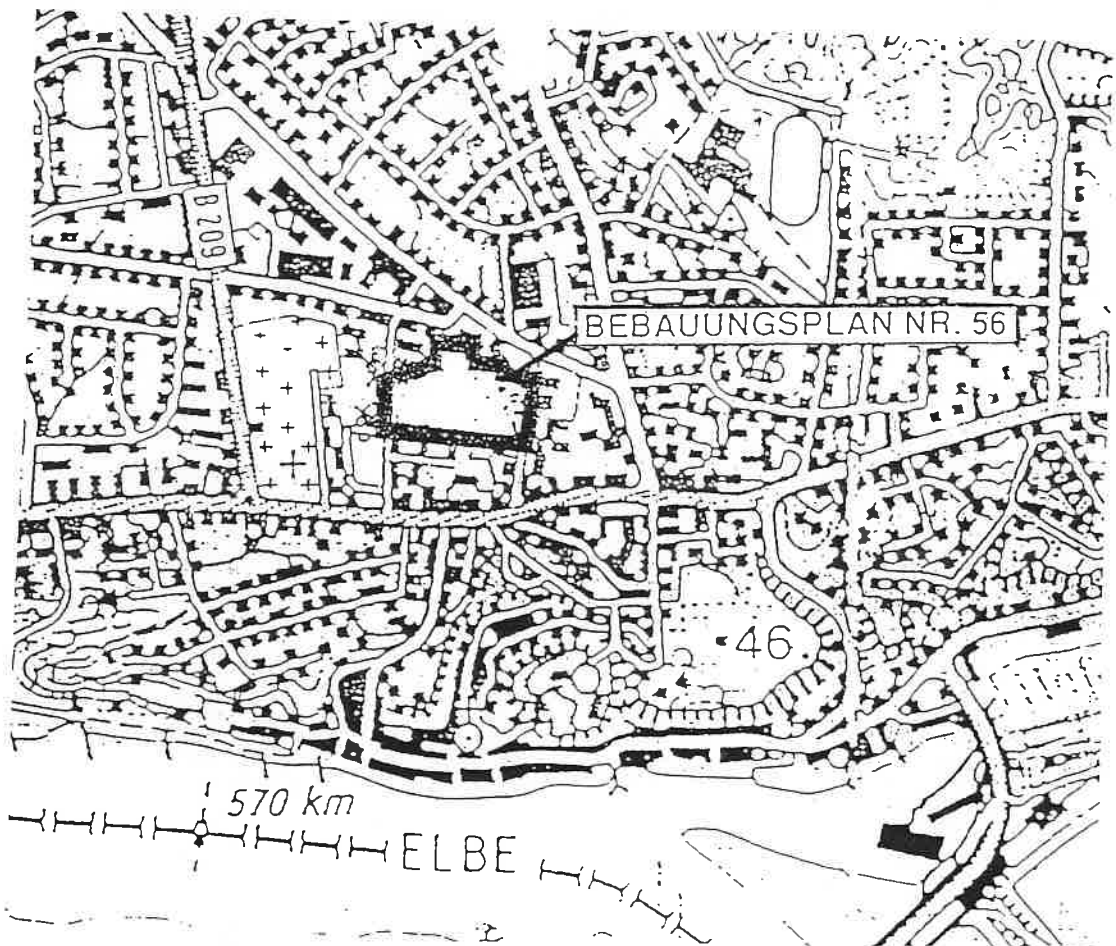


BEGRÜNDUNG
des
Bebauungsplans Nr. 56 - Südlich - der Stadt Lauenburg / Elbe
für den Teilbereich
"Fischerkoppel/Am Schüsselteich/Weingarten"



17. März 1995

Dipl. Ing. Jörg W. Lewin
plankontor Gesellschaft für Stadterneuerung und Planung mbH
Bergiusstraße 27, 22765 Hamburg und
in Planungsgemeinschaft mit
AGA -Boizenburg/Lauenburg,
Uhlenbusch 31, 21481 Lauenburg/Elbe
im Auftrag und im Einvernehmen mit der Stadt Lauenburg/Elbe

Inhaltsverzeichnis

Kapitel	Seite
1.0 Veranlassung der Planung	2
2.0 Grundlagen der Planung	3
2.1 Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung	3
2.2 Ergebnisse der Standortrecherche	3
3.0 Angaben zum Bestand	4
3.1 Vorhandene Bebauung	4
3.2 Derzeitiger Zustand	4
4.0 Planinhalt	5
4.1 Städtebauliche Einbindung	5
4.2 Art der Nutzung	6
4.3 Erschließung	7
5.0 Ver- und Entsorgung	8
6.0 Textliche und Gestalterische Festsetzungen	8
6.1 Textliche Festsetzungen	8
6.2 Gestalterische Festsetzungen	8
7.0 Flächen- und Kostenangaben	10
7.1 Flächenbilanz	10
7.2 Kostenangaben	10
8.0 Planungsverfahren	11
9.0 Anlagen	

