

B e g r ü n d u n g

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 (Stadtmoor I) für den Teilplanbereich "Op de Schanz / In der Lips / Mooring"

1. Lage und Umfang des Plangebietes

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 liegt innerhalb des Neubaugebietes Hohlerwegmoor, ca. 1.200 m nordwestlich des Geschäftszentrums der Stadt.

Im Norden wird das Plangebiet durch die Straße Mooring begrenzt, im Osten durch die Straße Op de Schanz, im Süden durch die Straße In de Lips und im Westen durch das angrenzende Flurstück 167/352 der Flur 3, Gemarkung Lauenburg.

Das Gebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 hat eine Fläche von 12.657 m².

2. Entwicklung des Planes

Die Änderung des Bebauungsplanes wird gemäß § 8 Absatz 2 des Baugesetzbuches aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Lauenburg/Elbe entwickelt, der am 17.04.1963 genehmigt worden ist.

Die Aufnahme von Höhenlinien in die Planzeichnung ist nicht erforderlich, da es sich um ein ebenes Gelände handelt.

3. Gründe zur Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes

Für dieses Plangebiet besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 11 von 1964, der für den Teilplanbereich zwei Ladenzeilen in eingeschossiger Bauweise festsetzt.

Diesem Planungsziel folgend wurde bereits vor Jahren im Planbereich ein eingeschossiges Verkaufsmarktgebäude - in Abweichung von der festgesetzten überbaubaren Fläche des herrschenden Bebauungsplanes - erstellt.

Da sich ein Betrieb einer Verkaufsstätte an dieser Stelle nicht rentierte, wurde der Markt bereits vor längerer Zeit wieder geschlossen.

Aufgrund dieser Erfahrungen bleibt festzustellen, daß die Aufrechterhaltung des Planungszieles zur Ansiedlung von Ladenzeilen an dieser Stelle nicht realisierbar ist.

Bedingt durch die abweichende Bauweise des ehemaligen Verkaufsmarktgebäudes läßt sich der hinter diesem Gebäude befindliche Grundstücksbereich entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht oder nur noch gering genutzt bebauen.

Als Veranlassung zu dieser hier in Rede stehenden Änderung des Bebauungsplanes sind daher anzusehen

- Schließung vorhandener Baulücken innerhalb infrastrukturell erschlossener Stadtgebiete zur Schaffung von Mietwohnraum
- Schaffung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für diesen Teilplanbereich in Ecklage zu den Straßen Mooring, Op de Schanz und In de Lips
- Umzonung des seinerzeitigen Planungszieles, nämlich die Vorhaltung von Gebäudeflächen für Läden, zu einer den umliegenden Wohnquartieren angepaßten Wohnbebauung

4. Städtebauliche Konzeption

In Anlehnung an den vorhandenen Gebietscharakter des gesamten Quartiers, welches überwiegend ausschließlich dem Wohnen dient, ist das Planungsziel, adäquate Bauflächen zur Schaffung von Mietwohnraum auszuweisen.

In Fortsetzung der Wohnhausbebauung in westlicher Richtung entlang des Mooringes wird eine zweigeschossige offene Bauweise angestrebt, wobei als Dachform eine Satteldachausführung mit 30 bis 45 Grad Neigung anzuhalten ist.

Um hier einen wirtschaftlichen Mietwohnungsbau zu ermöglichen, wird die nach § 17 Baunutzungsverordnung 1990 anzuhaltende Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für die Grundflächen-zahl geringfügig um 0,05 überschritten - GFZ-Obergrenze nach § 17 BauNVO 0,4 / festzusetzende GRZ 0,45. *Hinweis "4" geändert am 12.9.91*

Für die Unterbringung der notwendigen Garagen und Pkw-Stellplätze auf den Baugrundstücken wird eine Ordnung vorgegeben, auch hinsichtlich der zulässigen Grundstücksein- und -ausfahrten.

5. Versorgungseinrichtungen

Die Versorgung mit Wasser, Strom und Gas erfolgt durch die Stadtwerke Lauenburg/Elbe; die öffentlichen Versorgungseinrichtungen sind vorhanden.

6. Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Öffentliche Kanalisationsleitungen sind in den Straßenräumen vorhanden. Das Schmutzwasser wird durch die städtische Kanalisation der zentralen Kläranlage zugeführt.

7. Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung ist sichergestellt. Sie erfolgt durch den Müllzweckverband Stormarn-Lauenburg.

8. Feuerlöscheinrichtungen

Im gesamten Quartiersumfang sind ausreichende Unterflurhydranthen installiert, an die die Feuerlöscheinrichtungen angeschlossen werden können.

Die Brandbekämpfung selbst erfolgt durch die Freiwillige Feuerwehr der Stadt Lauenburg/Elbe.

9. Kosten

Ansetzbare Kosten aus dieser Bebauungsplanänderung entstehen der Stadt Lauenburg/Elbe nicht.

Lauenburg/Elbe, den 06.09.1990

Der Magistrat der Stadt Lauenburg/Elbe


(Matthießen) - Bürgermeister