

---

**Stadt Lauenburg/Elbe**

---

---

**Bebauungsplan Nr. 68**

**"Grabenkoppel/westl. Juliusburger Landstraße"**

**Begründung**

## Impressum

**Auftraggeber** IDB Lauenburg  
Am Markt 4 - 5  
23009 Ratzeburg

**Durchführung** BUN  
Gesellschaft für Stadtentwicklung  
und Stadterneuerung  
Hildesheimer Straße 173  
30173 Hannover

**Bearbeitung** Ayse Bittner  
Christiane Christiansen

Die Durchführung erfolgte in enger  
Zusammenarbeit mit der  
Stadt Lauenburg/Elbe

September 1999

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>2</b>
<b>Planunterlage</b>	<b>2</b>
<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>2</b>
<b>Abstimmung mit anderen gemeindlichen Planungen</b>	<b>2</b>
<b>Ziel und Zweck</b>	<b>4</b>
<b>Städtebauliche Festsetzungen</b>	<b>5</b>
<b>Verkehr</b>	<b>6</b>
<b>Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen</b>	<b>8</b>
<b>Öffentliche Grünbereiche</b>	<b>9</b>
<b>Berücksichtigung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege</b>	<b>10</b>
<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>10</b>
<b>Nachrichtliche Übernahmen</b>	<b>12</b>
<b>Bodenordnende Maßnahmen</b>	<b>13</b>
<b>Flächenbilanzierung</b>	<b>13</b>
<b>Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>14</b>
<b>Verfahrensvermerke</b>	<b>16</b>
<b>Anlagen</b>	
Lärmuntersuchung	
Bodenuntersuchung	
Systemschnitte der Erschließungsstraßen	

**Rechtsgrundlagen**

Rechtliche Grundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch BauGB in der Neufassung von 1997,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung-PlanzVO)
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein in der zur Zeit geltenden Fassung.

**Planunterlage**

Als Planunterlage liegt ein Vermessungsplan im Maßstab 1 : 1.000 vor. Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Juni 1999). In Verbindung mit dem beglaubigten Flurkartenauszug im Maßstab 1 : 2.000 (Stand vom 6.07.1999 ) ist eine Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit möglich.

**Räumlicher Geltungsbereich**

Die genaue Lage und Abgrenzung des Bebauungsplanes Nr. 68 sind aus dem Übersichtsplan sowie aus der Planzeichnung M 1 : 1.000 zu ersehen.

Das Bebauungsplangebiet liegt am nordwestlichen Rand des Stadtgebietes und wird begrenzt:

- im Osten durch die westliche Grenze der Juliusburger Landstraße
- im Süden durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 143 der Flur 3 und 314 der Flur 2
- im Westen durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 314, 315, 316 der Flur 2
- im Norden durch die südliche Grenze der Flurstücke 20/4 der Flur 1

**Abstimmung mit anderen  
gemeindlichen Planungen  
Flächennutzungsplanung**

Die genehmigte 9. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Lauenburg/Elbe vom 23.08.1979 stellt für den Planungsbereich Wohnen W dar.

Der genehmigte FNP aus dem Jahre 1963 wird den Anforderungen an die zukünftige Stadtentwicklung nicht mehr gerecht und wird derzeit neu aufgestellt. Es soll eine ökologische, an langfristigen Entwicklungszielen orientierte Stadtentwicklung vorbereitet werden. Die frühzeitige Trägerbeteiligung nach § 4 (1) BauGB ist durchgeführt worden. Bezüglich des Planungsbereichs des B-Planes Nr. 68 wird die Darstellung Wohnen W übernommen.

Nordwestlich an den Planungsbereich angrenzend sind in der Neuaufstellung des FNP Flächen für "Maßnahmen und Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft" dargestellt. Südlich grenzen Wohngebiete W an, nordöstlich Gewerbegebiete GE, Sondergebiet SO - Einzelhandel-, Fläche für Gemeinbedarf und Mischgebiet MI. Innerhalb des Planungsbereiches ist parallel zur Juliusburger Landstraße ein ca. 30 m breiter Grünstreifen dargestellt.

#### Landschaftsplan

Der Landschaftsplan (LP) für die Stadt Lauenburg/Elbe ist festgestellt.

#### Bebauungsplanung

Für den Planungsbereich liegt kein rechtsgültiger Bebauungsplan vor. Der Entwurf Bebauungsplan Nr. 47 "Grabenkoppel (Ost)", der diesen Planungsbereich mit überlagerte, wurde nicht weitergeführt. Vorgesehen war Reines Wohngebiet WR mit I-II geschossiger Bebauung.

Angrenzend liegen mehrere Bebauungspläne vor.

Der südlich angrenzende Bereich wird von den Bebauungsplänen "Stadtmoor- Spitzort" 25/III (unwirksam) und 25/IV (rechtsgültig) überlagert. Beide Bebauungspläne setzen Allgemeines Wohngebiet WA mit überwiegend I-geschossiger, offener Bauweise und einer GRZ von 0,4 - 0,5 fest. Die bauliche Umsetzung in diesem angrenzenden Bereich entspricht einem Einfamilienhausgebiet.

