

Satzung der Stadt Lauenburg / Elbe

zum

Bebauungsplan Nr. 80 „Hafenstraße / Talweg / Hinter der Münze“

- Begründung -

Stand: 28. Juni 2006

aufgestellt:

Planungsbüro Sommer GmbH

Elbstraße 26 a, 21481 Lauenburg / Elbe

Tel.: 038847/50477; Fax: 038847/50442 und

Tel.: 04153/598705; Fax: 04153/559122

e-mail: sommerplan@t-online.de

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Veranlassung	01
2. Planungsziel	01
3. Lage und Größe des Plangebietes	01
4. Derzeitiger Zustand des Geländes	02
5. Städtebauliches Konzept	02
6. Art und Maß der baulichen Nutzung	04
7. Gestaltungskonzept	05
8. Ver- und Entsorgung	06
9. Belange von Natur und Landschaft	06
10. Weiter zu berücksichtigende Belange	07
11. Flächenbilanzierung / städtebauliche Werte	07
12. Plananlagen	07

Stadt Lauenburg, Bebauungsplan Nr. 80 Hafenstraße / Talweg / Hinter der Münze

Begründung

1. Veranlassung

Aufgrund einer Privatinitiative sollen auf dem rückwärtig liegenden Teil des Grundstückes 22/7 und 17 drei bis vier Wohngebäude mit jeweils höchsten zwei Wohneinheiten errichtet werden.

Ein Teil der künftigen Gebäude ist vom Talweg und von der Straße Hinter der Münze zu erreichen. Die Erschließung für die in der Fläche liegenden Gebäude ist nicht gesichert. Aus diesen Gründen ist zur Schaffung von Baurecht die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Im gültigen Flächennutzungsplan ist die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Der gültige Flächennutzungsplan ist aus dem Jahre 1963. Die Stadt Lauenburg stellt den FNP derzeit neu auf. Im neuen FNP wird die Fläche weiterhin als Wohnbaufläche dargestellt. Das südlich angrenzende geschützte Biotop ist nachrichtlich dargestellt. Im Landschaftsplan der Stadt ist die Hanglage zur B 209, südwestlich der oberen Kante als § 15 a - Fläche dargestellt.

Aufgrund der Hang- und Terrassenlage des Geländes erfolgte 2003 eine Begehung des Landesamtes für Natur und Umwelt. Dabei wurden die nach § 15 a Abs. 3 LNatSchG (Steilhang im Binnenland) geschützten Biotope festgelegt. Die für das geplante Wohnbaugelände vorgesehenen Flächenanteile sind nicht dieser Kategorie zuzuordnen. Die Prüfung ergab, dass nur die Steilhanglage zur B 209 den entsprechenden und in der Planung zu beachtenden Schutzstatus erhält (siehe Anlage im Grünordnerischen Fachbeitrag).

2. Planungsziel

Planungsziel ist die Schaffung von Baurecht für drei bis vier Wohngebäude mit Begrenzung von maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude auf dem Flurstück 17 der Flur 14 und anteilig auf dem Flurstück 22/7 der Flur 14, Gemarkung Lauenburg. Doppelhäuser sind zulässig. Bei Doppelhäusern wird die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten auf eine Haushälfte bezogen entsprechend begrenzt.

Dabei sollen die spezielle Topographie des Geländes und die Hanglage erhalten bleiben. Ein Höhenplan wurde erstellt. Die Bezugshöhen sind in der Planzeichnung (Teil A) nachrichtlich dargestellt.

3. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst ca. 4.000 qm und fügt sich trapezförmig in den Bereich südliche Hafenstraße / Hinter der Münze / Talweg / Lanzer Kirchsteig ein. Es umfasst den gesamten rückwärtig liegenden Teil des Grundstückes Hafenstraße 14 und ist aufgrund von massiven Bauwerken und der ersten direkten Böschungslage nicht über die Hafenstraße zu erschließen.

Es wird südlich durch die Hafenstraße, östlich durch den Unteren Talweg, nördlich durch den Talweg und westlich durch den Lanzer Kirchsteig, heute „Hinter der Münze“ begrenzt.

