

Stadt Lauenburg / Elbe

**BEGRÜNDUNG ZUM
BEBAUUNGSPLAN NR. 57
"AM SCHÜSSELTEICH / SCHÜSSELTEICHPLATZ"**

Stand:

Entwurf zur erneuten öffentlichen Auslegung
12.04.1995

Auftraggeber:

Stadt Lauenburg
Der Magistrat
Amtsplatz 6
21481 Lauenburg / Elbe

Auftragnehmer:

Planungsgruppe Elbberg
Architekten und Stadtplaner
Falkenried 74 a
20251 Hamburg

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Bauassessor Gerd Kruse
Dipl.-Ing. Bauassessor Jens-R. Tödter

GLIEDERUNG:

- 1. Erfordernis der Planaufstellung / Lage des Plangebiets / Übergeordnete Planungen**
- 2. Planungskonzept**
 - 2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
 - 2.2 Städtebauliches Konzept
 - 2.3 Nutzung
 - 2.4 Gestaltung
 - 2.5 Erschließung
- 3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- 4. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**
 - 4.1 Immissionsschutz
 - 4.2 Bodenbelastungen
- 5. Ver- und Entsorgung**
- 6. Bodenordnende Maßnahmen**
- 7. Beteiligung der Bürger**
- 8. Flächen und Kostenangaben**

Anlagen:

- Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 10 / I. Änderung
- Landschaftsplanerischer Fachbeitrag

1. Erfordernis der Planaufstellung / Lage des Plangebiets / Übergeordnete Planungen

Die Stadtvertretung der Stadt Lauenburg / Elbe hat in Ihrer Sitzung am 23.04.1991 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 57 beschlossen. Mit ihm wird die südliche Hälfte des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 10 / I. Änderung aus dem Jahre 1979 überplant. Durch einen Änderungsbeschuß vom 30.11.1994 wurde der Planbereich verkleinert, indem im Süden ein kleinerer Bereich abgetrennt wurde, der nunmehr als Bebauungsplan Nr. 60 weitergeführt wird. Im Bereich der Bebauungspläne 57 und 60 wird der bisherige Bebauungsplan Nr. 10 / I. Änderung aufgehoben.

Ziel dieses Bebauungsplans ist die Ausweisung von Wohnbauflächen in verdichteter Bauweise im Bereich nördlich des Schüsselteichplatzes auf der Fläche des ehemaligen Kinos. In den bereits bestehenden viergeschossigen Wohngebäuden soll durch Änderungen der Festsetzungen die Möglichkeit geschaffen werden, in den Dachgeschossen zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Der Bebauungsplan Nr. 57 dient somit der Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung.

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Hamburger Straße (B 5 / B 209). Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt rund 400 m. Die Bundesstraße 5 / 209 ist die Hauptdurchfahrtsstraße der Stadt in Ost-West-Richtung.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,8 ha und wird im Osten begrenzt durch die Ostseite der Straße Am Schüsselteich, im Süden durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 19/6 und 29/6, im Westen durch die Grenzen der Flurstücke 24/3, 24/6 und 24/5 (Wohngebäude Am Schüsselteich 5,7 und 8, im Norden durch die Flurstücke 24/6, 5/13 und 2/25 (Spielplatz).

Nachrichtliche Übernahme:

Der westliche Teil des Plangebietes befindet sich im Umgebungsschutzbereich des Friedhofes mit der gem. § 5 Denkmalschutzgesetz (DschG) eingetragenen Friedhofskapelle (§ 9 DschG).

2. Planungskonzept

2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lauenburg stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Der Schüsselteichplatz und die Straße Am Schüsselteich sind als Straßenverkehrsfläche dargestellt. Mit der Festsetzung der Wohnbauflächen als allgemeines Wohngebiet wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.2 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht vor, auf den Flächen nördlich des Schüsselteichplatzes drei- bis viergeschossigen Wohnungsbau zu ermöglichen. Dabei werden die Flächen des ehemaligen Kinos miteinbezogen und gemeinsam mit dem nördlich und südlich angrenzenden Grundstücken in einem Konzept zusammengefaßt. Ermöglicht wird ein geschlossener Baukörper in Form eines U, dessen Innenhof sich nach Westen öffnet. Unmittelbar am Schüsselteichplatz sollen auch nichtstörende gewerbliche Nutzungen zulässig sein (s. Abschnitt Nutzung), während der nördliche Teil der Wohnanlage vorwiegend dem Wohnen vorbehalten bleibt.

