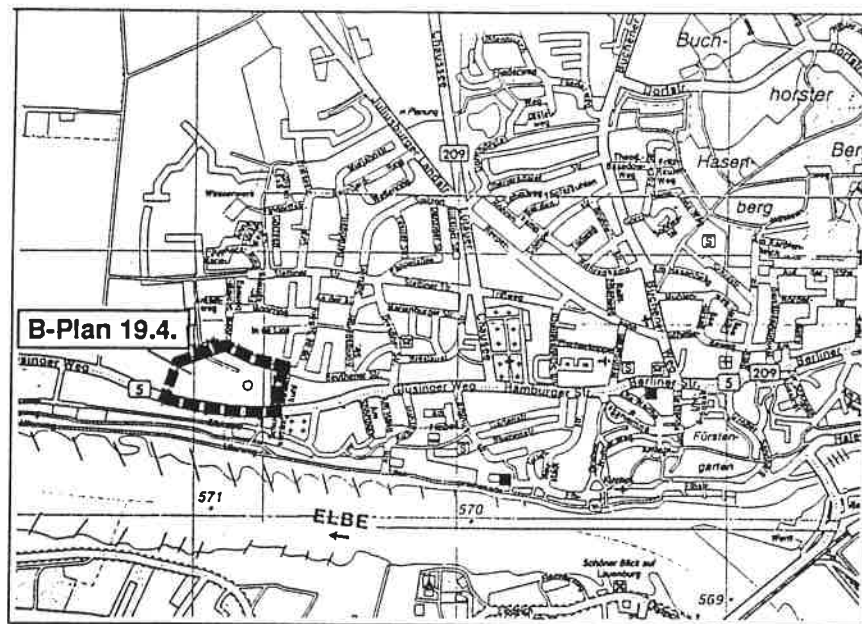


Begründung
der
4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 Stadtmoor II
der Stadt Lauenburg/Elbe
für den Teilbereich
"südlich des Nachtigallenweges / nördlich der Bundesstraße 5"



Stand: 19. August 1994

Plankontor Sommer GmbH - Stadtplanung und Landschaftsarchitektur
Metlitzer Weg 8 • 19258 Boizenburg/Elbe
Dipl. Ing. Marianne Sommer

für

plankontor
Gesellschaft für Stadterneuerung und Planung mbH
Bergiusstraße 27 • 22 765 Hamburg
Dipl. Ing. Jörg W. Lewin,

in Planungsgemeinschaft mit

AGA Boizenburg-Lauenburg
Architektengemeinschaft für Architektur und Städtebau
Uhlenbusch 31 • 21 481 Lauenburg/Elbe
Dipl. Ing. Architekt Manfred Drell

im Auftrag und im Einvernehmen mit der Stadt Lauenburg/Elbe

Inhaltsverzeichnis:

Kapitel

- 1.0 Veranlassung der Planung
- 2.0 Grundlagen der Planung
 - 2.1 Lärmtechnische Untersuchung
 - 2.2 Baugrundbeurteilung
 - 2.3 Naturschutzrechtliche Vorgaben
- 3.0 Planinhalt
 - 3.1 Planerisches Grundprinzip
 - 3.2 Art der Nutzungen und sonstige Festsetzungen
 - 3.3 Maß der baulichen Nutzung
 - 3.4 Bauweisen und Baugrenzen
 - 3.5 Erschließung
- 4.0 Ver- und Entsorgung
- 5.0 Textliche Festsetzungen
- 6.0 Flächen- und Kostenangaben
 - 6.1 Flächenbilanz
 - 6.2 Kostenangaben
- 7.0 Planungsverfahren

1. 0 Veranlassung der Planung

Die Stadtvertretung der Stadt Lauenburg/Elbe hat in ihrer Sitzung am 28. April 1992 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 Stadtmoor II für den Teilbereich "südlich des Nachtigallenweges / nördlich der Bundesstraße 5" beschlossen.