Östlich grenzt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 64 "Zwischen Juliusburger Landstraße und Lütauer Chaussee" an. Im südlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Gewerbegebiet GE, mit nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben festgesetzt. Im mittleren Planbereich schließt sich eine Fläche für öffentliche Verwaltung - Straßenmeisterei" an. Nördlich der Straßenmeisterei, auf Höhe des Planungsbereichs B-Plan Nr. 68, weist dieser Bebauungsplan zwei Sondergebiete SO - Verbrauchermarkt- und nach Norden weitere Gewerbegebietsflächen aus. Das SO-Gebiet 1 dient der Unterbringung eines Verbrauchermarktes von max. 3.000 qm und Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben mit zusammen max. 500 qm Nettogeschoßfläche. Das SO-Gebiet 2 dient der Unterbringung eines Fachmarktes mit max. 3.000 qm. Auch hier sind Gastronomiebetriebe bis max. 600 qm Nettogeschoßfläche zulässig.

Die Anbindung der Sondergebiete und des geplanten Wohngebietes, erfolgt über einen neu auszubauenden Kreuzungspunkt im Verlauf der Juliusburger Landstraße L 158.

Nördlich an den Bebauungsplan Nr. 64 angrenzend ist die Ausweisung weiterer Gewerbegebietsflächen geplant.

## Ziel und Zweck

Ziel der Stadt Lauenburg/Elbe ist den Wohnstandort zu stärken und entsprechende Flächen für Wohnnutzung vorzuhalten. Derzeit stehen in der Stadt Lauenburg keine Wohnbauflächen in nennenswertem Umfang zur Verfügung.

Aufgrund der begrenzten Entwicklungsmöglichkeiten soll sich die weitere bauliche und gewerbliche Entwicklung der Stadt im Nordwesten vollziehen. Der Standort südwestlich der L 158 gehört zu den wenigen Standorten die aufgrund der engen Stadtgebietsgrenzen und konkurrierender Nutzungen zur Verfügung stehen.

Eine Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken ist vorhanden. Kurz- und mittelfristig sind weitere Wohnbauflächen zur Befriedigung der erheblichen Nachfrage zu schaffen. Im FNP werden als Orientierungsdaten für den Zellkern Lauenburg - bis zum Jahr 2010 - mind. + 400 Wohneinheiten benannt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 68 "Grabenkoppel/westl. Juliusburger Landstraße" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Wohngebietes am nordwestlichen Ortsrand von Lauenburg/Elbe geschaffen werden.

Im Planungsbereich können bis zu 70 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser in Einzel-, und Doppelbauweise entstehen.

Trotz der Randlage ist die Anbindung an die Stadtmitte und die Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen günstig.

Die derzeitige Acker-/Grünlandfläche soll unter Berücksichtigung ökologischer Gesichtspunkte, in Abwägung einer ökonomischen Zumutbarkeit, der Bebauung zugeführt werden. Ziel des Bebauungsplanes ist unter Berücksichtigung der angrenzenden Nutzungen soviel Bauflächen wie an diesem Standort verträglich sind, planungsrechtlich auszuweisen.

Das Gelände ist zur Zeit Acker-/Grünlandfläche und hat nur im westlichen Teilbereich eine über die geringe Wertigkeit hinausgehende Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Aufgrund der Bedeutung für die Grundwasserneubildungsrate ist die Versiegelung zu minimieren. Das Regenwasser sollte, soweit technisch möglich, auf den Grundstücken versickern.

Bezüglich der Ver- und Entsorgung des neuen Baugebietes mit Wasser, Strom usw., sowie der Versorgung mit Infrastruktureinrichtungen wie Kindergarten und Schule sind ausreichend Kapazitäten vorhanden.

Östlich des Planungsbereiches verläuft die Juliusburger Landstraße L158. Aufgrund der vorhandenen Verkehrsbelastung, und der geplanten Gewerbegebiete und des Verbraucher- und Fachmarktes, in der Nähe zu den vorhandenen und geplanten Wohngebieten sind nachhaltige Beeinträchtigungen auszuschließen. Eine entsprechende Lärmuntersuchung vom Büro Masuch und Olbrisch liegt vor.

### Städtebauliche Festsetzungen

Das städtebauliche Konzept sieht eine geringe Differenzierung zur Dichte vor. Angrenzend an die bebaute Ortslage ist eine höhere Verdichtung zu vertreten, die sich zur freien Landschaft hin auflockert.

Das städtebauliche Konzept wurde aus der vorhanden topographische Situation sowie den hieraus folgenden Einschränkungen entwickelt. Die geplanten Wohnbauflächen liegen zwischen einer Grünfläche, die als Abstand zur Landesstraße erforderlich ist und einer Grünfläche im Westen, auf der aufgrund hoher Grundwasserstände und schlechter Bodenverhältnisse eine Bebauung nicht sinnvoll ist. Auf dieser Fläche, mit dem Geländetiefpunkt, besteht die Möglichkeit eine Regenrückhalteanlage anzulegen. Auf den Bau soll allerdings verzichtet werden, wenn im Rahmen der Gesamtplanung für die Augrabenniederung andere Möglichkeiten außerhalb des Plangebietes bereitstehen (siehe S. 10 ff).