Der Schüsselteichplatz und die Straße Am Schüsselteich werden durch die Neubebauung städtebaulich - räumlich gefaßt.

Die Bebauungsdichte orientiert sich an den bestehenden viergeschossigen Gebäuden am Schüsselteichplatz. Es ist das Ziel der Stadt Lauenburg / Elbe, in dieser innenstadtnahen Lage eine möglichst hohe Anzahl an Wohnungen mit hoher Wohnqualität zu ermöglichen und gleichzeitig im abgegrenzten Bereich unmittelbar am Schüsselteichplatz die Möglichkeit für Einrichtungen zur Versorgung dieses Gebietes und für nichtstörende Betriebe (z. B. Büros und Praxen) zu schaffen.

Auf den bereits bebauten Grundstücken am Westrand des Schüsselteichplatzes soll es durch diesen Plan ermöglicht werden, die Dachgeschosse zu Wohnungen auszubauen. Dies wird durch den derzeit geltenden Bebauungsplan z. Zt. ausgeschlossen.

2.3 Nutzung

Der Schüsselteichplatz soll auch in Zukunft als städtischer Veranstaltungsplatz genutzt werden. Zur Zeit wird er 10 - 12 mal im Jahr zu ein- oder mehrtägigen Veranstaltungen wie Jahrmärkten, Märkten und Messen genutzt. Außerhalb dieser Zeiten steht er als öffentliche Parkfläche zur Verfügung. Daher wird er als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit den Zweckbestimmungen "Städtischer Veranstaltungsplatz, sonst öffentliche Parkfläche / Stellplätze" festgesetzt. Die Festsetzung von privaten Stellplätzen auf der Platzfläche geschieht, da für benachbarte Bauvorhaben einige private Stellplätze auf dem Platz abgelöst worden sind.

Der Kinderspielplatz im Norden des Plangebietes wird in seiner bestehenden Größe als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Kinderspielplatz" festgesetzt. Bisher war lediglich im Wohngebiet das Symbol "Kinderspielplatz" dargestellt und keine konkrete Ausdehnung des Spielplatzes erkennbar.

Das Wohngebiet westlich des Platzes (WA¹) bleibt in den Ausweisungen gegenüber dem geltenden Bebauungsplan Nr. 10 / I. Änderung im wesentlichen unverändert. Durch den Wegfall der Flachdachfestsetzung wird der Ausbau des Dach-

geschosses jetzt möglich. Am nördlichen Gebäude (Am Schüsselteich 5) war im Bebauungsplan ein rechteckiger Anbau vorgesehen, der teilweise auf das Flurstück 5/16 (nördlich des ehem. Kinos) geragt hätte. Diese Baumöglichkeit entfällt nunmehr zugunsten einer Gesamtkonzeption für das Kinogrundstück und die angrenzenden Flurstücke.

Die Stellplätze im WA¹ werden entsprechend des heutigen Bestandes ausgewiesen.

Nördlich des Schüsselteichplatzes ist eine drei- bis viergeschossige Wohnbebauung vorgesehen. Sie wird nutzungsmäßig in zwei unterschiedliche Bereiche eingeteilt. Im nördlichen Teil (WA²) gelten nur die allgemeinen Einschränkungen für das gesamte Plangebiet (s. unten). Im südlichen Teil direkt am Platz (WA³) werden einige der in allgemeinen Wohngebieten normalerweise nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen allgemein zulässig (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen). Dies geschieht, um den Schüsselteichplatz als städtischen Platz auch in Zeiten ohne Veranstaltungen in seiner Funktion zu stärken.

Um die wichtige nördliche Platzkante und die Straße Am Schüsselteich räumlich zu schließen, wird festgesetzt, daß die Bebauung mindestens dreigeschossig zu erfolgen hat. Die Höchstgrenze liegt in Anpassung an die Umgebung bei vier Geschossen.