Das Plangebiet liegt am westlichen Stadtrand von Lauenburg/Elbe und erstreckt sich nördlich der Bundesstraße 5 und westlich der Reihenhausbauung der Straße Poggenkuhl, südlich des Moorrings und dem ausgebauten Abschnitt des Nachtigallenweges mit einer Größe von ca. 5,5 ha.

Das Plangebiet liegt in der Flur 3 der Gemarkung Lauenburg/Elbe und umfaßt die Flurstücke 167/358 bis 167/406, 167/408, 167/276 bis 167/280, 167/333 bis 167/336 sowie die Flurstücke 168/2 und 168/3.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 für das Gebiet "Stadtmoor II - Teilbereich Süd" ist am 16. 09. 1985 in Kraft getreten und sieht für den Gebietsumfang des Teilbereiches der 4. Änderung die Ausweisung eines reinen Wohngebietes vor, das sich aufteilt in einen westlich liegenden Abschnitt südlich des Nachtigallenweges und einen östlichen Abschnitt, der sich an die vorhandene Bebauung Poggenkuhl anschließt. Etwa mittig im Gebiet des 4. Änderungsgebietes ist ein kleiner Teich vorhanden, der zum größten Teil bereits verlandet ist. Auf der Grundlage des gültigen Bebauungsplanes hätte dieser Teich zugeschüttet und weiter westlich wieder neu angelegt werden müssen, um die vorgesehene Wohnbauung realisieren zu können.

Eine Änderung des gültigen Bebauungsplanes ist erforderlich, weil für den westlich liegenden Abschnitt des Wohngebietes planungsrechtlich die Neuanlage einer Kleinsiedlung ermöglicht werden soll, die die Voraussetzungen erfüllt, um nach den Bestimmungen über die Förderung von Kleinsiedlungen des Landes Schleswig-Holstein (KSB SH) preisgünstigen Wohnraum für Familien als Siedlungsbewerber zu schaffen.

Planerisches Ziel der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 ist die Schaffung eines weiteren Kleinsiedlungsgebietes in der Stadt Lauenburg/Elbe. In diesem Zusammenhang sollten auch die Voraussetzungen geschaffen werden, das Wohngebiet Stadtmoor II über den Nachtigallenweg direkt an die B 5 anzubinden.

Aufgrund der Erfahrungen beim Bau von Wohnhäusern im Wohngebiet Stadtmoor wurde von der Stadt Lauenburg/Elbe die Untersuchung des künftigen Baugrundes in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse dieser Untersuchung liegen seit Oktober 1993 vor.

Von der Bundesstraße 5 ist durch ein Verkehrsaufkommen von 15.000 KfZ/24 Stunden mit hohen Lärmemissionen zu rechnen. Die Durchführung einer lärmtechnischen Untersuchung war daher erforderlich. Die Ergebnisse der Untersuchung liegen seit August 1993 vor.

Mit der Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes wurde das Büro plankontor GmbH Hamburg in Planungsgemeinschaft mit der AGA - Boizenburg-Lauenburg beauftragt.

Die Aufstellung eines Grünordnungsplanes gemäß § 6 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) erfolgt parallel. Mit der Aufstellung des Grünordnungsplanes wurde das Büro Plankontor Elbe GmbH (i.G.), Boizenburg/Elbe beauftragt.

Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem gültigen Flächennutzungsplan, der das Gesamtgebiet als Wohnbaufläche darstellt. Der Landschaftsplan der Stadt Lauenburg/Elbe befindet sich in Aufstellung.

2. 0 Grundlagen der Planung

Grundlage der Planung ist das Ziel der Stadt Lauenburg/Elbe in Übereinstimmung mit dem Deutschen Siedlerbund im Gebiet der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 die Neuanlage einer Kleinsiedlung zu ermöglichen. Zur Sicherung preisgünstigen Wohn- und Wirtschafts-

raumes für Siedlungsbewerber ist das auszuweisende Kleinsiedlungsgebiet städtebaulich so zu ordnen, daß eine Förderung gemäß KSB SH möglich ist. Die Grundstücke sollen deshalb mindestens 600 qm groß sein. Die Erschließung muß so erfolgen, daß ein Großteil der Grundstücksfläche als Gartenbauland und zur Kleintierhaltung genutzt werden kann. Ziel ist, ein Kleinsiedlungsgebiet mit 20 bis 24 Siedlungsstellen bereitzustellen.