Die Aufteilung der Bereiche soll die Bedingungen und Einflüsse aus der Umgebung berücksichtigen und gleichzeitig eine Schutzfunktion ausüben. Durch die Festsetzungen soll gewährleistet werden, daß die Störungen für die geplante Nutzung so gering wie möglich sind.

### Art der baulichen Nutzung

Der überwiegende Planungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt.

Bei Einzelhandelsbetrieben kann es, insbesondere durch die Verkehrsbelastung, zu Störungen der Wohnnutzung kommen. Deshalb werden Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Der Planungsbereich liegt innenstadtnah, durch die dort vorhandenen Einrichtungen und durch den neuen Verbrauchermarkt auf der östlichen Seite der Juliusburger Landstraße, kann die Versorgung sichergestellt werden.

Da Anlagen zu sportlichen Zwecken oft in den Abendstunden und an Sonn- und Feiertagen einen starken Zu- und

Abfahrtsverkehr haben und somit die Wohnruhe stören können, sollen diese im WA Gebiet ausgeschlossen werden.

### Maß der baulichen Nutzung

Im Sinne des Schutzes der Boden- und der Grundwasserneubildungsfunktion wird die überbaubare Grundstücksfläche auf ein ökonomisch und ökologisch vertretbares Maß beschränkt. Im WA Gebiet ist deshalb eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO bezeichneten Anlagen nur um max. 20 % zulässig.

Der überwiegende Teil des Allgemeinen Wohngebietes WA wird mit einer GRZ von 0,40 ausgewiesen. Nördlich und westlich, zur freien Landschaft wird für eine Bautiefe das Maß auf eine GRZ von 0,35 reduziert.

Durch die unterschiedlichen Festsetzungen zur Ausnutzung soll eine Abstufung der Verdichtung von Nordwesten nach Südosten erreicht werden. Unterstützt wird dies durch die geplanten Grundstücksgrößen, die im Inneren des Baugebietes und nach Südosten kleiner sein sollen als am nördlichen und westlichen Rand.

Die mögliche Bebauung, einschließlich der zulässigen Nebenanlagen, soll sich auf die durch Baugrenzen definierten Flächen konzentrieren, deshalb werden Nebenanlagen in den nicht überbaubaren Flächen ausgeschlossen. Diese Flächen sollen gärtnerisch angelegt werden und zur Grünvernetzung beitragen.

### Geschossigkeit

Im gesamten Planungsbereich erfolgt die Festsetzung einer 1-Geschossigkeit.

### Bauweise

Die Bauweise wird als offen festgesetzt, und die Bebauung als Einzel- und Doppelhäuser.

Die Baugrundstücke des Wohngebietes WA sollen eine Größe von ca. 500 - 800 qm haben.

Diese Festsetzungen orientieren sich an den Anforderungen an Baugrundstücke und Bauweisen in der Stadt Lauenburg/Elbe und dem Ziel hier eine marktgerechte und städtebaulich ansprechende Mischung von differenzierten Bautypen anzubieten.

### Verkehr

#### Fließender Verkehr

Die Anbindung an das übergeordnete Straßensystem erfolgt direkt über den neu auszubauenden Kreuzungspunkt an die Juliusburger Landstraße.

Diese Anbindung an die L 158 über einen Kreisverkehr wurde im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung (vgl. Haas



Consult 1997) im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 ermittelt. Die aus den geplanten Gewerbegebieten und dem geplanten Wohngebiet prognostizierten Verkehrsströme wurden in der Straßenplanung berücksichtigt.

Durch diese direkte Verkehrsanbindung wird eine Belastung der angrenzenden Wohngebiete vermieden.

Die geplante Erschließung des Neubaugebietes erfolgt ausschließlich von diesem Kreuzungspunkt über die Haupteerschließungsstraße in westlicher Richtung und wird ergänzt durch südliche Einhängler mit Wendemöglichkeit und kleine Stichstraßen nach Norden.

Die Gesamtbreite der ausgewiesenen Verkehrsflächen liegt zwischen 6,50 und 10,00 m. Der Ausbau erfolgt als Mischungsprinzip in höhengleicher Ausführung. Die Fahrbahnbreiten sollten so gering wie nötig sein, parallel verlaufen Grünstreifen mit Bäumen und z.T. mit Parkstreifen (siehe dazu die Anlagen Systemschnitte).

Die befestigte Fläche soll so schmal wie möglich sein. Die Ausbildung der Randbereiche der Fahrbahn kann z.B. als Versickerungsmulden erfolgen, in die die befestigten Flächen entwässert werden können. Die Oberfläche kann so ausgebildet werden, daß die Flächen auch als Ausweichstellen und Parkflächen genutzt werden können.

Die ausgewiesene Verkehrsfläche entspricht also nicht der befestigten Fläche. Aufgrund der Bedeutung für die Grundwasserneubildungsrate sollen die negativen Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Wasserhaushaltes und des Bodens eingeschränkt werden. Entsprechend soll mit diesen Festsetzungen der Versiegelungsgrad im öffentlichen Bereich so gering wie möglich gehalten werden. Die geplanten Fuß- und Radwege sollen ebenfalls in wasser-durchlässiger Ausführung hergestellt werden.