1.0 Veranlassung der Planung

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 56 liegt westlich des Zentrums der Stadt Lauenburg/Elbe, ca. 350 m vom Ortsmittelpunkt entfernt. Aufgrund immissionsschutzrechtlicher Bedenken des Gewerbeaufsichtsamtes bezüglich der geplanten Bebauung in der Nähe des bestehenden Zimmereibetriebes ist der Bebauungsplan Nr. 56 in einen sich nördlich der Straße Fischerkoppel erstreckenden Teil - B-Plan Nr. 56 - Nördlich - und den sich südlich der Straße Fischerkoppel erstreckenden Teil - B-Plan Nr. 56 - Südlich - geteilt. Im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 56 - Nördlich - sind die immissionsschutzrechtlichen Probleme gelöst. Der Bebauungsplan Nr. 56 - Nördlich - wurde von der Stadtvertretung der Stadt Lauenburg/Elbe in der Sitzung am 28. September 1994 als Satzung beschlossen. Für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 56 - Südlich - wurden nach eingehender und intensiver Beratung und Abwägung der vorgebrachten immissionsschutzrechtlichen Bedenken den Vorgaben des Gutachters gefolgt.

Im Westen wird das Plangebiet durch die Straße "Am Schlüsselteich", im Norden durch die Straße "Fischerkoppel" und im Osten durch die Straße "Weingarten" begrenzt.

Die südliche Begrenzung erfolgt durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 6/35, 6/36, 6/15, 6/37, 160/6, 166/6 und 6/38. Die Flurstücke 161/6 und 162/6 liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 56 - Südlich -.

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 56 - Südlich - umfaßt eine Fläche von ca. 10.296 qm (1,03 ha).

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 56 soll städtebaulich neu geordnet werden. Es umfaßt den nördlichen Geltungsbereich des Baudurchführungsplanes Nr. 2 a (jetzt B-Plan Nr. 56 - Südlich - und den südlich Bereich des Bebauungsplanes Nr. 20 (jetzt B-Plan Nr. 56 - Nördlich -).

Die beiden - im Bereich des Weges Fischerkoppel - aneinandergrenzenden Bauleitpläne (Nr. 2 a und Nr. 20) sind inhaltlich nicht aufeinander abgestimmt, so daß im Falle dieser Planungsrealisierung eine städtebauliche Fehlentwicklung eintreten würde.

So bestimmt der Baudurchführungsplan z.B. neben einer Mietblockbauweise diverse Grundstücksflächen für die Nutzung mit Garagen- und Stellplatzhöfen, was in diesem zentrumsnahen Bereich eine erhebliche Unternutzung der Bauflächen bedeuten würde und damit einem ressourcensparendem Bauen nicht entspricht.

Eine Vielzahl der Wohnhausgrundstücke entlang der Reeperbahn weisen unverhältnismäßig große Grundstückstiefen auf, so daß hier Überlegungen anzustellen sein werden, Teilgrundstücksflächen in das zukünftige Baukonzept einzubeziehen.

Planungsziel ist die Integration der vorhandenen Wohnbebauung entlang der Straßen Am Schlüsselteich und südlich des Weges Fischerkoppel in ein städtebauliches Konzept, das der großen Nachfrage nach innenstadtnahen Wohnbauflächen für Mietwohnungsbau nachkommt.

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Zur Sicherung der Belange von Natur und Landschaft wurde gemäß § 8 a Bundesnaturschutzgesetz eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durchgeführt und der Abwägung gemäß § 1(6) BauGB zugrundegelegt.

Die Stadtvertretung der Stadt Lauenburg/Elbe hat am 13. November 1990 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 56 für den Teilbereich "Fischerkoppel, Am Schlüsselteich, Weingarten" beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde im Mai/Juni 1991 auf der Basis des Entwurfs, Stand 10.03.1991, der in weiten Teilen die Ausweisung als reines Wohngebiet vorsah, durchgeführt.

2.0 Grundlagen der Planung

Grundlage der Planung ist die Realisierung eines Baugebietes, das sowohl die entlang der Straße Fischerkoppel entstandene Zeilenbebauung, als auch die an der nördlichen Plangebietsgrenze bestehende Reihen- und Einzelhausbebauung berücksichtigt und die an der Straße Weingarten vorhandene Tischlerei planungsrechtlich sichert.

Die Stadt Lauenburg/Elbe verfügt z.Zt. über keine baurechtlich gesicherten Neubauf Flächen, vorzugsweise für die Errichtung von Mietwohnhäusern in stadtzentrumnahen Lagen. Damit kann den Bedürfnissen vieler Bürger der Stadt nicht entsprochen werden, so daß die Gefahr besteht, daß vor allem Familien mit Kindern und jüngere Stadtbewohner abwandern oder an den Stadtrand gedrängt werden, sofern dort noch Siedlungsraum vorgehalten werden kann.