Im Zuge vorbereitender Maßnahmen zur Bebauung des Gebietes gemäß den Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde der Nachtigallenweg als künftige Erschließungsstraße bereits vorbereitet. Aus Kostengründen sind die bereits erfolgten Tiefbauarbeiten zum Ausbau des Nachtigallenweges zu berücksichtigen.

Direkte Zufahrten und Zugänge zu der freien Strecke der B 5 dürfen nicht angelegt werden, somit ist eine Anbindung des Nachtigallenweges an die Bundesstraße 5 nicht genehmigungsfähig. Der OD-Stein am westlichen Ortseingangsbereich steht auf der Höhe des Sportplatzes, also am östlichen Rand des neuen Wohngebietes. Die Ortsdurchfahrt müßte dann um ca. 800 m nach Westen verlegt und neu festgesetzt werden. Eine Entscheidung darüber kann derzeit nicht erfolgen, da u.a. die Probleme der gesamten übergeordneten Verkehrsführung (Verbindung

B 209/ B 5, vordringlicher Bedarf der Brückenquerung westlich Lauenburgs und Hohnstorf, wie er im Entwurf zum Bundesverkehrswegeplan aufgeführt ist, erforderliche Fahrbahnaufweitung beim Neubau einer zusätzlichen Einmündung) noch nicht gelöst sind.

Eine neue Anbindung des Nachtigallenweges an die B 5 würde außerdem erheblichen Kfz-Verkehr mit Ziel und Quelle in Richtung Hamburg aus dem östlichen Wohngebiet nördlich und südlich der Stettiner Straße auf den Nachtigallenweg ziehen. Damit wäre zwar die weiter östlich liegende Dresdner Straße entlastet, aber die bisher ruhigen Wohnlagen am Nachtigallenweg und Mooring würden erheblich belastet werden. Das neu auszuweisende Kleinsiedlungsgebiet würde dann von Norden und Süden durch den Kfz-Verkehr belastet werden.

Aus diesen Gründen erfolgt eine Erschließung des neuen Kleinsiedlungsgebietes über den Mooring.

2. 1 Lärmtechnische Untersuchung

Für die geplante Bebauung sind die lärmtechnischen Auswirkungen des von der Bundesstraße 5 abstrahlenden Verkehrslärm nachzuweisen. Auf der Grundlage der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) sind planerisch entsprechende Festsetzungen aktiver (Lärmschutzwall) und passiver Lärmschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster) zu treffen. Für Kleinsiedlungsgebiete und allgemeine Wohngebiete ist tagsüber die Belastungsgrenze von 55 dB(A) und nachts von 45 dB(A) gemäß DIN 18005 einzuhalten. Auf der Grundlage der vom zuständigen Straßenbauamt vorgegebenen Daten (Verkehrsbelastung und gemessene Geschwindigkeiten) kommt der Gutachter zu folgenden Ergebnissen, die im Bebauungsplan zu berücksichtigen sind:

- Entlang der Bundesstraße 5 ist der Bau eines Lärmschutzwalls erforderlich, der im westlichen Bereich 5, 0 m Höhe und im östlichen Bereich 4, 0 m Höhe aufweist.
- In den südlich, also zur B 5 hingewandten Wohngebieten sollen im oberen Geschöß keine lärmsensiblen Räume zur B 5 hin ausgerichtet liegen und keine Balkons oder Loggien geplant werden.

Die Vorgaben der lärmtechnischen Untersuchung sind durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert. Bei der lärmtechnischen Untersuchung wurde für die zu erwartende Verkehrsmenge von 15 000 Kfz/ 24 h ausgegangen, um die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen ausreichend festsetzen zu können.