Es ist ein verkehrsberuhigter Ausbau für den gesamten Planungsbereich vorgesehen.

#### Ruhender Verkehr

Aufgrund der offenen Baustruktur und der Größe der Grundstücke sind die notwendigen Stellplätze auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

Öffentliche Parkplätze sind in ausreichender Anzahl als straßenbegleitende Parkplätze entlang der Erschließungsstraßen möglich.

#### Fußwege

Über eine öffentliche Grünfläche mit Fuß- und Radweg wird der südöstlich liegende Spielplatz angebunden. Eine

weitere Fuß-/Radwegeverbindung verläuft über eine Grünfläche am westlichen Rand des Planungsgebietes, die als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" festgesetzt wird. Beide Wegeführungen binden auch die südlich angrenzenden Wohngebiete und Infrastruktureinrichtungen an.

Um eine günstige fußläufige Verbindung auch innerhalb des geplanten Gebietes zu erreichen werden die Endpunkte der Stichstraßen über Fuß- und Radwege miteinander verbunden.

### Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Aufgrund der Nähe des geplanten Wohngebietes zur Landesstraße L 158 wurden mögliche Beeinträchtigungen durch die Verkehrsbelastung geprüft um gegebenenfalls Maßnahmen zur Vermeidung zu treffen. Hierzu liegt ein Gutachten vom Büro Masuch und Olbrisch vor.

Aufbauend auf den Berechnungen des Verkehrslärms zum B-Plan Nr. 64 wurde eine Lärmuntersuchung zum B-Plan Nr. 68 erarbeitet (siehe Anlage zur Begründung). Berücksichtigt wurde der Lärm durch die geplanten Gewerbegebiete und Sondergebietsnutzung, die vorhandene Straßenmeisterei auf der östlichen Seite der Juliusburger Landstraße, sowie der südlich des Planungsbereiches liegende Spielplatz.

Im Rahmen der Bauleitplanung wird die Beurteilung aus städtebaulicher Sicht (DIN 18005/1/1) durchgeführt, Verkehrslärm und Gewerbelärm sowie Freizeitlärm werden jeweils für sich mit den Orientierungswerten verglichen.

Es folgen Auszüge aus dem o.g. Gutachten:

- Verkehrslärm

Der Orientierungswert tags in Höhe von 55 dB(A) für Wohnnutzung wird im gesamten Planungsbereich eingehalten. Der Orientierungswert für den Nachtzeitraum in Höhe von 45 dB(A) wird auf einer Teilfläche im nordöstlichen Planungsbereich um 1,5 dB(A) überschritten. Diese Überschreitung ist geringfügig und kann deshalb hingenommen werden. Wegen der Geringfügigkeit der Überschreitung wären aktive Schallschutzmaßnahmen unverhältnismäßig und werden deshalb nicht empfohlen. Passive Schallschutzmaßnahmen sind ebenfalls nicht erforderlich, da mit üblichen Außenbauteilen ein ausreichender Schallschutz gewährleistet ist. Da die Beurteilungspegel nachts unter 50 dB(A) liegen, ist für etwaige zur Straße orientierte Schlafräume eine Lüftung über in Spaltlüftungstellung gebrachte Fenster ausreichend. Damit sind im B-Plan keine Festset-

zungen zum Schutz gegen Verkehrslärm erforderlich.

- **Gewerbelärm**

Für den Gewerbelärm werden die höchsten Beurteilungspegel im südöstlichen Teilbereich ermittelt. Die Tagwerte werden auch hier deutlich unterschritten, aber der Nachtwert um 2,3 dB(A) überschritten. Diese rechnerische Überschreitung kann hingenommen werden, da es sich um eine worst-case-Abschätzung handelt (Vollast für alle Betriebe, Mitwindlage für alle Betriebe, etc.). Es kann somit erwartet werden, daß an allen Immissionsorten die Orientierungswerte auch nachts eingehalten werden.

- **Freizeitlärm**

Der Immissionsrichtwert wird hier deutlich unterschritten.

#### Zusammenfassende Beurteilung

Für den Tageszeitraum sind die Orientierungswerte für WA-Nutzung überall eingehalten. Dies gilt für Verkehrs-, Gewerbe- und Freizeitlärm (Spielplatz).

Aufgrund des Verkehrslärms ergibt sich für den Nachtzeitraum eine Überschreitung des Orientierungswertes von 40 dB(A). Da die Überschreitung mit 1,5 dB(A) nur geringfügig ausfällt, kann sie hingenommen werden.

Hinsichtlich des Gewerbelärms kann erwartet werden, daß der nächtliche Orientierungswert in Höhe von 40 dB(A) für Wohnnutzung eingehalten wird. Zwar ergibt sich aufgrund unterschiedlicher worst-case-Ansätze für die im Osten gelegenen Immissionsorte eine rechnerische Überschreitung von bis zu 2,3 dB(A). Es wurde jedoch gezeigt, daß die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen der TA Lärm durchweg erfüllt sind.

Aus lärmtechnischer Sicht müssen für den B-Plan Nr. 68 keine Festsetzungen getroffen werden.