Im gesamten Plangebiet sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen. Gartenbaubetriebe sind hier nicht sinnvoll, da in dieser innenstadtnahen Lage der Wohnungsbau Vorrang vor der gärtnerischen Nutzung haben soll. Tankstellen würden in diesem abseits der Durchgangsstraßen liegenden Wohngebiet eine Störung der Wohnruhe verursachen, sie sind in unmittelbarer Nähe an der Hamburger Straße zulässig.

2.4 Gestaltung

Zur gestalterischen Einbindung werden eine Reihe von Festsetzungen zur Gestaltung auf Grundlage des § 92 der Landesbauordnung getroffen.

Diese Festsetzungen sind notwendig, da die Bebauung an den Platzkanten räumlich stark wirksam ist.

In Anpassung an die Umgebung wird für geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mehr als 25° eine Pfannendeckung in den Farben rot bis rotbraun festgesetzt und Festsetzungen über die zulässigen Dachneigungen getroffen.

Die allgemeinen Wohngebiete 2 und 3 bilden den Übergang zwischen der viergeschossigen in weiß gehaltenen Gebäuden mit Flachdach am Platz und den nördlich anschließenden maximal dreigeschossigen rotgeklinkerten Wohngebieten mit Satteldächern. Daher wurde bestimmt, daß bei viergeschossiger Bauweise die

Traufe in Höhe des dritten Obergeschosses herzustellen ist. Damit liegt das vierte Geschoß hinter einer Dachfläche.

2.5 Erschließung

Das vorhandene Erschließungssystem des Plangebietes bleibt unverändert.

Die schmale umlaufende Fahrbahn um den Platz kann auch weiterhin in beide Richtungen befahrbar bleiben, da im Begegnungsfall auf die Platzfläche ausgewichen werden kann.

Der bisherige Fußweg von der Straße Am Schüsselteich zum Spielplatz wird nach Süden in die Nähe der geplanten Gebäude verlegt. In der bisherigen Lage würde er in Zukunft zwischen zwei Stellplatzanlage eingeengt, was als ungünstig angesehen wird. Zusätzlich wird auch vom Schüsselteichplatz ein weiterer Weg zum Spielplatz angelegt. Beide Wege befinden sich zukünftig auf privaten Grundstücksflächen und werden daher durch ein Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Lauenburg / Elbe abgesichert, der südliche Weg erhält zusätzlich ein Fahrrecht, um zur Pflege der Fläche eine Zufahrtsmöglichkeit zu behalten. Ein weiteres Wegerecht wird vom Schüsselteichplatz zum östlich angrenzenden Nebeneingang des Friedhofs eingerichtet. Dieser bestehende Zugang über eine Stellplatzanlage wird damit rechtlich abgesichert. Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte umfassen die Befugnis der Stadt Lauenburg / Elbe, einen öffentlichen Weg anzulegen und zu unterhalten.

Zur Ordnung des ruhenden Verkehrs und zur Begrenzung der Versiegelung im Plangebiet sind Garagen, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen, soweit sie Gebäude sind, nur auf den dafür vorgesehenen Flächen oder in Tiefgaragen zulässig. Die Größe der ausgewiesenen Flächen für Stellplätze und Garagen ist so dimensioniert, daß die voraussichtlich maximal entstehenden notwendigen Stellplätze zum allergrößten Teil darauf untergebracht werden können. Für weitergehenden Stellplatzbedarf ist die Anlage von Tiefgaragen oder bei Einverständnis der Stadt evtl. auch die Ablösung auf dem Schüsselteichplatz möglich.

Die Stellplätze für die Wohngebiete 2 und 3 wurden hauptsächlich auf einer Fläche nördlich der bebaubaren Fläche ausgewiesen, zum Teil auch in Senkrechtaufstellung entlang der Straße Am Schüsselteich und am Schüsselteichplatz. An der Straße Am Schüsselteich wurde zur Erhöhung der Sicherheit für Fußgänger im Bereich der Senkrechtaufstellung der Gehweg zwischen Stellplatzflächen und Haus verlegt, damit zurücksetzende Fahrzeuge Fußgänger nicht gefährden können. Zwischen Fahrbahn und Stellplätzen bleibt die jetzt als Gehweg genutzte Fläche als rund 1 m breiter Mehrzweckstreifen erhalten, damit ausfahrende Fahrzeuge einen ausreichenden Sicherheitsabstand haben, bevor sie auf die Fahrbahn zurücksetzen.

