versehen und dauerhaft unterhalten werden. Die Eingrünung kann durch Ansaat einer standortgerechten, bevorzugt naturnahen Kräuter-Gras-Mischung erfolgen. Von der Dachbegrünung kann in den Bereichen abgewichen werden, die der Belichtung, der Be- und Entlüftung oder der Aufnahme von technischen Anlagen dienen.

Neben der nachhaltigen Verbesserung des Klimas im Gebäude leisten Gründächer einen aktiven Beitrag zum Umwelt- und Artenschutz und erhöhen die Regenwasserrückhaltung. Eine gleichzeitige Nutzung begrünter Dachflächen und Anlagen zur Nutzung der Solarenergie (aufgeständert) ergänzen sich gegenseitig positiv und werden explizit festgesetzt.

Anpflanzung von Bäumen auf Stellplätzen

Zur Anpassung der Durchgrünung wird die bestehende textliche Festsetzung 7.5 entsprechend neu gefasst.

Für das SO 1 und das SO 2 wird dadurch neu geregelt, dass bei der Herstellung von Stellplatzanlagen je 10 Stellplätze ein Laubbaum im direkten Zusammenhang mit der Stellplatzanlage oder in den angrenzenden Grünflächen gepflanzt werden soll. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 10 m² herzustellen und gegen das Überfahren zu sichern. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang an gleicher Stelle zu ersetzen. Bestehende Bäume, die die vorstehenden Mindestanforderungen erfüllen, können angerechnet werden. Es sind Bäume aus der Pflanzliste der textlichen Festsetzung 7.9 der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 64 zu pflanzen.

Durch die Pflanzung eines Laubbaumes nach jedem zehnten Stellplatz wird die Begrünung der oberirdischen Stellplatzanlagen in den Sondergebieten sichergestellt, bei der einerseits das für die angestrebte klimatische und ökologische Ausgleichswirkung notwendige Grünvolumen erzielt wird und andererseits ein größerer Planungsspielraum erhalten bleibt. Es sind Bäume in einem bestimmten Verhältnis zur Stellplatzanzahl zu pflanzen. Dafür ist es möglich, z.B. alle zehn Stellplätze einen Baum zu pflanzen – dadurch kann eine gestalterische Gliederung der Stellplatzflächen erreicht werden. Es ist aber auch zulässig, einen Baum etwa am Rand einer zusammenhängenden Stellplatzfläche zu pflanzen. Mit beiden Varianten soll eine partielle Beschattung der Stellplatzanlage erreicht und positive kleinklimatische Wirkungen, insbesondere zur Vermeidung von extremen Aufheizungen der Bodenoberflächen bzw. Beläge sowie der abgestellten Kraftfahrzeuge erzielt werden. Es wird ökologisch wirksames Grünvolumen geschaffen, das unter anderem durch Beschattung, Verdunstung, Staub- und Schadstoffbindung zur Verbesserung des Lokalklimas beiträgt und damit den negativen Effekten versiegelter Flächen entgegenwirkt. Die Laubbäume stellen insgesamt eine gliedernde und optisch wirksame Bepflanzung dar, wodurch eine gestalterische Aufwertung der Stellplatzanlage erreicht wird.

Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

In der 1. Änderung des B-Plans Nr. 64 wurde eine Festsetzung aus dem B-Plan Nr. 64 von 1998 übernommen, die so nicht mehr zutreffend war. Im B-Plan Nr. 64 wurde östlich der Juliusburger Landstraße im südlichen Abschnitt des SO 2 zeichnerisch eine Anpflanzfläche festgesetzt und eine entsprechende textliche Festsetzung getroffen (textliche Festsetzung 15., dritter Absatz). In der 1. Änderung des B-Plans Nr. 64 von 2006 erfolgte an dieser Stelle jedoch die Festsetzung einer Fläche für eine Lärmschutzanlage (siehe Kapitel 6.). Die auf diese Fläche verweisende textliche Festsetzung 7.7, dritter Absatz, wurde jedoch nicht entsprechend bereinigt. Da auch in dieser 2. Änderung die Festsetzung der Fläche für eine Lärmschutzanlage westlich der Juliusburger Landstraße erhalten bleibt, soll der dritte Absatz der Festsetzung 7.7 jedoch korrigiert und der Bezug auf diese nicht vorhandenen Flächen entfernt werden. Der dritte Absatz der Festsetzung 7.7 lautet nunmehr wie folgt: *„In den Anpflanz- und Erhaltflächen westlich der B 209 ist ein max. 4 m breiter Fuß- und Radweg als direkte Verbindung zum SO 1-Gebiet zulässig.“*

Beleuchtung

Zum Schutz von Insekten und Vögeln wird die textliche Festsetzung Nr. 8.2 neu hinzugefügt. So sind zur Beleuchtung der Außenflächen in den Sondergebieten nur besondere Beleuchtungsanlagen zulässig, die ein für Vögel und Insekten wirkungsarmes Spektrum aufweisen und ein warm-weißes oder neutral weißes Licht abgeben. Es sind abgeschlossene Lampengehäuse zu verwenden, die ein Eindringen von Insekten verhindern. Zusätzlich sind die Lichtquellen nur mit einem nach unten gerichteten Abstrahlkegel zulässig. Diese Regelungen sollen verhindern, dass nachtaktive Insekten angelockt werden. Eine Verarmung der Fauna durch massenhaft an den Leuchten zu Grunde gehenden Insekten kann

so gemindert werden. Gleichzeitig werden auch die Lebensbedingungen für insektenfressende Artengruppen wie Vögel oder Fledermäuse verbessert. Örtliche Bauvorschriften

Fassaden

Die nach bisherigem Planrecht bestehenden örtlichen Bauvorschriften zu Fassaden in den Sondergebieten entsprechen nicht mehr den aktuellen Anforderungen an Einzelhandelsbauten. So sollen nunmehr - insbesondere für den Neubau der Fachmärkte im SO 2 sowie für eventuelle Umbauten des Verbrauchermarktes im SO 1 - attraktive, aber auch wirtschaftliche Lösungen ermöglicht werden. Dabei gilt das Augenmerk insbesondere der Gestaltung der von den Stellplatzanlagen aus sichtbaren Fassadenfronten.

Daher wird die Festsetzung 2 der örtlichen Bauvorschrift wie folgt neu gefasst: *„Fassaden in den SO-Gebieten sind zu den Stellplatzanlagen und zu den Haupt-Fußwegeverbindungen hin in rotem Klinker auszuführen. Verglaste Fassadenabschnitte sind zulässig. Ausgenommen von dieser Regelung ist die Gestaltung der Tankstelle und der Waschanlage.“*

Rückwärtige, eher nicht einsehbare Fassadenteile, können somit auch mit anderen Materialien hergestellt werden.

Dächer

Die bestehenden örtlichen Bauvorschriften zu Dächern sollen im zu ändernden Bereich grundsätzlich erhalten bleiben.

Aufgrund der technischen Entwicklung sowie der inzwischen bestehenden Pflicht zur Installation von Photovoltaik-Anlagen (PV) beim Neubau und bei Renovierung von mehr als 10 Prozent der Dachfläche von allen Nichtwohngebäuden sollen jedoch zusätzliche Regelungen getroffen werden. So sollen PV-Anlagen auf geneigten Dächern ab 15° nur im gleichen Neigungswinkel wie die übrige Dachfläche zulässig sein. Damit sollen das Ortsbild beeinträchtigende Aufstellwinkel der Solaranlagen auf den Dächern in den Sondergebieten verhindert werden. Auf Flachdächern dürfen Solaranlagen auch aufgeständert errichtet werden.

