

# Satzung der Stadt Lauenburg/Elbe über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 64 „Zwischen Juliusburger Landstraße und Lütauer Chaussee“

Stand: 30.01.2025

## Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 28. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 221, S. 1) sowie nach § 86 der Landesbauordnung in der Fassung vom 06. Dezember 2021, wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom ..... folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 64 „Zwischen Juliusburger Landstraße und Lütauer Chaussee“, bestehend aus dem Text (Teil B), erlassen:

## Text (Teil B)

### 1. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

#### 1 Art der baulichen Nutzung

*Die textliche Festsetzung 1.1 bleibt unverändert.*

#### 1.2 Sonstige Sondergebiete

*Die textliche Festsetzung 1.2.1 wird 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 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche, mindestens jedoch 2.500 m<sup>2</sup>
  - o darin ein Fachmarkt für Getränke mit mindestens 200 m<sup>2</sup> und max. 600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und
  - o darin kleinflächige Ladeneinheiten für Einzelhandel mit max. 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche,
- ladennahe Dienstleistungen und Gastronomiebetriebe (kein Einzelhandel), mit insgesamt höchstens 950 m<sup>2</sup> Nettogeschossfläche,
- eine Tankstelle mit Verkaufsraum mit max. 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche,

- Autowaschanlagen mit Wasch- und Staubsaugerplätzen einschließlich der zugehörigen Nebenanlagen, Zufahrten und Stellplätze,
- ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie freie Berufe.

**Die textliche Festsetzung 1.2.2 wird 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 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche,
- Fachmärkte mit dem Kernsortiment Schuhe bis max. 350 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche,
- Fachmärkte mit dem Kernsortiment Zooartikel bis max. 500 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche,
- Fachmärkte mit unterschiedlichen nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten bis max. 1.000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche,
- Fachmärkte mit dem Kernsortiment Getränke bis max. 600 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche.

Dabei ist eine Gesamtverkaufsfläche von höchstens 3.500 m<sup>2</sup> und eine Verkaufsfläche je Einheit von mindestens 300 m<sup>2</sup> und höchstens 1.000 m<sup>2</sup> 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 in 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 m<sup>2</sup> für zentrenrelevante Randsortimente insgesamt darf dabei nicht überschritten werden.

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

**Die textliche Festsetzung 1.3 entfällt.**

## **2 Höhe baulicher Anlagen**

***Die textliche Festsetzung bleibt unverändert.***

## **3 Bauweise**

***Die textliche Festsetzung bleibt unverändert.***

## **4 Vorkehrungen zum Schutz bzw. zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen**

**(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, § 1 BauNVO)**

***Der erste Absatz der textlichen Festsetzung 4.1 wird wie folgt neu gefasst:***

In den Sondergebieten sind innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - „Lärmschutz“ - als aktive Schallschutzmaßnahmen zu errichten:

***Der zweite und dritte Absatz der textlichen Festsetzung 4.1 bleiben unverändert.***

***Als letzter Absatz wird zur textlichen Festsetzung 4.1 hinzugefügt:***

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 textlichen Festsetzungen 4.2 und 4.3 bleiben unverändert.***

## **5 Höhenbezugspunkt**

***Die textliche Festsetzung bleibt unverändert.***

## **6 Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB**

***Die textliche Festsetzung bleibt unverändert.***

## **7 Pflanzbindungen und Pflanzflächen**

**(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

***Der erste Absatz der textlichen Festsetzung 7.1 wird wie folgt neu gefasst:***

Die Anpflanzungen der textlichen Festsetzungen Nr. 7.3 - 7.9 sind gemäß den Aussagen des GOP zum B-Plan Nr. 64 mit den entsprechenden Arten aus der Pflanzliste der textlichen Festsetzung Nr. 7.9 anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen, zu sichern, zu erhalten und ggf. gleichwertig zu ersetzen.

***Der zweite Absatz der textlichen Festsetzung 7.1 bleibt unverändert.***

***Die textliche Festsetzung 7.2 bleibt unverändert, wird jedoch wie folgt ergänzt:***

In den Sondergebieten sind die Dachbegrünungsflächen mit einem mindestens 12 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau mit standortgerechten Stauden und Gräsern zu versehen und dauerhaft zu unterhalten. Zu begrünen sind auch die Flächen unter Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie.

***Die textlichen Festsetzungen 7.3 und 7.4 bleiben unverändert.***

***Die textliche Festsetzung 7.5 wird wie folgt neu gefasst:***

Auf den jeweiligen Grundstücksflächen - mit Ausnahme der Sondergebiete - ist bei der Herstellung von Stellplatzanlagen je 5 Stellplätze ein Baum anzupflanzen. Im Kronenbereich ist eine mindestens 7,5 m<sup>2</sup> große Baumscheibe als offene Pflanzfläche herzustellen und gegen das Überfahren zu sichern.

In den Sondergebieten ist bei der Herstellung von Stellplatzanlagen je 10 Stellplätze ein Laubbaum im direkten Zusammenhang oder in den angrenzenden Grünflächen zu pflanzen. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindesten 10 m<sup>2</sup> 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 zu pflanzen.

***Die textliche Festsetzung 7.6 bleibt unverändert.***

***Der erste und zweite Absatz der textlichen Festsetzung 7.7 bleiben unverändert.***

***Der dritte Absatz der textlichen Festsetzung 7.7 wird wie folgt neu gefasst:***

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.