An der Nordseite des Schüsselteichplatzes ist der Fußweg nur gering frequentiert. Daher wird hier eine Verlegung des Fußweges nicht notwendig.

Die Anlage von Stellplätzen in Senkrechtaufstellung entlang der Straßen ist notwendig, um den nach Westen orientierten Innenhof der Wohnanlage von Stellplätzen freizuhalten. Die Stellplätze an der Straße sind insbesondere als notwendige Stellplätze für Kunden der im Gebiet entstehenden Geschäfte und Büros vorgesehen, während die Stellplätze nördlich der Bauflächen den Bewohnern der Wohnungen dienen.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Grundlage für eine Festlegung von möglich Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist der gemeinsame Runderlaß des schleswig-holsteinischen Innen- und des Umweltministeriums vom 8. November 1994.

Da der Plangeltungsbereich bereits rechtskräftig durch einen alten Bebauungsplan überplant ist, ist besonders das Verhältnis zu den Festsetzungen des gegenwärtigen Bebauungsplans maßgebend. Nach dem Runderlaß sind unverändert bleibende Festsetzungen oder Festsetzungen, die lediglich Nutzungsänderungen zum Inhalt haben, nicht als Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 8 a Bundes-Naturschutzgesetz zu werten.

Eine möglicherweise relevante Veränderung der Festsetzungen findet nur in dem Wohngebiet nördlich des Schlüsselteichplatzes statt, da hier Bebauungsdichte und Art der Bebauung in den Festsetzungen verändert wurden.

Von der Stadt Lauenburg / Elbe wurde daher ein landschaftsplanerischer Fachbeitrag (s. Anlage) in Auftrag gegeben. In ihm wurde das gesamte Plangebiet im Bestand aufgenommen, um einen Überblick über den tatsächlichen Zustand von Natur und Landschaft zu erhalten und um möglicherweise abwägungsrelevante Tatbestände zu erfassen. Eine Bilanzierung des Eingriffes und die Ermittlung möglicher Ausgleichsmaßnahmen wurde nur für den Teilbereich des Planes vorgenommen, in dem sich Festsetzungen ändern, die einen Eingriff darstellen könnten.

Verglichen wurden dabei der mögliche reale Eingriff durch die bestehenden Festsetzungen und der mögliche reale Eingriff durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplans. Relevant ist für den Bebauungsplan Nr. 57 der Vergleich der Festsetzungen dieses Planes mit den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 10 / I. Änderung. Denn auszugleichen oder zu ersetzen ist nur derjenige Teil des Eingriffes, der über die rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 / I. Änderung hinausgeht.

Zusammengefaßt ergeben sich planerisch folgende Änderungen gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan:

Die mögliche Versiegelung des Plangebiets wird verringert. Im Wohngebiet 1 werden die drei bestehenden Gebäude planerisch gesichert und die Baufläche für einen bisher ausgewiesenen vierten Baukörper entfällt. In den Wohngebieten 2 und 3 wird die Grundflächenzahl von bisher 0,5 auf jetzt 0,3 bzw. 0,35 verringert. Die mögliche Geschoßfläche erhöht sich durch die Möglichkeit der mehrgeschossigen Bebauung.

Als öffentliche Grünfläche in seinem gesamten Umfang wird der Kinderspielplatz gesichert, der bisher als Teil des Wohngebietes in seiner Ausdehnung nicht planerisch abgesichert war und z.B. mit Stellplätzen hätte überbaut werden können.

Um den dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung in Lauenburg zu decken, ist es notwendig, in dieser innenstadtnahen Lage eine Wohnbebauung mit einer hohen Dichte zu schaffen. Das Gebiet um den Schüsselteichplatz eignet sich durch seine bestehende Bebauung städtebaulich außerordentlich zu weiterer Verdichtung. Durch die Erreichbarkeit der Innenstadt in fußläufiger Entfernung stellt die Ausweisung von Wohnungen und die Möglichkeit zur Errichtung von nicht störenden Arbeitsstätten auch einen Beitrag zur Innenentwicklung der Stadt dar, ohne knappe Flächen im Außenbereich in Anspruch nehmen zu müssen.

