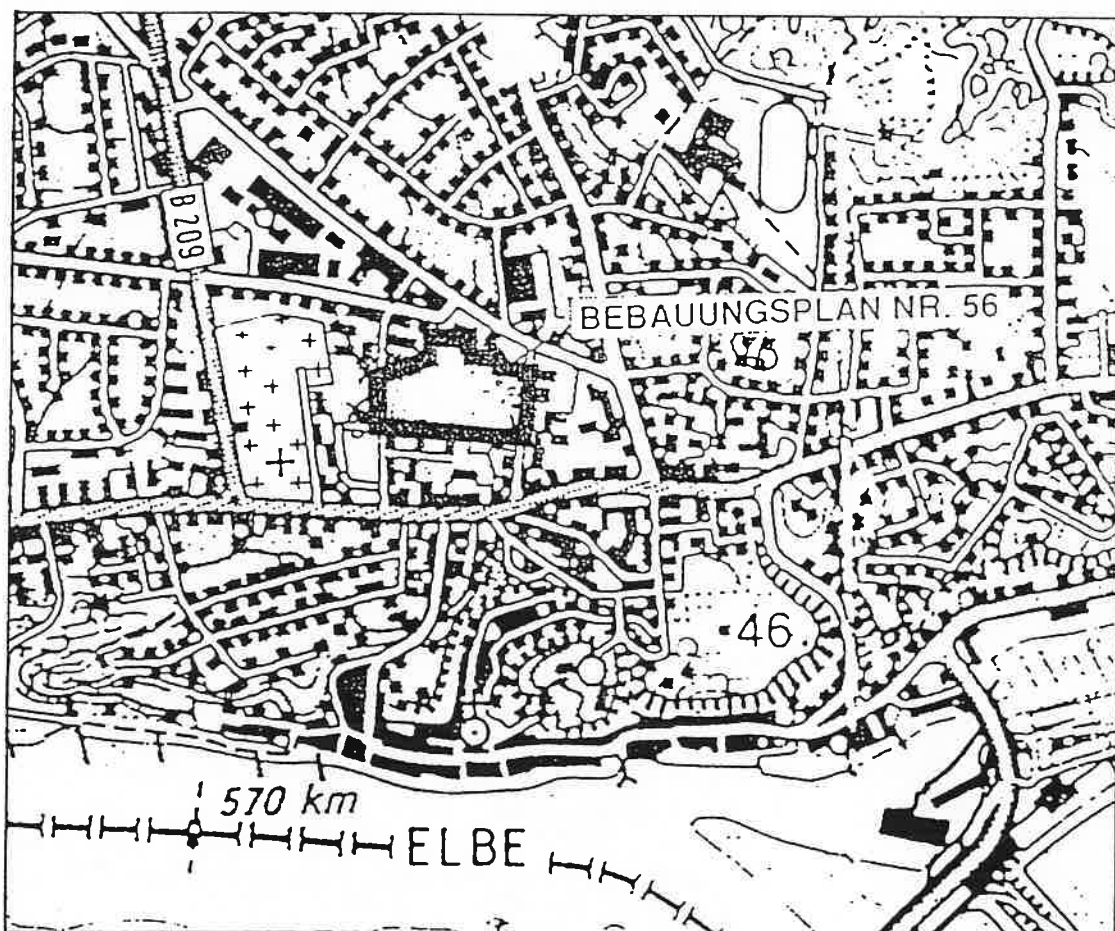


**BEGRÜNDUNG**  
des  
**Bebauungsplans Nr. 56 - Nördlich - der Stadt Lauenburg / Elbe**  
für den Teilbereich  
"Fischerkoppel/Am Schüsselteich/Weingarten"



19. August 1994

Dipl. Ing. Jörg W. Lewin  
plankontor Gesellschaft für Stadterneuerung und Planung mbH  
Bergiusstraße 27, 22765 Hamburg und  
Dipl. Ing. Marianne Sommer  
Plankontor Sommer GmbH Stadtplanung und Landschaftsarchitektur, Metlitzer  
Weg 8, 19258 Boizenburg/Elbe  
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
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

## 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 erheblicher 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.

Im Westen wird das Plangebiet durch die Straße Am Schüsselteich und die östlichen Grenzen der Flurstücke 4/50, 6/68, 6/76 und 6/73, im Süden durch die südliche Grenze der Straße Fischerkoppel und im Osten durch die Straße Weingarten begrenzt.