Der durch die Firma Elektro-Meyer genutzte Teil des Flurstückes 22/7 wird bis auf die Sicherung eines Geh- und Leitungsrechtes, das die firmeneigenen Stellplatzflächen quert, nicht überplant. Hier wurde der Bestand - soweit erforderlich - in den Geltungsbereich einbezogen.

4. Derzeitiger Zustand des Geländes

Das Gelände stellt sich heute als aufgelassener Gartenbereich dar. Das Flurstück 17 ist zum Talweg und Hinter der Münze hin terrassiert. Die schmalen Terrassen der Böschungen sind teilweise noch mit halbstämmigen Obstbäumen bestanden. Die oberste Terrasse wird als Hühnerhof genutzt. Zu den Straßenseiten Talweg und Hinter der Münze bilden verwilderte, zum Teil von Ahorn durchsetzte Weißdornhecken den Abschluss.

Das Plateau des Flurstückes 22/7 wird als Gemüsegarten genutzt. Die Böschungs- und Hanglagen sind verwildert. Zum Weg Hinter der Münze schließt eine Brombeerhecke das Gelände ab. Zur B 209 hin ist die Böschung durch ausgewachsene Sträucher baumartig geprägt.

Die Steilhanglage zur B 209 ist im Naturschutzbuch unter der Nummer 44045916.007 als gesetzlich geschützter Biotop gemäß § 15 a (3) LNatSchG eingetragen.

In den Steilhang ragt unterirdisch auf der östlichen Seite eine alte Bunkeranlage aus dem Zweiten Weltkrieg hinein. Oberirdisch ist hier noch der Betonsockel einer alten Flakstellung zu erkennen. Aufgrund der terrassenförmigen und durch Hangeinschnitte geprägten Geländeformation wurden Baugrunduntersuchungen durchgeführt. Die Bodenverhältnisse sind durch Geschiebemergel und Sandanteile geprägt. Erstes Schichtenwasser wurde in ca. 4,50 m Tiefe unter Geländeoberfläche gefunden. Im Gelände sind keine Anzeichen von Hangwasseraustritt zu erkennen. Mit zu erwartenden Gründungstiefen von ca. 2,00 m unter Geländeoberfläche wird an keiner Stelle der Flurabstand zum Grundwasser oder ersten wasserführenden Schichten geringer als die voraussichtlichen Gründungstiefen.

5. Städtebauliches Konzept

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Errichtung von drei bis vier Wohngebäuden beabsichtigt. Es sollen moderne Gebäude mit viel Glas und Solartechnik sein. Schon das Gelände zwingt zu unkonventionellen Bauweisen. Die Erschließung der Gebäude in dem als WA 1 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet erfolgt über die zum Hang liegenden Obergeschosse. Die Erschließung erfolgt von Norden über Talweg, bzw. die als Hohlweg ausgebildete Straße Hinter der Münze.

Die künftige Bebauung soll die Topographie des Geländes aufnehmen und berücksichtigen. Bezugsgröße für alle im Bebauungsplan festgesetzten Höhen ist der östlich des Plangebietes auf dem Talweg liegende Festpunkt. Er wird mit 30,00 m angenommene Höhe festgesetzt und ist in der Planzeichnung gesondert gekennzeichnet.

Insgesamt sollen im Plangebiet höchstens acht Wohneinheiten zugelassen werden, die entsprechend durch textliche Festsetzungen zugeordnet werden.