Als Ergebnis des landschaftsplanerischen Fachbeitrages ist festzuhalten, daß der Bebauungsplan Nr. 57 die Eingriffe in Natur und Landschaft gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 10 / I. Änderung verringert. Es sind daher keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich. Trotzdem werden zum Schutz von Natur und Landschaft umfangreiche Festsetzungen getroffen, da sie aus städtebaulicher Sicht angezeigt sind und dazu dienen sollen, die beeinträchtigte Situation im Planbereich zu verbessern.

Hierzu werden für die unbebauten Flächen in den Wohngebieten 2 und 3 Regelungen über die Versiegelung und Anpflanzgebote getroffen. Zudem werden die Freiflächen dadurch vor Bebauung und weiterer Versiegelung geschützt, daß Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen, die Gebäude sind, nur auf den dafür vorgesehenen Flächen oder in Tiefgaragen errichtet werden dürfen. Für je 200 m² bebaute oder sonstwie versiegelte Fläche ist die Pflanzung eines Laubbaums festgesetzt.

Auf den privaten Stellplatzanlagen ist je fünf Stellplätze ein einheimischer großkroniger Laubbaum zu pflanzen und mit einer offenen Vegetationsfläche von mindestens 10 m² zu versehen. Die Verwendung von Befestigungen, die die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindern, ist auf 50 % dieser Flächen beschränkt.

Zudem enthält der landschaftsplanerische Fachbeitrag Vorschläge für weitere Maßnahmen (s. dort Abschnitt 5 „Bilanzierung des Eingriffs“). So wäre es zum Beispiel sinnvoll, bei der Gestaltung des Schüsselteichplatzes und der geplanten Wertstoffcontaineranlage dort weitere Bäume anzupflanzen.

4. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

4.1 Immissionsschutz

Straßenverkehr:

Das Gebiet zwischen diesem Bebauungsplan und der Ortsdurchfahrt der Bundesstraße 5 wird derzeit durch das Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. 60 überplant. Für den Bebauungsplan Nr. 60 wurde die Geräuschsituation in einem Lärmschutzgutachten detailliert untersucht. Die unmittelbar an der Hamburger Straße festgestellten Schallwerte werden durch die Straßenrandbebauung und durch die größere Entfernung des Gebietes dieses Bebauungsplans weiter reduziert. Daraus wurde abgeleitet, daß für diesen Bebauungsplan keine Festsetzungen zum Immissionsschutz aus Straßenverkehrslärm zu treffen sind.

Festplatz:

Der Schüsselteichplatz ist traditioneller Festplatz der Stadt Lauenburg. Auf ihm finden jährlich etwa 12 ein- oder mehrtägige Märkte oder sonstige Veranstaltungen statt. Diese Geräusche sind durch aktive Lärmschutzmaßnahmen nicht zu beseitigen. Auf die Festsetzungen von passiven Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Schallschutzfenster) wurde verzichtet, da sie einen unverhältnismäßig hohen wirtschaftlichen Aufwand zur Folge hätten. Dieser Verzicht ist vertretbar, da die Lärmbelastigung nur an wenigen Tagen im Jahr auftritt und sich die Nutzungen in der Nachbarschaft auf diese traditionellen Feste eingestellt haben.

Wertstoff-Sammelcontainer:

Durch die Überplanung des ehem. Kinogrundstücks mußten die Standorte für die Sammelcontainer verlegt werden. In Abstimmung mit den städtischen Dienststellen sollte innerhalb des Plangebietes ein Ersatzstandort nachgewiesen werden, der möglichst weit entfernt von angrenzender Wohnbebauung liegt. Ausgewählt wurde eine Fläche in der Südwestecke des Schüsselteichplatzes, die größtmöglichen Abstand zu benachbarter Wohnbebauung hält. Außer der Minimierung der Lärmbelastigung angrenzender Nutzungen bietet diese Fläche den Vorteil einer günstigen Anfahrbarkeit, da eine Behinderung des fließenden Verkehrs durch haltende Pkw vermieden wird. Die Wertstoff-Sammelcontainer-anlage soll auch während der Festveranstaltungen auf dem Schüsselteichplatz angefahren werden können.