2.2 Baugrunduntersuchung

Für das gesamte Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 19.4 wurde eine Baugrunduntersuchung vorgenommen. Auf die in der Anlage beigefügten Ergebnisse wird verwiesen.

2.3 Naturschutzrechtliche Vorgaben

Zur Beurteilung und Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft wird für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 19.4 ein Grünordnungsplan erstellt und als Anlage 3 beigefügt. Der im Gebiet liegende Teich ist mit seinen Verlandungszonen als geschütztes Biotop gemäß § 15 a LNatSchG vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Für den Bau des Lärmschutzwalls ist gemäß §§ 13 und 14 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) eine eigenständige naturschutzrechtliche Genehmigung erforderlich.

Am Westrand des Plangebietes hat sich eine Feldgehölzhecke längs des dortigen Feld- und Fußweges gebildet. Diese Feldgehölzhecke ist ebenfalls zu schützen und zu erhalten.

Im Bebauungsplan Nr. 19.4 werden die erforderlichen und zu berücksichtigenden grünordnerischen Belange durch entsprechende Festsetzungen planungsrechtlich gesichert.

Bei der Durchführung der Eingriffs-/Ausgleichsermittlung ist zu berücksichtigen, daß bei Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19.3 und Genehmigung im Jahre 1985 die damalige untere Landschaftspflegebehörde nicht beteiligt wurde. Die Eingriffssituation ist nachträglich mit zu beurteilen.

3.0 Planinhalt

3.1 Planerisches Grundprinzip

Mit dem neuen Wohngebiet wird gleichzeitig auch der westliche Stadtausgang neu gestaltet. Durch den Erhalt der Feldgehölzhecke, die die künftige Bebauung abschließt, wird der Übergang zur offenen Feldmark landschaftlich eingepaßt gestaltet. Die ursprüngliche Planung sah die Bereitstellung von ca. 26 Kleinsiedlungsgrundstücken. Aufgrund naturschutzrechtlicher Vorgaben werden westlich und in der Nähe des Teiches Grundstücke verkleinert und zurückgenommen. Das Kleinsiedlungsgebiet umfaßt nun ca. 22 Grundstücke in der Größe zwischen 600 und 800 qm. Die eingeschossige Bebauung und die gartenbaumäßige Bewirtschaftung der Grundstücksflächen bilden insgesamt einen gelockerten und durchgrünten Übergang zur nördlich liegenden Einfamilienhausbebauung mit den im Hintergrund sichtbaren dreigeschossigen Mietwohnungsbauten.

Das allgemeine Wohngebiet im östlichen Teil des Bebauungsplangebietes umfaßt ca. 13 Grundstücke in der Größe zwischen 520 qm und 680 qm. In der Nähe des Teiches werden hier ebenfalls Grundstücke zurückgenommen und in nördlicher Richtung verlegt. Hier zwischen den beiden Wohngebieten erstreckt sich eine Grünzugverbindung in den dichter bebauten Siedlungsbereich nördlich des Moorweges. Die Grünzugverbindung erstreckt sich nördlich des Lärmschutzwalls und schließt an die vorhandene öffentliche Grünanlage nördlich der B 5 an.

Die lärmabgewandte Seite des Lärmschutzwalls soll in die Gestaltung des Grünzugs integriert werden. Großflächig angelegte Wiesenbereiche werden in die Grünzugverbindung integriert. Der mittig liegende Teich bleibt erhalten. Zum Schutz und zur Entwicklung dieses Kleingewässers wird eine Entwicklungszone festgesetzt. Vorhandene fußläufige Verbindungen in die Feldmark - vor allem die Anbindung an den vorhandenen Fuß- und Radweg südlich der B 5 - werden gesichert. Sowohl über die als Fuß- und Radweg ausgebildete Verlängerung des Nachgallenweges als auch entlang des Lärmschutzwalls mit Verbindung zu den Grün- und Frei-

flächen nördlich des Mooring und dem Anschluß an die vorhandenen Fuß- und Radwege der östlich anschließenden Grünanlage wird die Anbindung der Wohngebiete an die vorhandenen Radwege und zu den Haltestellen des ÖPNV an der B 5 gesichert.