Daher wird die Festsetzung 3 der örtlichen Bauvorschrift wie folgt ergänzt: *„Solaranlagen in den Sondergebieten auf geneigten Dächern ab 15° sind im gleichen Neigungswinkel anzubringen wie die übrige Dachfläche.“*

Alle weiteren Regelungen zur Gestaltung bleiben unverändert.

4. Erschließung

4.1. Äußere Erschließung

Diese 2. Änderung des Bebauungsplans ändert nichts an der bisherigen äußeren Erschließung.

4.2. Innere Erschließung

MIV

Die innere Erschließung erfolgt weiterhin direkt über die Straßenverkehrsflächen der Mecklenburger Straße. Die Nutzungen in den Sondergebieten werden über die bereits vorhandenen sowie noch herzustellenden Parkplatzflächen erschlossen (von der Mecklenburger Straße kommend). Dies gilt für den Kunden- und Anlieferverkehr zum bestehenden Verbrauchermarkt und weiteren Nutzungen im SO 1 sowie zu den neu herzustellenden Fachmärkten im SO 2. Die weitere Erschließung für die Anlieferung ist gemäß der aktuellen Planung überwiegend als Einbahnstraßenlösung entlang der äußeren Grenzen der Sondergebiete im Osten, Süden und Westen vorgesehen, um an die dort vorhandenen bzw. herzustellenden Anlieferrampen zu gelangen.

Fußwege- / Radverbindungen

Die bisherige Fußwegeverbindung im Süden des SO 2 an der bewachsenen Lärmschutzmauer wird in dieser Form nicht weiter bestehen können. Sie führt aktuell noch von der Juliusburger Landstraße aus zum Famila-Markt und stellt eine MIV-ungebundene Anbindung insbesondere für die Bewohnenden der angrenzenden Gebiete dar. Nach Realisierung der neuen Fachmärkte wird dieser Zugang zum Famila-Markt nicht mehr möglich sein. Das gleiche gilt auch für den weiter nördlich, über die Jahre entstandenen Trampelpfad von der Juliusburger Landstraße zum Famila-Markt. Hier müssen zusätzlich bereits die in der 1. Änderung des B-Plans Nr. 64 festgesetzten Schallschutzanlagen realisiert werden. Außerdem ist hier der Anlieferungsverkehr vorgesehen (siehe Abb. 5).

Um die vorhandenen und geplanten Einzelhandelsnutzungen an diesem Standort dennoch weiterhin bzw. verstärkt auch fußläufig sowie für den Radverkehr anzubinden und damit dem im LEP 2021 geforderten siedlungsstrukturellen Integrationsgebot zu entsprechen (siehe Kapitel 2.1.), wird als Ergänzung zur textlichen Festsetzung 4.1 festgesetzt, dass von der Juliusburger Landstraße aus in den südlichen Teil des SO 2 eine befestigte öffentliche Fuß- und Radwegeverbindung in einer Mindestbreite von 4 m durch die Lärmschutzwand/Wall bzw. Wall-/Wandkombination herzustellen ist (zu den Anforderungen bezüglich Lärmschutz siehe Kapitel 6.). Damit wird eine qualitative und ausreichend dimensionierte Anbindung für den Fuß- und Radverkehr, die auch Begegnungsverkehr zulässt, ermöglicht. Gemäß der aktuellen Planung soll diese Zuwegung etwas weiter nördlich des vorhandenen Trampelpfades verlaufen.