#### Grundwasserschutz

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Wasserschongebiet ist bei der Ableitung der anfallenden Oberflächen- und Schmutzwasser der Schutz des Grundwassers durch entsprechende Maßnahmen zu gewährleisten.

#### Altlasten

Der Planungsbereich wird als Acker-/Grünlandfläche genutzt. Es liegen keine Informationen bezogen auf Altlasten vor. Auch im Rahmen des Bodengutachten wurden keine Hinweise auf Altlasten festgestellt.

#### Öffentliche Grünbereiche Spielplatz

Direkt angrenzend an das geplante Wohngebiet ist ein Spielplatz vorhanden.

Die Grundstücke und auch die Umgebung bieten darüber hinaus ausreichend Freiraum als Spiel- und Bewegungsfläche. Deshalb ist die Ausweisung eines Spielplatzes nicht erforderlich.

### Grünflächen

Die Abstandsfläche zur Landesstraße und wird als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Diese Fläche sollte möglichst naturnah gestaltet werden.

Am südlichen Rand des Plangebietes wird ein 6 m breiter Streifen, indem eine Hauptversorgungsleitung der Stadtwerke Lauenburg verläuft, als öffentliche Grünfläche ausgewiesen

Auch die "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft", am westlichen Rand des Planungsgebietes trägt als Ausgleichsfläche für Natur und Landschaft zur Qualität der Grünstrukturen und damit des Wohnumfeldes bei.

Zusätzlich werden straßenbegleitende, begrünte Versickerungsflächen ausgebildet, die eine Grünvernetzung im gesamten Planungsbereich bilden. Aus diesen Festsetzungen resultiert eine ausreichende Durchgrünung im Baugebiet.

### **Berücksichtigung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege werden im Grünordnungsplan (GOP) zum Bebauungsplan "Grabenkoppel/westl. Juliusburger Landstraße" behandelt (siehe Anlage).

### **Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet befindet sich am Rand des erschlossenen Stadtgebietes von Lauenburg/Elbe. Der Anschluß an die vorhandenen Netze der technischen Infrastruktur ist möglich.

#### Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt zentral mit Anschlußzwang für alle Grundstücke über das städtische Wassernetz. Das Leitungsnetz wird im Plangebiet neu erstellt. Der Anschluß an die vorhandenen Leitungen stellt die Versorgung sicher.

#### Schmutzwasser

Träger der Abwasserbeseitigung ist die Stadt Lauenburg/Elbe. Es besteht die Möglichkeit den Planungsbereich an den vorhandenen Kanal in der Friesestraße anzuschließen. Somit kann das Plangebiet vollständig an das vorhandene Abwassernetz angeschlossen werden.

#### Oberflächenwasser

Zuständig für die Oberflächenentwässerung ist die Stadt Lauenburg/Elbe.

Um genauere Angaben über die Bodenverhältnisse, und Versickerungsmöglichkeiten zu erhalten wurde eine Bo-

denuntersuchung durch das Büro Dipl.-Ing. Rainer J. Pingel erstellt.

Es folgen Auszüge hieraus:

Im östlichen Bereich der Untersuchungsfläche sind überwiegend geringdurchlässige bindige Böden vorhanden, es wurde kein Wasser im Boden angetroffen. Im mittleren Untersuchungsbereich wird ein freier Grundwasserspiegel in Tiefen zwischen 1,3 und 2,0 unter dem aktuellen Gelände eingemessen, das nach Erfahrungen in der Umgebung jahreszeitlichen Schwankungen unterliegt.

Im Gutachten erfolgen Hinweise zur Erschließungsplanung: "Für eine spätere Bebauung des Erschließungsgebietes ergeben sich in der östlichen Teilfläche keine besonderen Probleme, unterkellerte Gebäude werden jedoch in die geringdurchlässigen Geschiebeböden oder Tone einbinden und insofern Durchfeuchtungssicherungen in Form von Dränagen benötigen. Die Erschließungsarbeiten können hier in offenen Baugruben vorgenommen werden, wobei grundsätzlich festzustellen ist, daß alle hier anfallenden bindigen Aushubböden zur Wiederverfüllung ungeeignet sind.

In der mittleren Teilfläche sind ebenfalls tragfähige Böden zu erwarten. In den tieferliegenden Zonen werden Unterkellerungen wegen des hier nur noch geringen Fluranstandes zum Grundwasser erschwert. Entweder sind die Bauwerke über das Grundwasserniveau hinaus anzuheben oder die Unterkellerungen müssen als wasserundurchlässige Stahlbetonwannen konzipiert werden.

Der in der Senkanlage im Westen des vorgesehenen B-Plangebietes angetroffene Torf ist aufgrund der hohen natürlichen Wassergehalte als stark setzungsfähige Weichschicht einzuordnen. Wegen des geringen Abstandes sind Auswirkungen sowohl auf unterkellerte wie auch auf nicht unterkellerte Baukörper zu erwarten.