Nördliche Begrenzung sind die südlichen Grenzen der Flurstücke 3/2, 4/42, 4/44, 4/46, 4/48, 4/50, 4/16, 6/68, die nördliche Grenze der öffentlichen Spielplatzfläche (Flurstück 6/71), eine gedachte Gerade in östlicher Verlängerung der südlichen Grenze des Flurstücks 6/71 bis zum westlichen Eckpunkt der Flurstücke 6/11 und 183/6 sowie die südliche Grenze des Flurstückes 183/6.

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 56 - Nördlich - umfaßt eine Fläche von ca. 9.650 m<sup>2</sup> (ca. 1 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 südlichen 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 Schüsselteich 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(5) BauGB zugrundegelegt.

Die Stadtvertretung der Stadt Lauenburg/Elbe hat am 13. November 1990 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 56 für den Teilbereich "Fischerkoppel, Am Schüsselteich, 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.

Zur Fortführung der Planung wurde das Büro plankontor GmbH, Hamburg, beauftragt. Das Büro arbeitet in Planungsgemeinschaft mit der AGA-Boizenburg/Lauenburg, Büro Lauenburg.

## **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 Neubauflächen, 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 Bebauungsstruktur 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 des bebauungsplanes Nr. 56 - Südlich -, - 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 ein Nachtrag, der die aktuellen Änderungen der Planung berücksichtigt (Stand 16.11.1993) sind in den Bebauungsplan eingearbeitet. Dies führte zu einer Teilung des Gesamtgebietes.

Aufgrund der früheren Nutzung der im Bebauungsplangebiet - Südlich - 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 schalltechnische Untersuchung hat gezeigt, daß die vorliegende Planung die Belange des Immissionsschutzes (Schallschutz) ausreichend berücksichtigt. Bei Berücksichtigung des Schutzanspruches der vorhandenen Bebauung wird durch die neu geplante Bebauung die Nut-

zung der Betriebsfläche als Abbundplatz nicht weitergehend eingeschränkt, als durch die vorhandene Bebauung vorgegeben. Der Abbundplatz ist für einen Zimmereibetrieb noch sinnvoll nutzbar. Einschränkungen könnten sich hinsichtlich einer Betriebszeit vor 7.00 Uhr und nach 19.00 Uhr ergeben, da hier nach VDI 2058 der "Ruhezeiten-Zuschlag" zu beachten ist. Bei Berücksichtigung von Pausenzeiten ist der Einsatz von Kreissägen im Rahmen von Abbundarbeiten vertretbar." (Gutachten, 27.04.92, S. 7)

"Beim Einsatz von Motorsägen oder Kreissägen sind Schalleistungspegel von 100 - 105 dB (A) bekannt. Daraus ergibt sich, daß bei einer Nutzung des Platzes zwischen 7.00 und 19.00 Uhr eine gesamte Einwirkzeit von etwa 4 Stunden einer motorbetriebenen Säge möglich ist. Da ein ununterbrochener Sägebetrieb nicht typisch für einen Abbundplatz ist, kann davon ausgegangen werden, daß der Platz für einen Zimmermannsbetrieb durchaus noch sinnvoll nutzbar ist. Als zusätzliche Sicherheit bleibt noch die nicht berücksichtigte mögliche Abschirmwirkung durch die vorgelagerten Garagen zumindest für die unteren Geschosse der Wohnbebauung." (Gutachten, 27.04.92, S. 7)

Die ursprüngliche Planung sah vor, westlich zwischen dem Betriebsgelände und der sich anschließenden Wohnbebauung Bauflächen für Garagen vorzusehen. Bewußt wurden diese Garagen in der durchgeführten schalltechnischen Untersuchung nicht berücksichtigt, da nicht zwingend der Bau von Garagen vorgeschrieben war.

Die geplante Wohnbebauung im B-Plan Nr. 56 - Nördlich - ist mit dem Betrieb des Abbundplatzes vereinbar.

### **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.

Nordwestlich des Plangebietes ist eine - in die Tiefe entwickelte - Reihenhausbebauung vorhanden.

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 mittig - in West-Ost-Richtung- unterteilt.

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

Die Betriebsstätte des Bauunternehmens Firma Schmidt, Weingarten Nr. 13, liegt im B-Plangebiet Nr. 56 - Südlich - und 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.