4.3. ÖPNV

Das Plangebiet ist durch die im Rahmen des Hamburger Verkehrsverbundes (HVV) bzw. der Verkehrsbetriebe Hamburg-Holstein GmbH (VHH) betriebenen Buslinien

- 238 Lauenburg, Famila - Lauenburg (ZOB)
(Bedienung Mo - Fr. ganzjährig, 5.40 bis 20.40 Uhr, Sa. ganzjährig, 7.50 bis 20.40 Uhr, so. ganzjährig, 12.00 bis 18.40 Uhr, in den geraden Stunden verkehrt die Linie auf die Minute 44, in den ungeraden Stunden auf die Minute 56),
- 438 Lauenburg, Famila - Lauenburg (ZOB)
(Bedienung Mo - Fr. ganzjährig, 6.00 bis 19.00 Uhr, Sa. ganzjährig, 7.00 bis 15.00 Uhr, in den geraden Stunden auf die Minute 24 und in den ungeraden Stunden auf die Minute 14) und

- 8860 Bf. Schwarzenbek - Lauenburg (ZOB) bzw. Lauenburg, Gemeinschaftsschule (Ganzjährig. Morgens sowie nachmittags und abends im 60 Min.-Takt, im Zeitraum von 9.30 bis 13.30 Uhr besteht ein 120 Min.-Takt. Die Bedienung erfolgt von ca. 7.30 - 20.30 Uhr.)

an das ÖPNV-Netz des Kreises Herzogtum Lauenburg bzw. des Großraums Hamburgs angeschlossen, v.a. jedoch an das westliche Stadtgebiet sowie an die Umlandachse nach Schwarzenbek (Stand Sommer 2024).

Die nächsten Haltestellen befinden sich in der Mecklenburger Straße (Lauenburg, Famila) nördlich sowie in der Juliusburger Landstraße südwestlich des Plangebietes (Lauenburg, Graf-Bernhard-Ring).

Aus der Unterstadt und aus dem östlichen Stadtgebiet ist bei der Anfahrt mit dem ÖPNV ein Umsteigen am Zentralen Omnibusbahnhof (ZOB) erforderlich.

4.4. Ruhender Verkehr

Gemäß der aktuellen Planung zum Bau der Fachmärkte im SO 2 (siehe Kapitel 3.2.) werden in den beiden Sondergebieten insgesamt ca. 220 Stellplätze vorhanden sein, aktuell liegt die Zahl ebenfalls bei ca. 220. Für die im SO 1 vorgesehene Waschstraße müssen dort ca. 60 Stellplätze entfallen. Zusätzlich entfallen für die Realisierung der Fachmärkte im SO 2 weitere ca. 15 bis 20 Stellplätze, die sich heute auf Flächen im Osten des SO 2 befinden. Im SO 2 sollen im Rahmen der Realisierung der Fachmärkte ca. 80 Stellplätze, einschließlich Behinderten- und Mutter-und-Kind-Stellplätzen, entstehen.

Seit Anfang des Jahres 2023 müssen neue Parkplätze mit mehr als 100 Stellplätzen gemäß § 10 des Energie- und Klimaschutzgesetzes des Landes Schleswig-Holstein über der Stellplatzfläche eine Photovoltaikanlage erhalten. Ersatzweise kann die Photovoltaikanlage auch auf anderen Außenflächen eines angrenzenden Gebäudes oder in unmittelbarer räumlicher Umgebung installiert werden.

Zur Durchgrünung beim ruhenden Verkehr siehe auch Kapitel 3.5..

5. Ver- und Entsorgung

Diese 2. Änderung des Bebauungsplans ändert nichts an der bisherigen Situation zur Ver- und Entsorgung. Der Anschluss an die vorhandenen Netze der technischen Infrastruktur ist möglich. Ggf. sind in dem nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren weitere Inhalte zu klären (z.B. zur Oberflächenentwässerung) und entsprechende Genehmigungen zu beantragen.

6. Immissionsschutz

6.1. Lärmschutz

Alle bisherigen Festsetzungen der 1. Änderung des B-Plans Nr. 64 zum Lärmschutz bleiben für den zu ändernden Bereich unverändert gültig. Die Annahmen der Schallschutzuntersuchung zur 1. Änderung (Gutachten Nr. 05-04-6, Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler (ibs), 18.04.2005) haben weiterhin Bestand, da die Planungsüberlegungen zur Erweiterung des Famila-Standortes zu dem Zeitpunkt bereits ähnlich waren. Auch hier gilt, dass ggf. in dem nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren weitere Inhalte zu klären und entsprechende Genehmigungen zu beantragen sind.