Mit der Ausweisung von Bauflächen als Allgemeines Wohngebiet entlang des Weges Fischerkoppel, was sich städtebaulich als homogene Weiterentwicklung der vorhandenen Bauungsstruktur östlich der Straße Am Schlüsselteich und westlich der Straße Weingarten begründet, wird ein wertvolles innerstädtisches Wohnquartier realisierbar, von dem aus fußläufig sämtliche infrastrukturellen Einrichtungen des Stadtzentrums auf kürzesten Wegen erreichbar sind.

Der westliche und östliche Teil des Plangebietes ist bereits bebaut. Im östlichen Bereich - Weingarten Nr. 13 - liegt das Betriebsgrundstück des Baununternehmens Albert Schmidt GmbH mit zum geplanten Wohngebiet hin ausgerichteten Freiarbeitsplätzen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden seitens des Gewerbeaufsichtsamtes Lübeck immissionsschutzrechtliche Bedenken geäußert. Ebenso wurde seitens der Firma Schmidt eine künftige Beeinträchtigung für die betriebliche Nutzung des Geländes befürchtet.

Zur Sicherung des Betriebsstandortes und zur Sicherung einer Nutzung des noch unbebauten Geländes für Wohnungsbau wurde von der Stadt Lauenburg/Elbe im Frühjahr 1992 die Erarbeitung eines schalltechnischen Gutachtens für den Bereich "Fischerkoppel" in Auftrag gegeben.

Die Ergebnisse dieser Untersuchung (Stand 28.04.1992) sowie zwei Ergänzungen, die die aktuellen Änderungen der Planungen (Stand 16.11.1993) und die über einen Zeitraum von 2 1/2 Jahre ermittelte Nutzung des vorhandenen Freiarbeitsplatzes (Stand 26.01.1995) berücksichtigen, sind in die vorliegende Fassung des B-Plans eingearbeitet. Dies führte zu einer Teilung des Gesamtgebietes.

Aufgrund der früheren Nutzung der im Bebauungsplangebiet liegenden Grundstücke Weingarten 11 und 13 wurde zur Abschätzung möglicher Bodenkontamination eine Standortrecherche sowie eine Gefährdungsabschätzung durchgeführt. Ein Altlastenverdacht hat sich nicht bestätigt.

2.1 Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung

Die Durchführung der schalltechnischen Untersuchung wurde im Rahmen der Abwägung von der Stadt Lauenburg/Elbe in Auftrag gegeben.

Der Bebauungsplan sieht eine Wohnbebauung vor, die dem Teilgebiet WA 3 zugeordnet ist.

Zur Sicherung einer Wohnnutzung wird festgesetzt, daß die Wohn-, Aufenthalts- und Schlafbereiche zur lärmabgewandten Seite auszurichten sind. Zwischen Mischgebiet und allgemeinem Wohngebiet wird ein Pflanzstreifen von insgesamt 6 m Breite festgesetzt, davon entfallen 3, 0 m Breite auf die Fläche des Mischgebietes und 3, 0 m Breite auf die angrenzende Fläche des Allgemeinen Wohngebietes 3.

Die Untersuchungsergebnisse sind als Anlage der Begründung beigelegt.

3.0 Angaben zum Bestand

3.1 Vorhandene Bebauung

Das Plangebiet ist in seinem heutigen Zustand im Innenblockbereich im wesentlichen durch Nutzgärten bestimmt. Teilweise sind kleinere Flächen "brach gefallen", die zweckentfremdend als Lagerfläche - vor allem für Gartenabfälle - genutzt werden.

Straßenseitig entlang der Straßen Am Schüsselteich und Weingarten besteht schwerpunktmäßig eine Wohnbebauung. Die im B-Plangebiet Nr. 56 - Südlich - liegenden Grundstücke Weingarten sind für gemeinbedarfszwecke und gewerblich genutzt.

Südlich des Weges Fischerkoppel befindet sich im Innenbereich des Plangebietes ein größeres Mietshaus, welches mit der nach Süden hin sich entwickelnden Miethausanlage in Zusammenhang steht.

Darüberhinaus ist für die vorhandene Situation die vorhandene Fußwegeverbindung zwischen Am Schüsselteich und Weingarten von Belang, die das Plangebiet etwa - in West-Ost-Richtung- an die Innenstadt anbindet.

Das Gebiet wird durch die Straße Am Schüsselteich/ Fischerkoppel für den Kfz-Verkehr erschlossen.

Die Betriebsstätte des Bauunternehmens Firma Schmidt, Weingarten Nr. 13, wird erhalten und gesichert.

3.2 Derzeitiger Zustand

Die Straße Fischerkoppel ist zwischenzeitlich fertiggestellt. Es ist eine als verkehrsberuhigter Bereich in Pflasterungen mit unterschiedlicher Färbung ausgebaute Sackgasse.