Allgemeines Wohngebiet WA1:

Hier werden die Eingänge für die am Talweg belegenen Gebäude zum Dachgeschoß führen. Die Gebäude werden dreigeschossig in Hanglage errichtet werden. Das Dachgeschoß schließt mit 33,00m

bis 35,00 m örtliche Höhe und damit ca. 2 bis 4 m über dem Talweg (örtliche Höhen 28,60 m – östlicher Abschnitt und 31,90 m westlicher Abschnitt) ab und das Erdgeschoß wird auf 26 m örtlicher Höhe auf unterer Plateauebene liegen. Zur rechtseindeutigen Festsetzung der Bezugshöhen wird der topographische Festpunkt auf 30,00 m definiert und in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Für zwei Teilstücke der überbaubaren Fläche im Wohngebiet WA₁ wird eine maximale Firsthöhe von jeweils 7,5 m über dem angegebenen Bezugspunkt von 30,00 m zugelassen. Die weiteren überbaubaren Flächen werden mit einer Firsthöhe von 5,00 m über dem angegebenen Bezugspunkt festgesetzt. Bezugspunkt und Bezugshöhe ist der in der Planzeichnung gekennzeichnete Höhenfestpunkt bei 30,00 m. Damit ist gesichert, die Silhouette einer künftigen Bebauung unterbrochen wird. Am Talweg soll optisch durch die Bebauung kein geschlossener „Riegel“ entstehen können. Die kleinteilige Wohnbebauung der Umgebung wird aufgenommen. Dies wird durch die unterschiedliche Firsthöhenfestsetzung erreicht.

Baurechtlich werden für die Errichtung der Wohngebäude auch Doppelhäuser als Alternative zugelassen. Die besondere städtebauliche Situation der Erschließung über den Talweg, der den Charakter einer Wohnstraße aufweist, erfordert eine Beschränkung der Anzahl der zulässigen Wohnungen. Für das Teilgebiet WA₁ werden deshalb je zwei Wohngebäude mit höchstens zwei Wohneinheiten zugelassen. Bei der Errichtung von Doppelhäusern wird die Anzahl der Wohneinheiten dann auf eine pro Haushälfte begrenzt.

Allgemeines Wohngebiet WA₂:

Das allgemeine Wohngebiet WA₂ umfasst die Plateaufläche des Flurstückes 22/7. Für dieses Gebiet wird eine Firsthöhe von 12 m über Bezugshöhe festgesetzt. Als Bezugshöhe ist auch hier der Festpunkt 30,00 m angenommene Höhe festgesetzt. Für die künftige Wohnbebauung sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Auch hier ist als Wohngebäude die Errichtung eines Doppelhauses möglich. Die besondere städtebauliche Situation der Erschließung über den Talweg, der den Charakter einer Wohnstraße aufweist, erfordert eine auch bezüglich des Teilgebietes WA 2 eine Beschränkung der Anzahl der zulässigen Wohnungen. Für das Teilgebiet WA 2 werden deshalb insgesamt höchstens zwei Wohngebäude mit jeweils höchstens zwei Wohneinheiten zugelassen. Bei der Errichtung von Doppelhäusern wird die Anzahl der Wohneinheiten dann auf eine pro Haushälfte begrenzt.

Das Ensemble der Teilgebiete WA₁ und WA 2 soll einen Hofcharakter mit privater Erschließungsstraße erhalten.

Mit der Erschließung auf Höhenniveau des Talweges werden Carports und Stellplätze für die nördlichen Grundstücke auf Eingangsniveau des Dachgeschosses bereitgestellt.

In der südlichen Hälfte (Gebiet WA₂) entspricht dieses Niveau dem Souterrain. Hier werden Stellplätze und Garagen unter die Gebäude gesetzt.

Die Erschließungsstraße wird als Wohnweg 4,75 m breit. Sie dient zugleich als Feuerwehrezufahrt und Rettungsweg. Eine Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge ist nicht vorhanden.

Die Müllbehälter müssen auf einer am Talweg belegenen Fläche bereitgestellt werden. Die maximale Entfernung Wohnhaus – Müllbereitstellung beträgt 40 m und ist somit zumutbar.

Die westlich das Gelände begrenzende Hecke bleibt erhalten. Die in diesen Hang geplanten Garagen werden in den Hang hineingebaut, begrünt und überdeckt.

Das auf dem Flurstück 22/7 vorhandene ehemalige Trafohaus (Backsteinturm) soll erhalten bleiben und gegebenenfalls umgenutzt werden.