Aufgrund der erforderlichen und neu festgesetzten Erschließung für den Fuß- und Radverkehr von Westen von der Juliusburger Straße aus (siehe Kapitel 4.2.) wird jedoch eine entsprechende Ergänzung der textlichen Festsetzung 4.1 erforderlich: *„Von der Juliusburger Landstraße aus ist in den südlichen Teil des Sondergebietes SO 2 eine befestigte, öffentliche Fuß- und Radwegeverbindung in einer Mindestbreite von 4 m durch die Lärmschutzwand/Wall bzw. Wall-/Wandkombination herzustellen. Durch Einzelberechnung ist nachzuweisen, dass die Wirkung der Lärmschutzwand/Wall bzw. Wall-/Wandkombination dadurch nicht unverhältnismäßig eingeschränkt wird und der notwendige Schallschutz gewährleistet ist.“* Die festgesetzte Lärmschutzanlage darf ihre Wirkung durch die Herstellung der Erschließung nicht verlieren und muss den notwendigen Schutz für die westlich angrenze Wohnbebauung gemäß den Anforderungen der Schallschutzuntersuchung zur 1. Änderung des B-Plans Nr. 64 auch mit dieser Öffnung garantieren.

Im ersten Absatz der textlichen Festsetzung 4.1 erfolgt die Korrektur eines Rechtschreibfehlers, was zu seiner Neufassung führt.

6.2. Störfallbetriebe

Es befinden sich keine Störfallbetriebe in der Nähe des Plangebietes und in diesem selbst sind keine solche Betriebe vorgesehen, daher sind hierzu keine weiteren Regelungen notwendig.

7. Umweltprüfung / Naturschutz und Landschaftspflege / Artenschutz

Durch diese 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 64 im vereinfachten Verfahren ist gemäß § 13 BauGB keine Umweltprüfung erforderlich.

Die 2. Änderung bereitet in dem zu ändernden Bereich keinen Eingriff in Natur und Landschaft vor – es werden keine Vorhaben zulässig gemacht, welche stärkere Auswirkungen auf die Umwelt haben, als schon im bestehenden Planrecht ermöglicht. Eine Bilanzierung des Eingriffs und die Festsetzung von eventuellen Ausgleichsmaßnahmen sind somit nicht erforderlich.

Der Großteil der Festsetzungen zu Pflanzbindungen und Pflanzpflichten bleibt bestehen oder wird für den zu ändernden Bereich sogar verschärft. Die Festsetzungen der 1. Änderung des B-Plans Nr. 64 von 2006 zu Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zur Zuordnung externer Ausgleichsflächen bleiben unverändert, werden jedoch teilweise ergänzt (siehe Kapitel 3.5.).

Die Belange des Artenschutzes sind zu beachten. Da die Planänderung aber keinerlei Eingriffe über das heutige Planrecht hinaus begründet, können die Belange des Artenschutzes (wie schon heute) auf der Ebene der Baugenehmigung bearbeitet werden.

8. Flächen und Kosten

8.1. Flächen

Der die Änderungen betreffende Bereich hat eine Größe von insgesamt ca. 3,29 ha. Dabei handelt es sich um Sonstige Sondergebiete „Verbrauchermarkt“ und „Arrondierende Fachmärkte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten“ (ca. 32.861 m²).

8.2. Kosten

Durch die Änderung des Bebauungsplans entstehen der Stadt Lauenburg/Elbe keine Kosten. Die Planungs- und Erschließungskosten sowie die Kosten für die Anlagen des Lärmschutzes werden von dem Vorhabenträger getragen.

Lauenburg/Elbe, den

.....

Amtsleiter