Die südlich der Fischerkoppel liegenden Flurstücke sind als Wiesenflächen mit kleinen Nutzgartenparzellen ausgebildet.

Der Großbaumbestand schließt sich an der Nordgrenze des B-Plangebietes Nr. 56 - Nördlich - an und bleibt als Teil der Hausgärten der Grundstücke an der Reeperbahn erhalten.

Die restlichen Gärten im Gebiet sind aufgegeben und in einem verwahrlosten Zustand. Es sind noch alte Beetstrukturen erkennbar, wesentlich sind jedoch die verbliebenen Obstbäume und auch einige ältere Rosenstöcke.

Dieser Bestand wird nicht gehalten werden können und ist durch Neuanpflanzungen von Obstbäumen und Beerensträuchern im Gebiet auszugleichen.

4.0 Planinhalt

4.1 Städtebauliche Einbindung

Das Gebiet wird durch die vorhandene Bebauung entlang der Straße Am Schlüsselteich (im Westen) und Weingarten (im Osten) jeweils eingeleitet und findet den Abschluß in den vorhandenen und ergänzenden Bebauungszonen des Bebauungsplanes Nr. 56 -Nördlich -.

Durch die zentrale Anbindung des Plangebietes an die vorhandene Innerortslage - und die damit verbundene direkte Beziehung zum innerstädtischen Zentrum - soll die gewachsene Siedlungsstruktur im Gebiet selbst weiterentwickelt werden.

Aufgrund der vorhandenen Bebauung in den Bereichen Am Schlüsselteich und Weingarten sowie den neu errichteten Wohngebäuden im nördlichen Teil des Plangebietes ist ein städtebauliches Gesamtkonzept entwickelt worden, um hier eine städtebauliche Verdichtung zuzulassen.

Ziel der Stadt ist es, die öffentlich-rechtlichen Grundlagen für eine ortsverträgliche und geordnete Wohnsiedlungserweiterung zu schaffen. Gleichfalls werden unter Berücksichtigung des Wohnungsbedarfes der Bewohner der Stadt ansprechende Neubaugrundstücke, vorzugsweise für den Mietwohnungsbau, vorgesehen. Daher wurde die Bebauungsplankonzeption so ausgerichtet, daß mögliche Nutzungskonflikte ausgeschlossen werden können und die Gesamtcharakteristik des Plangebietes sich an der Gebietstypik und der vorhandenen Maßstäblichkeit orientiert.

Die HAUPTerschließung des Gebietes für den Kfz-Verkehr erfolgt über die Anbindung der Erschließungsstraße (Fischerkoppel) an die vorhandene Straßenführung der Straße Am Schlüsselteich. Die Straße ist als Verkehrsberuhigter Bereich bereits realisiert und als Sackgasse ausgebildet.

Im westlichen Plangebiet werden, in Fortführung der vorhandenen Bebauungsstruktur, die direkt an die Straße Am Schlüsselteich angrenzenden - und bereits bebauten - Bauflächen als Allgemeine Wohngebiete (WA) vorgesehen.

Alle anderen Bauflächen im Plangebiet (südlich der neuen Straße Fischerkoppel) werden bis auf die an die Straße Weingarten anschließenden Grundstücke ebenfalls als Allgemeine Wohngebiete ausgewiesen.

Unter Berücksichtigung der Struktur der vorhandenen Umgebungsbebauung wird in den WA-Gebieten eine Grundflächenzahl von 0,4 bei zulässiger zweigeschossiger Bauweise festgesetzt. Eine Ausnahme erfolgt in den Teilgebieten WA 4 und WA 6. Hier ist aus Gründen des Bestandsschutzes eine dreigeschossige Bauweise zulässig.

Grundlage der gesamten städtebaulichen Planung ist ein begleitendes und damit wohnwertsteigerndes Grünordnungskonzept: Durch Festsetzung von Anpflanz- und Erhaltungsgeboten von Bäumen und Sträuchern sowie Sicherung der Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer wird eine Verbindung zwischen der nördlichen Stichstraße/Spielplatz (B-Plan Nr. 56 -Nördlich -) über die Fischerkoppel zum Weingarten gesichert.

Durch die Anlage von Pflanzstreifen bleibt der grüne Charakter des Gebietes erhalten (vgl. Textliche Festsetzungen, Teil B).

Die Betriebsstätte der Firma Schmidt wird als Mischgebiet (MI) ausgewiesen. Zur Abgrenzung der Fläche gegenüber den anschließenden Wohnbebauung werden ein Pflanzstreifen von 3,0 m Breite entlang der Westseite des Grundstücks der Fa. Schmidt und von 3,0 m Breite entlang der Ostseite des angrenzenden Grundstückes sowie passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.