Die Böschungsbepflanzung außerhalb der gemäß § 15 a LNatSchG geschützten Flächen soll, sofern nicht die Errichtung von Stützmauerwerken erforderlich wird, erhalten bleiben.

Zur der nach § 15 a (3) LNatSchG geschützten Hanglage wird ein Mindestabstand der künftigen Bebauung von 5,00 m eingehalten. Durch textliche Festsetzungen ist gesichert, dass außerhalb der Baugrenzen keine Gebäude errichtet werden dürfen.

Zur Sicherung der Entsorgung ist ein Geh- und Leitungsrecht über den privaten Stellbereich der Fa. Elektro-Meyer einzurichten. Das Abwasser-, Schmutzwasser etc. wird dann an das Kanalsystem der Hafenstraße angeschlossen.

6. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Wohngebiete werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Neben „Wohnen“ als vorrangige Nutzung für dieses Gebiet sollen auch damit verträgliche und deshalb zulässige gewerbliche Nutzungen möglich sein. Allgemeines Wohnen entspricht auch der Art der baulichen Nutzung der unmittelbaren Nachbarschaft. Von den in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden die Nutzungen Einzelhandel, Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen als nicht zulässig festgesetzt. Das Gebiet ist aufgrund der Größe und Topographie hierfür nicht geeignet. Zwischen den eigentlichen Betriebsgebäuden und den Firmenstellplätzen der Firma Elektro-Meyer und den künftigen Wohngebäuden steht ein großes Nebengebäude, das als Lager genutzt wird. Vom Plangebiet aus gibt es keinen Zugang zu dem Lager. Dieses querliegende Gebäude dient zugleich als Schallschutz, bzw. erfüllt eine Pufferwirkung zum Mischgebiet Hafenstraße.

Für das jeweilige Maß der baulichen Nutzung werden innerhalb des Plangebietes differenzierte Werte festgesetzt.

Mit den Gebäudekörpern im Teilgebiet 1 wird ein relativ großer Höhenunterschied überwunden. Daher sind die Gebäude mindestens dreigeschossig auf das tiefer liegende Erdgeschoss bezogen. Um die optische Wirkung eines Querriegels zu verhindern werden innerhalb der überbaubaren Flächen unterschiedliche Firsthöhen von max. 7,5 m und 5,0 m, bezogen auf den definierten Festpunkt mit angenommener Höhe von 30,00 m im Talweg festgesetzt.

Mit einer Grundflächenzahl von 0,4 (GRZ) und einer Geschossflächenzahl von 1,2 (GFZ) besteht auch bei festgesetzter offener Bauweise und Firsthöhenbegrenzung ein hoher Gestaltungsspielraum.

Mit der unterschiedlichen Festsetzung der Firsthöhe FH max. = 5,0 m über Bezugshöhe mit zwei Ausnahmeflächen, in denen für die Errichtung von Eingangsbereichen auf Dachgeschossniveau eine Höhe von FH max. = 7,5 m über Bezugshöhe festgesetzt wird, soll eine kleinteilig untergliederte Gebäudeabfolge erreicht werden.

Die jeweiligen Hauptkörper der Gebäude, d.h. Erdgeschoss und Obergeschoss sind weder vom Talweg noch von der Hafenstraße sichtbar.

Im Teilgebiet 2 ist die Topographie einfacher. Die überbaubare Fläche ist eben. Bei einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 werden im Teilgebiet 2 höchstens zwei Vollgeschosse zugelassen. Garagen und Stellplätze sind in den Kellergeschossen vorgesehen. Im Teilgebiet 2 wird die Firsthöhe auf maximal 12 m über Bezugshöhe festgesetzt. In beiden Teilgebieten sind jeweils höchstens zwei Wohngebäude mit jeweils höchstens zwei Wohneinheiten pro Teilgebiet zugelassen. Eine höhere bauliche Dichte ist nicht erwünscht.

Die geplanten Garagen in Hanglage sind dem Teilgebiet 1 zugeordnet. Sie sind zu begrünen.