Die Erschließung wird so gewählt, daß kein Durchgangsverkehr entstehen kann und der gebotene sparsame Umgang mit Grund und Boden gewährleistet ist.

3. 2 Art der baulichen Nutzung und sonstige Festsetzungen

Das im westlichen Teil des Plangebietes liegende Wohngebiet wird als **Kleinsiedlungsgebiet (WS)** gemäß § 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Es umfaßt eine Fläche von 16.400 qm. Es wird durch den Nachtigallenweg erschlossen. Die vorgeschlagenen Grundstückszuschnitte sind so gewählt, daß die Grundstücke eine Westnord - Südost- Ausrichtung erhalten, damit die Gartenbereiche zum geplanten Zweck gut genutzt werden können. Die Mindestgrundstückgröße wird gemäß den Bestimmungen zur Förderung von Kleinsiedlungen mit 600 qm festgesetzt.

Das östlich liegende Wohngebiet wird als **allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Es umfaßt eine Fläche von 7.888 qm. Die Erschließung erfolgt über eine Stichstraße vom Mooring. Die vorgeschlagenen Grundstücke haben eine West - Ost- Ausrichtung.

Die mittig liegende Grünzone wird einschließlich des vorhandenen Teiches und des neu anzulegenden Lärmschutzwalls als wichtiges Freiflächen- und Vernetzungselement gesichert. Die Gesamtfläche umfaßt 24.450 qm. Davon werden 9 870 qm als **öffentliche Grünfläche** festgesetzt. Als Fläche für **Maßnahmen zum Schutz, zur Entwicklung und zur Pflege von Natur und Landschaft** gemäß § 9 (1) 20 BauGB wird eine Entwicklungszone um das vorhandene Kleingewässer festgesetzt. Die Fläche umfaßt einschließlich der Wasserfläche 11.356 qm. Am westlichen Rand wird eine Fläche von ca. 710 qm als **Fläche mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** gemäß § 9 (1) 25b) BauGB festgesetzt.

Unter Erhalt der Wiesenfläche sollen hier naturbezogene Spielmöglichkeiten ausgebildet werden. Dies kann durch die Anpflanzung von buschigen Weiden, das Herstellen großzügiger Sandflächen und Herrichten von Kletterbäumen entstehen.

Der festgetzte **Lärmschutzwall** entlang der Bundesstraße 5 wird durch Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern begrünt. Er ist gemäß den Vorgaben der lärmtechnischen Untersuchung in einer Breite von 10 m und einer Höhe von westlich 5, 0 m und östlich 4, 0 m festgesetzt. Zur Straßenseite hin ist die Böschung sehr steil zu halten, um so die lärmindernde Wirkung zu erhöhen. Zur Seite der öffentlichen Grünfläche hin ist die Böschung abgeflachter und modelliert auszubilden, um die "Mauerwirkung" zu mildern.

Beide Erschließungsstraßen werden als **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung** mit der Zweckbestimmung **verkehrsberuhigter Bereich** festgesetzt. Die insgesamt 10, 0 m breite Verkehrsfläche wird wie folgt unterteilt:

- 2, 00 m Grünstreifen mit Straßenbaumbepflanzung,
- 4, 50 m Fahrbahn
- 3, 50 m Grünstreifen mit Stellplatzflächen und einem Plattenweg von 1, 0 m Breite für Fußgänger.

Die Fuß- und Radwegeverbindung am westlichen Siedlungsrand als Verbindung zwischen Nachtigallenweg und Grünzug wird als **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung** mit der Zweckbestimmung **Geh- und Radweg** in einer Breite von 5, 00 m festgesetzt. Ebenso die Verbindung vom Wendepplatz des Nachtigallenweges zum Mooring.