4.2 Art der Nutzung und sonstige Flächenfestsetzungen

Bis auf die Betriebsstätte des Bauunternehmens auf dem Grundstück Weingarten Nr. 13 und die Kirche am Weingarten werden alle für eine Bebauung vorgesehenen Flächen als **allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Das insgesamt ca. 5.796 qm große allgemeine Wohngebiet wird aufgrund unterschiedlicher Festsetzungen und getrennter Lagen in 4 Gebiete aufgeteilt, welche die Bezeichnungen WA 3, WA 4, WA 5 und WA 6 erhalten. In der Planzeichnung sind die Teilgebiete des allgemeinen Wohngebietes numeriert. Die Numerierung der Teilgebiete wurde bei Teilung des Bebauungsplanes Nr. 56 beibehalten. Die Teilgebiete WA 1 und WA 2 liegen im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 56 - Nördlich -.

Das Betriebsgelände südlich der Stichstraße Fischerkoppel und westlich der Straße Weingarten wird als **Mischgebiet (MI)** gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Dem Bestand angemessen und zur Sicherung des Betriebsstandortes ist hier die **GRZ mit 0,5**, die **Zahl der zulässigen Vollgeschosse mit zwei** und eine **offene Bauweise** festgesetzt.

Das sich westlich an das MI-Gebiet anschließende und südlich der Fischerkoppel liegende Teilgebiet **WA 3** wird als **allgemeines Wohngebiet (WA)** mit einer **GRZ von 0,4**, die **Zahl der zulässigen Vollgeschosse mit zwei** und **offene Bauweise** festgesetzt. Eine GRZ von 0,4 läßt ausreichende Größen der Baukörper zu, so daß hier auch der Bau von Reihenhäusern mit Einliegerwohnungen möglich ist.

Für die sich westlich in Richtung der Straße Am Schüsselteich anschließenden Teilgebiete **WA 4** und **WA 6** wird als **Maß der baulichen Nutzung** eine **GRZ von 0,4**, die **Zahl der zulässigen Vollgeschosse mit drei** und eine **offene Bauweise** festgesetzt. Diese Festsetzung begründet sich im Bestand (3-geschossiger Zeilenbau).

Für die zwischen den Teilgebieten WA 4 und WA 6 liegende Wohnbaufläche wird als **Maß der baulichen Nutzung** eine **GRZ von 0,4**, die **Zahl der zulässigen Vollgeschosse mit zwei** und eine **offene Bauweise** festgesetzt. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird hier auf zwei reduziert, um die vorhandene Wohnbebauung nicht unzumutbar zu beschatten.

In dem sich westlich an das MI-Gebiet anschließende und südlich der Fischerkoppel liegende Teilgebiet **WA 3** wird die an das MI-Gebiet angrenzende überbaubare Fläche als **Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**, im vorliegenden Fall Lärm, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt. Diese Festsetzung begründet sich in den für die dortige Errichtung von Wohngebäuden erforderlichen passiven Lärmschutzmaßnahmen.

4.3 Erschließung

Eine grundsätzliche Verkehrsanbindung des Plangebietes ist durch die vorhandene Erschließungsanlage der Straße Am Schlüsselteich vorhanden.

Weiterhin ist zur inneren Erschließung die Straße Fischerkoppel so vorgegeben, daß sie in West-Ost-Richtung in einem ausreichend dimensionierten Wendehammer endet und damit zu einer Sackgasse wird. Hierdurch kann grundsätzlich jeglicher Kfz-Durchgangsverkehr durch die Wohngebiete ausgeschlossen werden.

Die Straße "Fischerkoppel" ist im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 56 - Nördlich - so konzipiert, daß die Erschließung für den B-Plan Nr. 56 - Südlich - einschließlich der Ausweisung der erforderlichen öffentlichen Parkplätze gesichert ist.

In östlicher Verlängerung schließt sich an den Wendehammer ein ca. 20 m langer öffentlicher Wohnweg - mit einer Ausbaubreite von 5 m - an, der zur Erschließung der östlich gelegenen Bauflächen dient.

In östlicher Fortsetzung des öffentlichen Wohnweges wird ein 3 m breiter öffentlicher Geh- und Radweg festgesetzt. Damit wird eine durchgehende Verbindung zum Weingarten - und damit zum Stadtzentrum - erreicht.

Die Straße Fischerkoppel - mit einem Ausbauquerschnitt von 8 m - hat die planerische Festlegung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich).

In den verkehrsberuhigten Bereichen der Straße Fischerkoppel sind öffentliche Parkplätze in Längsaufstellung (in Zweier- und Dreiergruppen) - im Rahmen der Verkehrsanlagenfachplanung - für bauliche Maßnahmen (Materialwechsel, Beschilderung etc.) entsprechend herausgestellt.

Eine ausreichend große öffentliche Spielplatzanlage ist im B-Plan Nr. 56 - Nördlich - ausgewiesen.