Um die Belästigungen zu verringern, sollen hier nur 6 statt bisher 12 Sammelcontainer aufgestellt werden. Weitere Sammelcontainer sollen auf einem neuen Standort in der Nähe außerhalb des Plangebietes untergebracht werden. Die Sammelanlage wird gestalterisch durch eine Holzwand, Hecke o. ä. eingebunden werden.

4.2 Bodenbelastungen

Im Bereich des heutigen Schüsselteichplatzes befand sich ausweislich historischer Karten ein Teich. Dieser Teich ist vor Jahrzehnten verfüllt worden (laut Aussagen von Zeitzeugen vor dem zweiten Weltkrieg). Die ehemalige Fläche des Teiches ist heute versiegelt und Teil der befestigten Fläche des Schüsselteichplatzes. Der vorliegende Bebauungsplan weist hier "Städtischer Veranstaltungsplatz, sonst öffentliche Parkfläche / Stellplätze" aus. Eine Baugrunduntersuchung des Büros Dümcke, Lübeck auf den Flurstücken 5/14 und 5/16 im Oktober 1994 ergab für die allgemeinen Wohngebiete 2 und 3 keine Hinweise auf mögliche Kontaminationen. Eine Gefährdungsabschätzung wird daher als entbehrlich erachtet.

5. Ver- und Entsorgung

Für das Plangebiet ist eine Kanalisation im Trennsystem mit freiem Gefälle vorhanden. Ausreichende Anschlußmöglichkeiten bestehen.

Versorgungsmöglichkeiten mit Strom, Frischwasser, Telefon und Gas bestehen. Für die Löschwasserversorgung sind Unterflurhydranten vorhanden.

Die Müllbeseitigung erfolgt durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft Lauenburg.

Durch die Bebauung des ehem. Kinogrundstücks wird die Verlegung der Wertstoff-Sammelanlage an der Straße Am Schüsselteich mit insgesamt 12 Recycling-Containern erforderlich (näheres siehe Punkt 4.1 Wertstoff-Sammelcontainer).

6. Bodenordnende Maßnahmen

Die zu bebauenden Flächen befinden sich mit Ausnahme des Flurstückes 5/14 in Besitz der Stadt Lauenburg / Elbe. Die dargestellten Bauflächen nördlich des Schüsselteichplatzes können allein auf den städtischen Grundstücken nicht sinnvoll bebaut werden. Eine Einigung mit dem Eigentümer des Flurstückes 5/14 ist erforderlich. Die Möglichkeit von Enteignungen nach den Vorschriften des Baugesetzbuches besteht für Wohnbauflächen nicht.

7. Beteiligung der Bürger

Da der Bebauungsplan der Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung dient, wird gemäß § 2 Abs. 2 BauGB-Maßnahmengesetz von der Anwendung von § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Bürgerbeteiligung) abgesehen. Die Bürger haben Gelegenheit, während der öffentlichen Auslegung Bedenken und Anregungen vorzubringen.

8. Flächen und Kostenangaben

Die Fläche des Plangebiets beträgt insgesamt rund 1,80 ha.

Davon entfallen auf

Straßenverkehrsflächen	3.220 m ²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:	
Fußweg	390 m ²
Schüsselteichplatz	5.180 m ²
Öffentliche Grünfläche (Spielplatz)	1.110 m ²
Allgemeine Wohngebiete	7.560 m ²
Private Grünflächen	540 m ²
Gesamt	ca. 18.000 m²

Kosten entstehen der Stadt Lauenburg aus der Neuanlage und der Unterhaltung der Wege zum Kinderspielplatz und der Verlegung des Fußweges in der Straße am Schüsselteich. Diese Kosten werden voraussichtlich durch die Einnahmen aus dem Verkauf von Baugrundstücken in den Wohngebieten 2 und 3 mehr als aufgewogen.

Lauenburg / Elbe, den

.....
1. Stadtrat