Im vorliegenden Fall ist festzustellen, daß in den höhergelegenen östlichen und mittleren Teilflächen wegen der hier teilweise bis unmittelbar unter Deckschicht anstehenden Tonen oder Geschiebeböden keine Versickerung von Regenwasser möglich ist. Dachflächen- und Straßenflächenwasser können nur in den unteren Teilflächen entweder direkt auf den Grundstücken oder über zentrale Sickerbecken abgeführt werden. Im Bereich dieser Teilflächen wird die Versickerung allerdings erschwert, bei der Bemessung der Sickeranlagen ist darüber hinaus mit jahreszeitlichen Schwankungen der Grundwasserspiegels zu rechnen.

Es wird empfohlen für diese Anlagen gezielte Baugrunduntersuchungen nachzuschalten, um an den jeweiligen Standorten der Versickerungsanlagen detaillierte Kenntnisse zur Anlagenbemessung zu erhalten."

Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan übernommen.

Die vorgefundenen Bodenverhältnisse und der Grundwasserstand lassen eine "vor Ort Versickerung" der unbelasteten Oberflächenwasser nur sehr eingeschränkt zu.

Ziel ist ein Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung, in dem die anfallenden Oberflächenwässer über ein Mulden- und/oder Kanalsystem in eine Rückhalteinlage in Form eines Regenrückhaltebeckens oder naturnäheren Retentionsflächen auf der westlichen Niederungsfläche geleitet wird und zeitverzögert über einen Überlauf in den Au graben. Dieses Konzept wird im Rahmen der Erschließungsmaßnahme konkretisiert und in das Gesamtkonzept zur Au graben-Niederung integriert. Auf die Anlage einer Regenwasserrückhalteinlage/-fläche im Plangebiet kann verzichtet werden, wenn das Gesamtkonzept zur Regenwasserbewirtschaftung in der Au grabenniederung die Möglichkeit zur Einrichtung von Regenwasserrückhalteinlagen/-flächen außerhalb des Plangebietes ermittelt.

#### Energie

Die Versorgung mit Elektrizität wird von den Stadtwerken Lauenburg/Elbe wahrgenommen und durch Anschluß an das Netz sichergestellt.

#### Gas

Träger der Gasversorgung sind die Stadtwerke Lauenburg/Elbe. Das Plangebiet wird an die Gasversorgung angeschlossen.

#### Abfall

Die Müllbeseitigung wird durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft Lauenburg mbH wahrgenommen.

Wertstoffcontainer stehen südlich des Plangebietes an der Straße Graf-Bernhard-Ring zur Verfügung.

#### Telekommunikation

Träger des Fernmeldenetzes ist die Deutsche Telekom.

#### Löschwasserversorgung

Das Feuerlöschwasser wird aus dem Rohrnetz der Wasserversorgung aus hierfür bestimmten Hydranten entnommen. Das neu zu erstellende Leitungsnetz wird entsprechend ausreichend dimensioniert.

#### Nachrichtliche Übernahmen

Am südlichen Rand des Plangebietes verläuft die Hauptversorgungsleitung der Stadtwerke Lauenburg. Ein 6 m breiter Streifen wird als öffentliche Grünfläche ausgewie-

sen. Diese Fläche muß für die Stadtwerke beidseitig zugänglich sein. Eine Bepflanzung ist nicht zulässig.

Am nördlichen Rand des Plangebietes ist die Regenwasserleitung vom östlich angrenzenden Gewerbegebiet zum Au Graben geplant. Im Bebauungsplan wird ein 4,00 m breites Leitungsrecht zugunsten der Stadt Lauenburg/Elbe festgesetzt. Auch diese Fläche muß beidseitig zugänglich sein und darf nicht bepflanzt werden.

**Bodenordnende Maßnahmen**

Eigentümer des gesamten Planungsbereiches ist die IDB Lauenburg/Elbe mbH & Co. KG. Die einzelnen Grundstücke werden an private Interessenten veräußert. Die IDB wird die Erschließung, und Herstellung der Grünflächen auf eigene Rechnung durchführen und nach Fertigstellung der Stadt als öffentliche Verkehrsfläche, bzw. Grünflächen übertragen.

Kosten entstehen der Stadt nicht.

Der neu anzulegende Knick im Nordwesten des Planungsbereiches wird auch durch den Erschließungsträger angelegt. Diese Fläche wird mit der Pflegeaufgabe an die privaten Kaufinteressenten veräußert.

**Flächenbilanzierung**

Fläche des Plangebietes	81.100 qm
Nettobauland	46.800 qm
Wohngebiet WA	
Grünflächen	7.500 qm
öffentliche Grünfläche an der L158	4.700 qm
Anbindung Spielplatz	250 qm
südlicher Grünstreifen Leitungsrecht	2.550 qm
Verkehrsflächen	7.200 qm
öffentliche Straßenverkehrsfläche	6.700 qm
Fuß- und Radwege	500 qm
Müllentsorgung	100 qm
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft	19.500 qm

**Örtliche Bauvorschriften**Bisherige Rechtsverhältnisse

Für den Plangeltungsbereich gibt es bisher keine Örtliche Bauvorschrift.

Anlaß und Ziel der Örtlichen Bauvorschrift

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 68 "Grabenkoppel/westl. Juliusburger Landstraße" ist die planungsrechtliche Absicherung eines neuen Wohngebietes. Dieses geplante Baugelände wird langfristig den Ortsrand von Lauenburg/Elbe bilden. Deshalb werden an die Gestaltung der Bebauung und an die Grünfestsetzungen besondere Anforderungen gestellt.