7. Gestaltungskonzept

Aus der unmittelbaren Umgebung der Bebauung am Talweg sind keine gestalterischen Vorgaben abzuleiten. Das Gebiet ist kleinteilig mit sehr unterschiedlichen Wohngebäuden geprägt.

Aus diesem Grund soll auch im neu zu bebauenden Teil die Kleinteiligkeit gewahrt bleiben. Dies wird mit der Festsetzung unterschiedlicher Firsthöhen erreicht.

Von Süden her werden die Gebäude im Teilgebiet 1 (nördliche Hälfte) von der Hafenbrücke aus zu sehen sein. Diese Ortseingangssituation soll nicht durch einen baulich einheitlichen Querriegel dominiert werden. Daher wird die sichtbare Silhouette unterschiedliche Höhen haben, im Kern 7,5 m über Bezugshöhe und sonst 5,0 m über Bezugshöhe. Die Bezugshöhe entspricht etwa der Firstlinie des Hauptgebäudes der Firma Elektro-Meyer. Die künftigen Gebäude werden damit um ca. 5 m über dieser Firstlinie enden. Die Eingangsbereiche der sich nördlich des Plangebietes anschließenden Einzelhausbebauung liegen etwa auch auf dieser Höhe. Damit wird die gewünschte Höhenabstufung in der Gebäudefolge erreicht.

Die Gebäude müssen sich der Böschungslage anpassen. Es werden, um attraktive Wohnungen zu erhalten, viel Glas und lichte Materialien zu verwenden sein. Hier sind zumindest was die Fassadenabfolge betrifft bis auf die maximalen Höhenfestsetzungen keine Vorgaben zu machen. Für die Verwendung von Materialien werden – bis auf die Dacheindeckungen - keine gestalterischen Festsetzungen erfolgen.

Von der oberen Hanglage sind die Dächer zu sehen. Deshalb werden für die Dächer gestalterische Festsetzungen getroffen. Als Dachformen sind Pult- und Satteldächer sowie Kombinationen aus Flach- und Pultdach oder Flach- und Satteldach zugelassen. Der Flachdachanteil ist dabei auf 40 % der Dachfläche begrenzt. Flachdachanteile von mehr als 40% sind zu begrünen. Grundsätzlich sind begrünte Dächer erwünscht. Technische Bauteile wie z.B. Solaranlagen sind von den Festsetzungen ausgenommen.

Für Dachaufbauten und Dachgauben wird die zulässige Größe auf 1/3 der Gesamtlänge der Traufe beschränkt, um ein harmonisches Erscheinungsbild zu sichern.

Für die Dacheindeckungen sind neben Gründächern oder technischen Bauteilen nur kleinformative Materialien in den Farbtönen rötlich, braun bis anthrazit zulässig. Glänzende oder glasierte Materialien sind nicht zulässig. Damit wird die Einbindung der Dachformen und Materialien in die unmittelbare Umgebung gesichert.

Für die Fassadenflächen werden keine gestalterischen Vorgaben festgesetzt. Die Fassadenflächen sind aus der Umgebung kaum einzusehen, wirken also gestalterisch kaum auf die Umgebung ein. Zugleich ist es erforderlich hier den größtmöglichen Gestaltungsfreiraum für die Architektur der Gebäude zu

belassen, um die in zum Teil tiefen Hangeinschnitten liegenden Wohngebäude optimal zu belichten und in das Gelände einzupassen.

Festsetzungen zu den Einfriedungen der Grundstücke werden nicht getroffen. Das kleinflächige Wohngebiet (ca. 2000 qm, unterteilt in WA 1 und WA 2) ist durch die vorhandene Weißdornhecke entlang des Talweges und des Lanzer Kirchsteiges bereits eingefriedet. Diese Hecken sind als zu erhalten festgesetzt.

8. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung mit Wasser, Gas und Strom erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Versorgungsleitungen im Talweg / Hinter der Münze.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über den Anschluss zur Kanalisation in der Hafenstraße. Zur Sicherung dieses Anschlusses ist ein entsprechendes Leitungsrecht festgesetzt.