Der Großbaumbestand schließt sich an der Nordgrenze des B-Plangebietes 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 bereits vorhandenen Bebauungszonen der Straße Reeperbahn (im Norden) und der Mietwohnanlage (im Süden).

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, Weingarten und Reeperbahn sowie den neu errichteten Wohngebäuden im Plangebiet 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 Haupteinschließung des Gebietes für den Kfz-Verkehr erfolgt über die Anbindung der neuen 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 (nördlich der neuen Straße Fischerkoppel) werden 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 für die Wohnbebauung auf dem Flurstück 6/110. Hier ist aus Gründen des Schutzes der bereits bestehenden Wohnungsnutzung des Wohnhauses Fischerkoppel 4 gegen Verschattung nur eine eingeschossige 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 über die Fischerkoppel zum Weingarten gesichert.

Durch die Festsetzung des die Fläche dominierenden Walnußbaumes und die Anpflanzung von hochstämmigen Obstgehölzen bleibt der grüne Charakter des Gebietes erhalten (vgl. Textliche Festsetzungen, Teil B).

#### 4.2 Art der Nutzung und sonstige Flächenfestsetzungen

Alle für eine Bebauung vorgesehenen Flächen werden als **allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Das insgesamt ca. 15.800 qm große allgemeine Wohngebiet wird aufgrund unterschiedlicher Festsetzungen und getrennter Lagen in 2 Gebiete aufgeteilt, welche die Bezeichnungen WA 1 und WA 2 erhalten. In der Planzeichnung sind die Teilgebiete des allgemeinen Wohngebietes numeriert.

Das Teilgebiet **WA 1** umfaßt die östlich der Straße Am Schüsselteich und nördlich der Straße Fischerkoppel liegende Wohnbebauung. Als **Maß der baulichen Nutzung** wird hier eine **Grundflächenzahl (GRZ)** von **0,4**, eine **Geschoßflächenzahl (GFZ)** von **0,8** und **offene Bauweise** festgesetzt. Für die **Zahl der Vollgeschosse** ist ein Höchstmaß von **zwei Vollgeschossen zulässig**. Die Festsetzungen begründen sich in der dort bereits stattgefundenen Bebauung, die prägend für das Gebiet nördlich der Fischerkoppel ist. Aus Gründen des Bestandsschutzes und zur Sicherung der Nutzbarkeit der Gärten in Südlage der Häuser im Teilgebiet WA 1 wird für die Bebauung des Flurstücks 6/110 die **Zahl der Vollgeschosse** ein Höchstmaß von **einem Vollgeschosß** festgesetzt. Für Gebäude dieses Flurstücks wird zusätzlich zur Sicherung der oben genannten Ziele eine **maximale Firsthöhe von 8, 00 m über Verkehrsfläche** Fischerkoppel festgesetzt.

Das Teilgebiet **WA 2** umfaßt die westlich der Straße Weingarten und nördlich der Fischerkoppel liegende Wohnbebauung. Als **Maß der baulichen Nutzung** wird hier eine **Grundflächenzahl (GRZ)** von **0,4**, eine **GFZ** von **0,8** und **offene Bauweise** festgesetzt. Für die **Zahl der Vollgeschosse** ist ein Höchstmaß von **zwei Vollgeschossen** zulässig. Die Festsetzungen begründen sich in der Einpassung der hier geplanten Wohnbebauung in die bereits bebaute Umgebung und der innenstadtnahen Lage des Gebietes. Es ist einerseits Ziel, eine bauliche Verdichtung in dieser Lage zuzulassen, andererseits wurde mit der Umgrenzung der Bauflächen für die künftige Lage der Baukörper ein nicht unerheblicher Freiraum belassen, so daß, um das gewünschte Maß der baulichen Verdichtung zu sichern, die GFZ mit 0,8 festgesetzt wird, obgleich Dachgeschosßausbau zugelassen und erwünscht ist.

Die Erschließungsstraße Fischerkoppel wird als **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung** als **verkehrsberuhigter Bereich** festgesetzt. Sie mündet für den Kfz-Verkehr in einem Wendehammer von 20 m Durchmesser, so daß die Befahrbarkeit mit Müllsammelfahrzeugen gesichert ist. Die Verkehrsfläche hat eine Gesamtbreite von 8 m. Sie wird in dieser Breite noch bis zur Zufahrt zum Flurstück 125/6 geführt. Die weitere Verbindung östlich des Wendehammers zur Straße Weingarten wird in 3 m Breite als **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für Fußgänger und Radfahrer** festgesetzt. Die Erschließung des Flurstückes 125/6 bleibt gesichert.