Ziel der mit den örtlichen Bauvorschriften getroffenen Festsetzungen ist, daß dieses neue Wohngebiet ein einheitliches ortstypisches äußeres Erscheinungsbild erhält.

Die Lage des Plangebietes am künftigen Ortsrand begründet eine örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung, es wird aber trotzdem eine möglichst große Gestaltungsfreiheit gewährleistet.

Begründung der Festsetzungen

Die Bebauung der direkt an den Planungsbereich angrenzenden Wohngebiete sind überwiegend 1 - 1 ½ -geschossige Doppelhäuser mit Sattel- und Walmdächern. Die Farbe der Dachdeckung ist rot, rotbraun und anthrazit.

Für das neue Wohngebiet enthält der Bebauungsplan bereits Festsetzungen, die auch Einfluß auf das äußere Erscheinungsbild haben. Die Geschossigkeit wird mit höchstens 1 Vollgeschoß festgesetzt, zusätzlich wird die Traufhöhe der Gebäude festgesetzt. Die Bebauung wird auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt.

## Höhe der Baulichen Anlagen

Mit der Festsetzung der maximalen Sockelhöhe des Erdgeschoßfertigfußbodens sollen extrem unterschiedliche Sockelhöhen vermieden werden. Bei der Hanglage des Geländes kann dies zu gegenseitiger Störung bei der Anlage und Nutzung der Freiflächen führen.

## Dachform

Die angrenzenden Wohngebäude haben fast ausschließlich Sattel- und Walmdächer. Die Festsetzungen über die zulässige Dachform orientieren sich somit an den benachbarten Gebäuden. Durch die Möglichkeit unterschiedlicher Dachformen besteht ausreichend großer Gestaltungsspielraum. Bei Garagen sind Flachdächer erlaubt.

## Dachneigung

Die Dachneigung wird mit 30 - 48 ° festgesetzt und orientiert sich damit unter Berücksichtigung der geplanten Gebäudenutzung an der umgebenden Bebauung. Die



Dachneigungen entsprechen den technischen Anforderungen an die Entwässerung und der entstehende Dachraum kann ausgebaut werden.

Da begrünte Dächer und Dächer mit Solar- und Photovoltaikanlagen aus ökologischen Gründen gewünscht sind, aber hierfür aus technischen Gründen geringere Dachneigungen günstiger sind, ist für diese als Ausnahme eine geringere Dachneigung zulässig.

#### Material und Farbe der Dächer

Die Dächer eines Wohngebietes bleiben auch nach einer Durchgrünung sichtbar und tragen deshalb wesentlich zum äußeren Erscheinungsbild des Wohngebietes bei. Deshalb und aufgrund der Lage am Ortsrand wird, in Anlehnung an die traditionelle und umgebene Farbgebung, eine Pfannen-deckung in rotem bis rotbraunem und anthrazitfarbenen Farbton festgesetzt. Diese Festsetzung läßt genügend Gestaltungsspielraum.

Die Oberfläche einer traditionellen Tonziegeldeckung ist stumpf. Diese Erscheinungsform soll durch den Ausschluß von glasierten und glänzenden Dachpfannen bewahrt werden.

Das typische Material von Wintergärten ist Glas und darf deshalb auch für die Dachdeckung verwendet werden.

Bereits beim Planen und Bauen soll der sparsame Umgang mit Energie berücksichtigt werden, z. B. auch durch den Einbau von Solaranlagen. Deshalb sind auch Sonnenkollektoren bis max. 40 % auf der der Sonne zugewandten Dachseite zulässig.

#### Dachgauben

Die Festsetzung der Gesamtbreite der Gauben und deren Lage zum Ortgang und zum Grat eines Walmdaches soll ein harmonisches Erscheinungsbild der geneigten Dachflächen sichern.

#### Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen

Damit Einfriedungen nicht zu dominant in Erscheinung treten, soll ihre Höhe begrenzt werden. Die festgesetzten Höhen reichen üblicherweise für das Sicherheitsbedürfnis aus.

**Verfahrensvermerke**

Die Begründung hat zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 68 "Grabenkoppel/westl. Juliusburger Landstraße", einschließlich den auf der Planzeichnung dargestellten örtlichen Bauvorschriften und dem städtebaulichen Entwurf in der Zeit vom 27.07.1999 bis 27.08.1999 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