5.0 Ver- und Entsorgung

Es besteht eine grundsätzliche Anschlußmöglichkeit für das Plangebiet an die öffentliche Kanalisation der Stadt. Im Zusammenhang mit den Straßenbauarbeiten wurden im Straßenverlauf Fischerkoppel die entsprechenden Erweiterungen des Kanalrohrnetzes - im Trennsystem - vorgenommen.

Grundsätzlich besteht eine ausreichende Versorgungsmöglichkeit mit Strom, Wasser (auch Löschwasser), Gas und Telefon, da die entsprechenden Grundversorgungseinrichtungen, angrenzend an das Plangebiet, vorhanden sind.

Im Zuge der Gesamterschließungsmaßnahmen werden daher durch die zuständigen Versorgungsträger (Stadtwerke Lauenburg/Elbe und Deutsche Bundespost) die entsprechenden Versorgungsvoraussetzungen geschaffen.

6.0 Städtebauliche und Gestalterische Festsetzungen

6.1 Städtebauliche Festsetzungen

1. "Es wird festgesetzt, daß Flächen gemäß § 9 (1) 25 a BauGB mit Bindungen für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern nur standortgerechte Laubgehölze (wie z.B. Hasel, Schlehe, Weißdorn, Wildbeeren, Birken, Hainbuchen, Vogelbeeren, Stieleichen, Wildbirne und Wildapfel) verwendet werden dürfen."

Die vorhandenen Großbäume sind im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 56 - Nördlich - gesichert. Zur Ergänzung des Gesamterscheinungsbildes und zur Sicherung der Durchgrünung. Daher wird auch für die erforderlichen Anpflanzungen zwischen den im Gebiet vorhandenen unterschiedlichen Nutzungen die Vorgabe der Artenauswahl erforderlich. Die Anpflanzung von Nadelgehölzen soll dort vermieden werden.

2. "Es wird festgesetzt, daß Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig sind. Diese Festsetzung gilt nicht für Garagen, Stellplätze und Müllsammelbehälter."

Im Interesse einer großzügigen Gestaltung der Grundstücksfreiflächen sollten diese möglichst weitgehend von der Bebauung mit Nebenanlagen freigehalten werden. Mit dieser Festsetzung wird erreicht, daß eine übermäßige Flächeninanspruchnahme - und damit auch zusätzliche Versiegelung der Bodenflächen - nicht erfolgen kann. Durch die Anordnungsverpflichtung von eventuellen Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren Flächen wird hinzukommend ein baulicher Zusammenhang bzw. eine Zuordnung zu den Hauptgebäuden bewirkt.

3. "Es wird festgesetzt, daß bei der Errichtung von Wohnungen auf den Flurstücken 103/6, 104/6, 161/ 6 und 162/6 die Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume zur lärmabgewandten Seite hin auszurichten sind."

Die oben genannten Flurstücke grenzen westlich an den für Abbundarbeiten genutzten Freiarbeitsplatzes des Betriebes Weingarten Nr. 13 an. Zur Sicherung der derzeitigen Nutzung des Freiarbeitsplatzes und zur Sicherung der angrenzenden Wohnnutzung sind passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

6.2 Gestalterische Festsetzungen

4. Für die Allgemeinen Wohngebiete des gesamten Plangebietes wird eine Dachneigung von mindestens 30° und höchstens 48° festgesetzt. Begrünte Dächer können eine Dachneigung von 20° haben. Diese Festsetzung gilt nicht für Nebenanlagen, Garagen und Carports.
5. Für die Vorgartenbereiche (Grundstücksflächen zwischen der straßenseitigen Grundstücksgrenze und der straßenseitig festgesetzten Baugrenze) der Wohngebiete nach § 4 BauNVO wird festgesetzt, daß Einfriedungen maximal bis zu einer Höhe von 60 cm über Oberkante Straße zulässig sind. Hecken mit standortgerechten Gehölzen können ausnahmsweise als Einfriedung im Vorgartenbereich mit größeren Höhen zugelassen werden.
6. Für die Ausführung der Dacheindeckungen wird festgesetzt, daß diese mit Dachpfannen der Farbtöne rot bis braun zu erfolgen haben. Diese Festsetzung gilt nicht für Nebenanlagen, Garagen, Carports und die ausnahmsweise zugelassenen begrünten Dächer.

7. Es wird festgesetzt, daß die Freiflächen der Grundstücke gärtnerisch zu gestalten sind.
8. Es wird festgesetzt, daß die Flächen von Stellplatzanlagen und Carports als wassergebundene Decke (Grand) oder in weitfugigem Natursteinpflaster oder gleichwertigen Materialien herzustellen sind.

Die gestalterischen Festsetzungen erfolgen auf der Rechtsgrundlage des § 92 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein.

Sie dienen zur Sicherstellung einer städtebaulich geordneten Gestaltungsentwicklung des Plangebietes.