***Die textlichen Festsetzungen 7.8 und 7.9 bleiben unverändert.***

## **8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

***Die textliche Festsetzung 8.1 bleibt unverändert.***

***Als textliche Festsetzung 8.2 wird hinzugefügt:***

Zur Beleuchtung der Außenflächen in den Sondergebieten ist nur die Verwendung von LED-Lichtquellen zulässig, die ein für Vögel und Insekten wirkungsarmes Spektrum aufweisen und ein warm-weißes oder neutral weißes Licht abgeben. Es sind insektendichte Leuchten zu verwenden. Die Lichtquelle ist nur mit einem nach unten gerichteten Abstrahlkegel zulässig.

## **9 Zuordnung externer Ausgleichsflächen**

*Die textliche Festsetzung bleibt unverändert.*

## **10 Regelungen des Wasserabflusses**

*Die textliche Festsetzung bleibt unverändert.*

# **2. Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung nach § 86 Landesbauordnung (LBO)**

## **1 Werbeanlagen**

*Die örtliche Bauvorschrift bleibt unverändert.*

## **2 Fassaden**

*Die örtliche Bauvorschrift wird wie folgt neu gefasst:*

Fassaden in den Sondergebieten 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.

## **3 Dächer**

*Die örtliche Bauvorschrift bleibt erhalten.*

*Als letzter Satz wird zur örtlichen Bauvorschrift hinzugefügt:*

Solaranlagen in den Sondergebieten auf geneigten Dächern ab 15° sind im gleichen Neigungswinkel anzubringen wie die übrige Dachfläche.

## Hinweis

### Sortimentskatalog der Stadt Lauenburg 2022 aus dem Kommunalen Einzelhandelskonzept – Fortschreibung 2022, Stand Endfassung 22.2.2023/ergänzt

#### 6.9.2023:

#### **Zentrenrelevante Sortimente (abschließend)**

(Zulässiger Standort als Kernsortiment, wenn großflächig oder Bestandteil eines großflächigen Standortes: ZVB Innenstadt):

- Bekleidung und modische Accessoires
- Bücher
- Schreibwaren/Bürobedarf
- Uhren/Schmuck
- Optik/Hörgeräteakustik/Sanitätsbedarf

#### **darin nahversorgungsrelevante Sortimente**

(Zulässige Standorte, wenn großflächig oder Bestandteil eines großflächigen Standortes: ZVB Innenstadt, Nahversorgungsstandorte im übrigen Kernstadtgebiet in ausreichend siedlungsintegrierten Lagen. Kriterium: > 2.000 Einwohner im 700-m-Nahbereich)

- Nahrungs- und Genussmittel/Reformwaren
- Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Pharmaziewaren
- Zeitungen/Zeitschriften
- Blumen (Floristik)

#### **Nicht zentrenrelevante Sortimente (beispielhaft)**

(Grundsätzlich keine Standorteinschränkungen bzw. die Zulässigkeit ist von anderweitigen städtebaulichen Überlegungen abhängig)

- Schuhe
- Haushaltselektrogeräte, Consumer Electronics
- Bau- und Heimwerkerbedarf, Baustoffe, Bauelemente, Haustechnik
- Pflanzen und Gartenbedarf
- Zooartikel
- Möbel inkl. Küchen-, Bad und Gartenmöbel
- Leuchten
- Heimtextilien
- Bad- und Sanitärbedarf
- Teppiche, Bodenbeläge, Fliesen
- Markisen, Sonnenschutz
- Kfz, Kfz-Teile und Zubehör
- Campingartikel, Caravan- und Sportartikel
- Kinderwagen, Kindersitze

- Fahrräder und Zubehör
- Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik
- Spielwaren

## Verfahrensvermerke

1. Auf Beschluss des Bau- und Planungsausschusses vom 13.05.2024 wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgesehen.

2. Der Bau- und Planungsausschuss hat am 13.05.2024 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplans bestehend aus dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 04.06. bis 03.07.2024 während der Dienststunden (montags bis freitags von 8.00 - 12.00 Uhr und donnerstags von 15.00 - 18.00 Uhr sowie nach Vereinbarung) nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 30.05.2024 in der Lauenburgischen Landeszeitung ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter „www.lauenburg.de“ ins Internet eingestellt.

4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB am 04.06.2024 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nummer 3) geändert. Der Bau- und Planungsausschuss hat am ..... den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung erneut beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Der Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom ..... während der Dienststunden (montags bis freitags von 8.00 - 12.00 Uhr und donnerstags von 15.00 - 18.00 Uhr sowie nach Vereinbarung) erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am ..... in der Lauenburgischen Landeszeitung ortsüblich bekanntgemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter "www.lauenburg.de" ins Internet eingestellt.

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

Lauenburg/Elbe, den .....

(Siegel)

.....  
Bürgermeister

7. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus dem Text (Teil B), am ..... als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Lauenburg/Elbe, den .....

(Siegel)

.....

Bürgermeister

9. Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Lauenburg/Elbe, den .....

(Siegel)

.....

Bürgermeister

10. Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Stadtvertretung sowie die Internetadresse der Stadt und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, ist am .....ortüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, einer Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am ..... in Kraft getreten.

Lauenburg/Elbe, den .....

(Siegel)

.....

Bürgermeister