Am östlichen Rand des allgemeinen Wohngebietes wird die Fußgänger- und Radfahrverbindung zwischen der Straße In de Lips , die nördlich außerhalb des Plangebietes liegt als deren Fortsetzung und Verbindung zum Grünzug an der B5 als **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung** mit der Zweckbestimmung **Geh- und Radweg** in einer Breite von 5, 0 m festgesetzt. Ebenso eine kleine Querverbindung zum Wendepplatz der Erschließungsstraße des

allgemeinen Wohngebietes hin. Damit ist die Durchlässigkeit des Wohngebietes für Fußgänger und Radfahrer gesichert.

Die **Anpflanzungen von Straßenbäumen** und die **Erhaltung von Einzelbäumen** werden durch Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 gesichert.

Östlich der Einmündung Nachtigallenweg/Moorring wird eine ca. 30 qm große **Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität** festgesetzt.

3. 3 Maß der baulichen Nutzung

Im Kleinsiedlungsgebiet wird einheitlich eine **Grundflächenzahl (GRZ)** von **0, 2** und eine **Geschoßflächenzahl (GFZ)** von **0, 3** festgesetzt. Die Grundflächenzahl von 0, 2 entspricht der Regelfestsetzung der Baunutzungsverordnung. Als **Zahl der Vollgeschoße** wird als Höchstmaß **ein Vollgeschoß** zugelassen. Eine zweigeschossige Bauweise ist aus Lärmschutzgründen nicht zulässig. Es sind **nur Einzelhäuser** zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet wird einheitlich eine **Grundflächenzahl (GRZ)** von **0, 3** und eine **Geschoßflächenzahl (GFZ)** von **0, 4** festgesetzt. Die Grundflächenzahl von 0, 3 ist geringer als die Regelfestsetzung der Baunutzungsverordnung, da im Wohngebiet im unmittelbaren Anschluß an die öffentliche Grünanlage eine aufgelockerte Bauweise gesichert werden soll. Als **Zahl der Vollgeschoße** wird als Höchstmaß **ein Vollgeschoß** zugelassen. Eine zweigeschossige Bauweise ist aus Lärmschutzgründen nicht zulässig. Im allgemeinen Wohngebiet ist auch die Errichtung von **Doppelhäusern** zulässig.

Bauweisen und Baugrenzen

Sowohl im allgemeinen Wohngebiet als auch im Kleinsiedlungsgebiet wird die **offene Bauweise** festgesetzt. Durch diese Festsetzung soll ein städtebaulich einheitlicher Charakter der Wohngebiete entstehen und die Sicherung der aufgelockerten Bauweise mit Durchgrünung betont werden.

Die **Baugrenzen** verlaufen in der Regel 5, 0 m von der benachbarten Verkehrsfläche. Zur öffentlichen Parkanlage hin wird die Baugrenze im Regelfall im Abstand von 7, 0 m festgesetzt.

3. 5 Erschließung

Die zentrale Erschließung des Kleinsiedlungsgebietes und allgemeinen Wohngebietes erfolgt jeweils durch die Ausbildung von Stichstraßen über den Moorring. Die Sicherung der Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer ist unter 3. 2 begründet.

4. 0 Ver- und Entsorgung

Die Sicherung der Ver- und Entsorgung bleibt wie in der gültigen 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 vorgesehen unverändert erhalten.

Im nördlichen Bereich wurde von den Stadtwerken eine Versorgungsstation errichtet.

5. 0 Textliche Festsetzungen (Teil B des B-Planes)

5. 1 Städtebauliche Festsetzungen

- 1 Es ist festgesetzt, daß im südlichen Bereich des allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO und des Kleinsiedlungsgebietes gemäß § 2 BauNVO im Dachgeschoß der Ausbau von Schlaf- oder Aufenthaltsräumen und der Bau von Balkons und Loggien mit Ausrichtung zur Bundesstraße 5 hin unzulässig sind.