Für die Sicherung der Löschwasserversorgung ist der Erlass des Innenministeriums vom 24. August 1999 maßgeblich (Veraltungsverordnung zur Löschwasserversorgung). Im Bereich der Straße Talweg-Hinter der Münze ist ein Hydrant vorhanden. Im Wendebereich des geplanten Wohnweges zur Erschließung der Grundstücke im Südteil des Plangebietes ist ein Hydrant DN 80 im Zuge der Herstellung der Erschließungsstraße zu ergänzen. Diese Maßnahme ist bei Herstellung der Straße vertraglich mit dem Erschließungsträger zu regeln.

9. Belange von Natur und Landschaft

Innerhalb des Bebauungsplanes sind Maßnahmen zur Vermeidung der Eingriffsintensität und für die Nachpflanzung der zu erhaltenden Gehölzstrukturen festgesetzt.

Ausgleichsmaßnahmen sind nur extern umzusetzen. Für die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes fehlen die Flächen. Nach der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung im grünordnerischen Fachbeitrag, wurde ein Ausgleichsbedarf von 4 417 qm ermittelt. Der Ausgleich wird über den Ausgleichsflächenpool in der Augrabenniederung der Stadt Lauenburg erbracht.

Die südliche Hanglage ist als Fläche gemäß § 15 a (3) LNatSchG im Naturschutzbuch unter der Nummer 44045916.007 eingetragen und somit vor Beeinträchtigungen zu schützen und zu erhalten. Der Mindestabstand von der Hangkante bis zur Baugrenze des Teilgebietes WA 2 wird auf 5,00 m festgesetzt. Der vorhandene Backsteinturm unterschreitet diesen Abstand geringfügig. Das Gebäude wird im Bestand gesichert, deshalb werden an dieser Stelle die Baugrenzen so gelegt, dass das vorhandene Gebäude innerhalb liegen wird.

Für das Gebiet wurden Baugrunduntersuchungen vorgenommen. Der Flurabstand des Grundwassers bzw. ersten Hangwasserleiters liegt weit unter den voraussichtlichen Gründungstiefen der künftigen Gebäude. Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

10. Weiter zu berücksichtigende Belange

Das Allgemeine Wohngebiet WA 2 liegt plateauförmig oberhalb – mit 10 bis 12 m Höhenunterschied – der Bundesstraße 209. Die Außenbauteile der Wohngebäude sind nach DIN 4109 so auszurichten, dass die zugelassenen Lärmwerte für Innenräume nicht überschritten werden.

Das allgemeine Wohngebiet WA 1 liegt durch die Gebäude der Firma Elektro-Meyer geschützt im – von der Bundesstraße 209 aus betrachtet – rückwärtigen und somit lärmgeschützten Bereich. Dennoch sind auch hier die Außenbauteile der Wohngebäude nach DIN 4109 entsprechend der Nutzung auszurichten.

Die Forstbehörde Trittau weist auf den nach § 24 LWaldG einzuhaltenden Mindestabstand zum östlich angrenzenden Hangwald hin. Der Mindestabstand von 30 m ist nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt. Eine Unterschreitung bedarf der Genehmigung der Forstbehörde.

11. Flächenbilanzierung / städtebauliche Werte

Allgemeines Wohngebiet (WA ₁)		974,89 qm
Allgemeines Wohngebiet (WA ₂)		969,57 qm
(Gemischte Baufläche, nachrichtlich)	11,86 qm	
Garagen		58,50 qm
Bereitstellungsfläche Müll		7,35 qm
Bauflächen (neu)		2.010,31 qm
Grünflächen privat		1.819,68 qm
Verkehrsfläche WW		324,51 qm
(Verkehrsfläche Pp, nachrichtlich)	124,06 qm	
Flächen neu		4.154,50 qm
Flächen nachrichtliche Übernahme	460,43 qm	
Flächen gesamt		4.614,93 qm
	Gerundet	4.615,00 qm

12. Plananlagen

- Grünordnerischer Fachbeitrag

Lauenburg/Elbe, den 19. Juli 2006



Nielsen
Der Amtsleiter