Durch die Festsetzung einer Mindestdachneigung in allen Wohngebieten wird sichergestellt, daß eine Schrägdachausbildung, als maßgebliches Gestaltungselement der bereits vorhandenen Umgebungsbebauung, erfolgt.

Mit der Bestimmung der Maximaldachneigung wird eine höhenmäßige Beschränkung der Gebäudehöhe bewirkt, ohne die Ausbaufähigkeit der Dachgeschosse auszuschließen.

Die Aufnahme für Ausnahmeregelungen für niedrigere Dachneigungen, wenn begrünte Dächer zur Ausführung gelangen, erfolgt aufgrund der grünordnerischen Aspekte und Zielsetzung dieser Planung.

Die getroffenen Festsetzungen zur Gestaltung von Einfriedungen in den Vorgartenbereichen sollen eine Qualitätssteigerung für die öffentlichen Straßenräume - und hier vor allem hinsichtlich einer gewissen Großzügigkeit - bewirken.

Eine "Einmauerung" von Vorgärten - und damit ein Entzug dieser Flächen aus dem straßenraumwirksamen Blickfeld - wird damit ausgeschlossen.

Lediglich im Wege der Ausnahme sollten für Hecken - als Einfriedungen - größere Höhen als 60 cm zugelassen werden, was letztendlich gleichfalls zu einer intensiven Durchgrünung der Gebiete und der Grüngestaltung der Straßenräume beiträgt. Hinzukommend stellen Hecken - gerade in Bebauungsgebieten - einen ökologisch nicht zu unterschätzenden Wert als Refugium für Vögel und Kleinsttiere dar.

Die Bestimmung des Farbtons der Dacheindeckungen dient der Sicherung einer gestalterisch sich einfügenden Entwicklung der "Dachlandschaft" im Plangebiet.

Im Sinne einer gestalterisch geordneten Entwicklung im Plangebiet wird die Bestimmung, wonach die festgesetzten Garagen und Gemeinschaftsgaragen einer Anlage einheitlich zu gestalten sind, für erforderlich gehalten.

Die Verpflichtung zur gärtnerischen Gestaltung der Freiflächen ergibt sich als konsequente Folge aus den textlichen Festsetzungen (Teil B), die die gestalterischen Festsetzungen umfassen, so daß auf die entsprechenden Begründungen inhaltlich Bezug genommen wird.

7.0 Flächen- und Kostenangaben**7.1 Flächenbilanz**

WA 3-Gebiet	ca.	3.059 m ²
WA 4-Gebiet	ca.	703 m ²
WA 5-Gebiet	ca.	999 m ²
WA 6-Gebiet	ca.	1.443 m ²
Summe Wohnbauflächen	ca.	6.204 m²
MI Gebiet		3.235 m ²
Summe ausgewiesene Bauflächen	ca.	9.439 m²
Fläche für Gemeinbedarf	ca.	1.100 m ²
Plangebietsflächen insgesamt	ca.	10. 539 m²

7.2 Kostenangaben für den Gesamtbereich des Bebauungsplanes Nr. 56

Ein Grunderwerb für die Verkehrsflächen bleibt hier unberücksichtigt. Die für die öffentlichen Erschließungsanlagen benötigten Plangebietsflächen stehen bereits größtenteils im Eigentum der Stadt.

Die noch - in geringfügigem Umfang - zu erwerbenden Flächen im Bereich des Geh- und Radweges (Schnitt B-B) und des Wendehammers der Straße Fischerkoppel können im Flächentausch - schlicht um schlicht - erworben werden.

Nach einem groben Kostenvoranschlag können die vorläufigen Erschließungskosten wie folgt dargestellt werden:

- Straße Fischerkoppel einschl. Wendehammer	ca.	125.000 DM
- Wohnweg der Straße Fischerkoppel - östliche Verlängerung im Anschluß an den Wendehammer	ca.	15.000 DM
- Geh- und Radweg Straße Fischerkoppel bis Weingarten	ca.	20.000 DM
- Geh- und Radweg Straße Fischerkoppel / Spielplatz / Am Schlüsselteich (Anliegerstraße)	ca.	35.000 DM
- Regen- und Schmutzwasserkanalisation	ca.	170.000 DM
- Straßenbeleuchtung	ca.	20.000 DM
- Bepflanzungen im öffentlichen Bereich	ca.	10.000 DM

Geschätzte Gesamterschließungskosten somit insgesamt ca. 395.000 DM

Die anfallenden Kosten der Versorgungsträger für Elektrizität, Wasser, Gas und Telefon werden anteilig gesondert von den Versorgungsträgern auf alle Grundstückseigentümer der Bauflächen durch die Erhebung von entsprechenden Beiträgen umgelegt, so daß hier eine Berücksichtigung nicht erfolgt.

8.0 Planungsverfahren

Die Stadtvertretung Lauenburg/Elbe hat in ihrer Sitzung am 13.11.1990 nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 56 für den Teilbereich "Fischerkoppel/Am Schlüsselteich/Weingarten" aufzustellen.