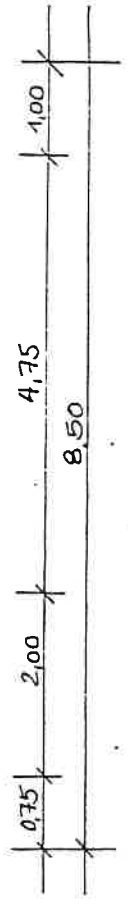
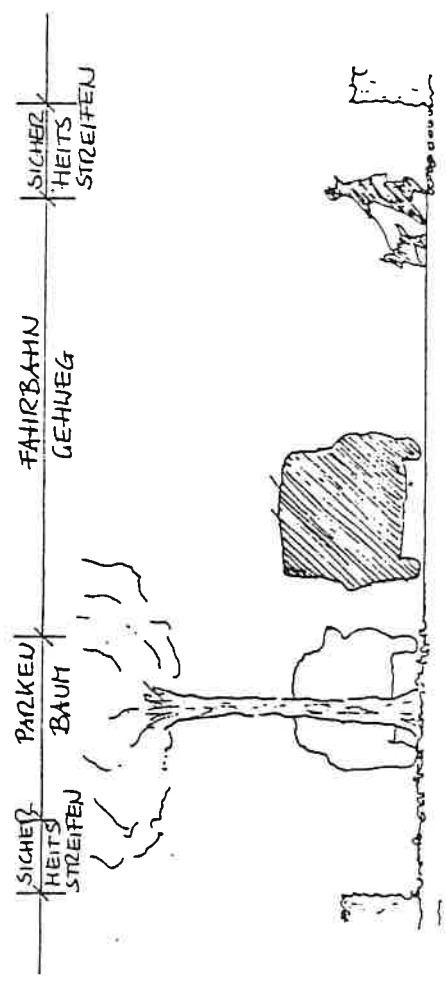
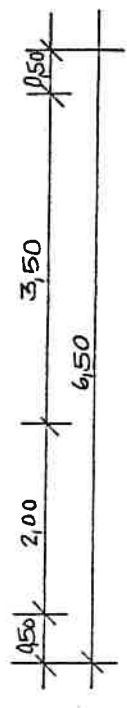
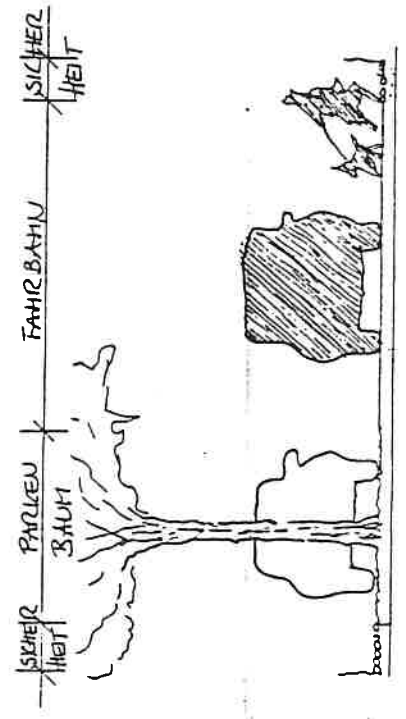
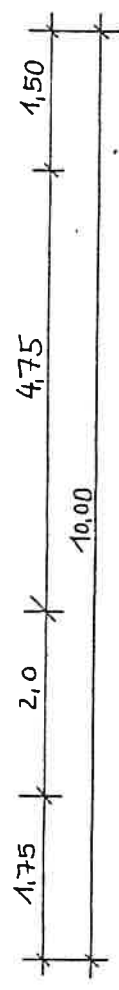
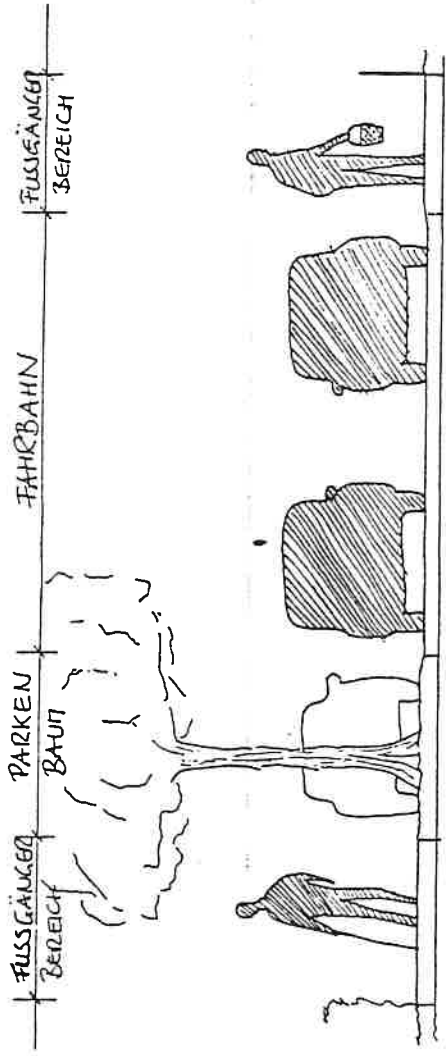
Die Begründung wurde in der Sitzung am 29.09.1999 durch die Stadtvertretung der Stadt Lauenburg nach Abwägung der eingegangenen Anregungen beschlossen.

Die auf der Planzeichnung dargestellten örtlichen Bauvorschriften, einschließlich der Begründung, wurden in der Sitzung am 29.09.1999 als Satzung beschlossen.

Aufgestellt

Stadt Lauenburg/Elbe, den 30.09.1999

Niβeg  
(Bauamtsleiter)



Stadt Lauenburg/ Elbe

Bebauungsplan Nr. 68

"Grabenkoppa/westl. Juliusburger Landstraße"  
Systemanschnitte

04/99

M: 1/50