Die Festsetzung begründet sich in der Maßgabe der lärmtechnischen Untersuchung zur Einhaltung passiver Lärmschutzmaßnahmen.

- 2 Es ist festgesetzt, daß die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern zur Begrünung des Lärmschutzwalls nur aus standortgerechten Gehölzen erfolgen darf. Zulässig sind für Schleswig-Holstein typische Feldgehölzarten auf nährstoffreicheren Standorten: Hasel, Vogelkirsche, Schlehe, Weißdorn, Kornelkirsche, Hainbuchen, Stieleichen, Weiden etc.

Die Festsetzung begründet sich im Erhalt der für den Übergang zur freien Feldmark hin typischen Artenzusammensetzung der Gehölze. Auf dem Lärmschutzwall soll sich ein dichter zusätzlicher Laubmantel bilden können.

- 3 Es ist festgesetzt, daß auf den Grundstücken des allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO und des Kleinsiedlungsgebietes gemäß § 2 BauNVO das anfallende nicht verschmutzte Oberflächenwasser auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen ist.

Zur Minderung einer Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes und zur Sicherung der Wasserversorgung des geschützten Kleingewässers im Gebiet, das ausschließlich von Grundwasser und Oberflächenwasser gespeist wird, ist die Versickerung des Regenwassers vor Ort von besonderer Bedeutung.

5. 2 Gestalterische Festsetzungen

Gemäß § 82 LBO des Landes Schleswig-Holstein werden folgende gestalterischen Festsetzungen getroffen:

- 4 Es ist eine Dachneigung von mindestens 30 ° und höchsten 48 ° festgesetzt. Begrünte Dächer können eine geringere Dachneigung von 20 ° haben. Diese Festsetzung gilt nicht für Nebenanlagen, Carports oder Garagen.

Die Wohngebiete sollen einen einheitlichen gestalterischen Charakter erhalten.

6. 0 Flächen- und Kostenangaben

6. 1 Flächenbilanz

Wohngebiete

Kleinsiedlungsgebiet (WS)	16. 400 qm
<u>Allgemeines Wohngebiet (WA)</u>	<u>7. 888 qm</u>
Summe der Wohngebiete	24. 288 qm

Maßnahmen gemäß § 9 (1) 20 BauGB (Entwicklungszone Teich)	11. 356 qm
Fläche mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen	710 qm
Lärmschutzwall	2. 080 qm
öffentliche Grünfläche	9. 870 qm
private Grünfläche	370 qm

Grünflächen **24. 386 qm**

Verkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

Verkehrsberuhigter Bereich Nachtigallenweg	2. 970 qm
Verkehrsberuhigter Bereich Planstraße A	1. 080 qm
<u>Geh- und Radweg</u>	<u>863 qm</u>
Summe der Verkehrsflächen	4. 913 qm

Gesamtfläche **53. 587 qm**

6. 2 Kostenangaben

Verkehrsfläche Nachtigallenweg	570.000,-- DM
Verkehrsfläche Planstraße A	233. 000,-- DM
Lärmschutzwall	350. 000,-- DM
Herrichtung der öffentlichen Grünanlage	100. 000,-- DM
<u>Kosten für Ausgleichsmaßnahmen</u>	<u>100. 000,-- DM</u>
Kosten für öffentliche Maßnahmen ohne Versorgungsleitungen	1. 353. 000 ,-- DM

7.0 Planverfahren

Am 28. April 1992 hat die Stadtvertretung der Stadt Lauenburg/Elbe die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 Stadtmoor II für den Teilbereich "südlich des Nachtigallenweges / nördlich der Bundesstraße 5 " beschlossen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde das Büro plankontor Gesellschaft für Stadterneuerung und Planung mbH , Bergiusstraße 27, 22765 Hamburg, Dipl. Ing. Jörg W. Lewin in Planungsgemeinschaft mit der AGA Boizenburg-Lauenburg Architektengemeinschaft für Architektur und Städtebau, Uhlenbusch 31, 21481 Lauenburg/Elbe, Dipl. Ing. Architekt Manfred Drell beauftragt.