Dieser Bebauungsplan wird aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Lauenburg/Elbe- ohne jegliche Abweichung - entwickelt.

Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist in ortsüblicher Weise durch Veröffentlichung in der "Lauenburgischen Landeszeitung" am 04.12.1990 erfolgt.

Die Entwurfsfassung wurde intensiv mit allen betroffenen Anliegern besprochen. Die eingegangenen Anregungen, Hinweise und Bedenken der Träger öffentlicher Belange wurden abgewogen und in die Entwurfsfassung, Stand 06.10.1993, eingearbeitet.

Die Stadtvertretung der Stadt Lauenburg/Elbe hat am 26. 10.1993 den Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der Begründung (Stand 06.10.93) beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Diese wurde vom 10.11.93 - 10.12.1993 durchgeführt.

Die vorgetragenen Anregungen, Hinweise und Bedenken gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden abgewogen und führten zu wesentlichen Änderungen der Planungen, die in die Entwurfsfassung (Stand 01.06.1994) eingearbeitet wurden.

Mit Beschluß der Stadtvertretung der Stadt Lauenburg/Elbe vom 29.6.1994 wurde der Bebauungsplanentwurf und der Entwurf zur Begründung (Stand 1.6.1994) gemäß § 3 (2) BauGB i.V. mit §2 (3) BauGB-Maßnahmen-Gesetz vom 11.07.1994 bis zum 25.07.1994 erneut öffentlich ausgelegt.

Mit Schreiben vom 30.6.1994 wurden die Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden zur nochmaligen Stellungnahme aufgefordert.

Aufgrund bestehender immissionsschutzrechtlicher Bedenken wurde das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 56 geteilt. Die Stadtvertretung der Stadt Lauenburg/Elbe hat am 28. September 1994 den Bebauungsplan Nr. 56 - Nördlich - als Satzung beschlossen.

Nach ergänzender lärmtechnischer Untersuchung auf der aktualisierten Grundlage der tatsächlichen Nutzung des Freiarbeitsplatzes des Grundstücks Weingarten 13 wurden die vorgetragenen immissionsschutzrechtlichen Bedenken beraten und abgewogen.

9.0 Anlagen

Lärmtechnischen Untersuchungen
Standortrecherche und Gefährdungsabschätzung

8.0 Planungsverfahren

Die Stadtvertretung Lauenburg/Elbe hat in ihrer Sitzung am 13.11.1990 nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 56 für den Teilbereich "Fischerkoppel/Am Schlüsselteich/Weingarten" aufzustellen.

Dieser Bebauungsplan wird aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Lauenburg/Elbe- ohne jegliche Abweichung - entwickelt.

Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist in ortsüblicher Weise durch Veröffentlichung in der "Lauenburgischen Landeszeitung" am 04.12.1990 erfolgt.

Die Entwurfsfassung wurde intensiv mit allen betroffenen Anliegern besprochen. Die eingegangenen Anregungen, Hinweise und Bedenken der Träger öffentlicher Belange wurden abgewogen und in die Entwurfsfassung, Stand 06.10.1993, eingearbeitet.

Die Stadtvertretung der Stadt Lauenburg/Elbe hat am 26. 10.1993 den Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der Begründung (Stand 06.10.93) beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Diese wurde vom 10.11.93 - 10.12.1993 durchgeführt.

Die vorgetragenen Anregungen, Hinweise und Bedenken gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden abgewogen und führten zu wesentlichen Änderungen der Planungen, die in die Entwurfsfassung (Stand 01.06.1994) eingearbeitet wurden.

Mit Beschluß der Stadtvertretung der Stadt Lauenburg/Elbe vom 29.6.1994 wurde der Bebauungsplanentwurf und der Entwurf zur Begründung (Stand 1.6.1994) gemäß § 3 (2) BauGB i.V. mit §2 (3) BauGB-Maßnahmen-Gesetz vom 11.07.1994 bis zum 25.07.1994 erneut öffentlich ausgelegt.

Mit Schreiben vom 30.6.1994 wurden die Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden zur nochmaligen Stellungnahme aufgefordert.

Aufgrund bestehender immissionsschutzrechtlicher Bedenken wurde das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 56 geteilt. Die Stadtvertretung der Stadt Lauenburg/Elbe hat am 28. September 1994 den Bebauungsplan Nr. 56 - Nördlich - als Satzung beschlossen.

Nach ergänzender lärmtechnischer Untersuchung auf der aktualisierten Grundlage der tatsächlichen Nutzung des Freiarbeitsplatzes des Grundstücks Weingarten 13 wurden die vorgetragenen immissionsschutzrechtlichen Bedenken beraten und abgewogen.

9.0 Anlagen

Lärmtechnischen Untersuchungen
Standortrecherche und Gefährdungsabschätzung

Lauenburg/Elbe, den 26. April 1995

Sauer
Bürgermeister