Die Verbindung in nördlicher Richtung von der Fischerkoppel zum dort liegenden Spielplatz wird ebenfalls als **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für Fußgänger und Radfahrer** festgesetzt (Breite 3 m), mit einem westlich entlang führenden Grünstreifen von 1,50 m Breite.

Diese inneren Verbindungen sind für den Kfz-Verkehr nicht zu nutzen. So ist die Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer gesichert, nicht jedoch für den Kfz-Verkehr.

### **4.3 Erschließung**

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

Weiterhin wird 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 Durchgangsverkehr durch die Wohngebiete ausgeschlossen werden.

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.

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

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

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.

In etwa der Mitte des Plangebietes ist in nördlichem Verlauf - anbindend an die Fischerkoppel - eine Geh- und Radwegverbindung zur öffentlichen Spielplatzanlage und weitergehend zum Wendehammer der Anliegerstraße Am Schüsselteich vorgegeben. Die Ausbaubreite beträgt insgesamt 4,50 m (befestigte Wegefläche 2 m/begleitender Grünstreifen 2,50 m).

Durch diese Wegeverbindung wird straßenverkehrsfern die Spielplatzanlage erreichbar und gleichfalls eine Verbindung zu den nordwestlich gelegenen Stadtquartieren erreicht.

### **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 Textliche und Gestalterische Festsetzungen**

### **6.1 Textliche Festsetzungen**

1. "Es wird festgesetzt, daß für Anpflanzungen gemäß § 9 (1) 25 BauGB nur Laubgehölze zulässig sind. Für die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Bäume, Baumreihen und Sträucher sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen (Artenauswahl: Walnuß, Obstbäume, Kastanien, Linden etc.)."

Da die vorhandenen Großbäume, für die ein Erhaltungsgebot festgesetzt wurde, sehr zu dem ortstypischen Bild des Quartierbereichs beitragen, sollen sie möglichst langfristig erhalten bleiben. Die Ersatzpflanzpflicht - möglichst mit derselben Baumart - sichert dann auch dauerhaft und über mehrere Generationen das von Großbäumen in Teilbereichen bestimmte Stadtbild und die von den Groß-Laubbäumen erreichte Verbesserung des Kleinklimas.

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.

### **6.2 Gestalterische Festsetzungen**

3. 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.
4. 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.
5. 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.
6. Es wird festgesetzt, daß die Freiflächen der Grundstücke gärtnerisch zu gestalten sind.
7. 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 § 82 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein.

Sie dienen zur Sicherstellung einer städtebaulich geordneten Gestaltungsentwicklung des Plangebietes.

Durch die Festsetzung einer Minstdachneigung 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 1-Gebiet	ca.	6.155 m <sup>2</sup>
WA 2-Gebiet	ca.	10.275 m <sup>2</sup>
<b>Summe Wohnbauflächen</b>	<b>ca.</b>	<b>16.420 m<sup>2</sup></b>
Grünflächen einschl. öffentl. Spielplatz (ca. 840 m <sup>2</sup> )	ca.	1.500 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	ca.	2.095 m <sup>2</sup>
<b>Plangebietsflächen insgesamt</b>	<b>ca.</b>	<b>20.015 m<sup>2</sup></b>

## 7.2 Kostenangaben

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 Abweichungen - entwickelt.

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

Die Planungsarbeiten für diesen Bebauungsplan erfolgten bis zur Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durch das Stadtbauamt der Stadt Lauenburg/Elbe.

Die weitere Planbearbeitung erfolgt durch plankontor GmbH, Hamburg in Planungsgemeinschaft mit AGA Boizenburg - Lauenburg und Plankontor sommer GmbH ) Boizenburg/Elbe.

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 den Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der Begründung (Stand 06.10.93) beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Die vorgetragenen Anregungen, Hinweise und Bedenken gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 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 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. Für das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 56 - Nördlich - wird das Verfahren fortgesetzt.

Lauenburg/Elbe, den 28. Sept. 1994

Sauer  
Bürgermeister