Die Aufstellung eines Grünordnungsplanes erfolgt in Planungsgemeinschaft durch Dipl. Ing. Marianne Sommer, Plankontor Sommer GmbH- Stadtplanung und Landschaftsarchitektur, 19258 Boizenburg/Elbe, Metlitzer Weg 8.

Die lärmtechnische Untersuchung wurde durch das Ingenieurbüro Roland Anhaus, Reeseberg 62, 21079 Hamburg durchgeführt.

Die Baugrundbeurteilung erfolgte durch das Büro Dipl. Ing. Rainer Pingel, Wiesenhöfen 2, 22359 Hamburg.

Mit ortsüblicher Bekanntmachung vom 11. 10. 1993 wurde am 28. 10. 1993 die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB durchgeführt.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Verbände erfolgte in Form einer Anhörung gemäß § 4(1) BauGB i.V. mit § 2 Abs. 5 Maßnahmegesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmeG) am 14.2.1994.

Die vorgebrachten Hinweise, Anregungen und Bedenken der Bürger und der Träger öffentlicher Belange sowie der Verbände wurden abgewogen und im Entwurf (Stand 1.6.1994) berücksichtigt.

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 öffentlich ausgelegt.

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

Bis auf einen Hinweis des Straßenbauamtes Lübeck, der berücksichtigt wurde, wurden von den Trägern öffentlicher Belange und den Nachbargemeinden keine Hinweise, Anregungen und Bedenken vorgebracht. Anregungen, Hinweise und Bedenken seitens der Bürger liegen nicht vor.

7.0 Planverfahren

Am 28. April 1992 hat die Stadtvertretung der Stadt Lauenburg/Elbe die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 Stadtmoor II für den Teilbereich "südlich des Nachtigallenweges / nördlich der Bundesstraße 5" beschlossen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde das Büro plankontor Gesellschaft für Stadterneuerung und Planung mbH, Bergiusstraße 27, 22765 Hamburg, Dipl. Ing. Jörg W. Lewin in Planungsgemeinschaft mit der AGA Boizenburg-Lauenburg Architektengemeinschaft für Architektur und Städtebau, Uhlenbusch 31, 21481 Lauenburg/Elbe, Dipl. Ing. Architekt Manfred Drell beauftragt.

Die Aufstellung eines Grünordnungsplanes erfolgt in Planungsgemeinschaft durch Dipl. Ing. Marianne Sommer, Plankontor Sommer GmbH- Stadtplanung und Landschaftsarchitektur, 19258 Boizenburg/Elbe, Metlitzer Weg 8.

Die lärmtechnische Untersuchung wurde durch das Ingenieurbüro Roland Anhaus, Reeseberg 62, 21079 Hamburg durchgeführt.

Die Baugrundbeurteilung erfolgte durch das Büro Dipl. Ing. Rainer Pingel, Wiesenhöfen 2, 22359 Hamburg.

Mit ortsüblicher Bekanntmachung vom 11. 10. 1993 wurde am 28. 10. 1993 die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB durchgeführt.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Verbände erfolgte in Form einer Anhörung gemäß § 4(1) BauGB i.V. mit § 2 Abs. 5 Maßnahmegesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmeG) am 14.2.1994.

Die vorgebrachten Hinweise, Anregungen und Bedenken der Bürger und der Träger öffentlicher Belange sowie der Verbände wurden abgewogen und im Entwurf (Stand 1.6.1994) berücksichtigt.

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 öffentlich ausgelegt.

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

Bis auf einen Hinweis des Straßenbauamtes Lübeck, der berücksichtigt wurde, wurden von den Trägern öffentlicher Belange und den Nachbargemeinden keine Hinweise, Anregungen und Bedenken vorgebracht. Anregungen, Hinweise und Bedenken seitens der Bürger liegen nicht vor.

Lauenburg/Elbe, den 28. Sept. 1994

Sauer
Bürgermeister

