

Stadt Lauenburg / Elbe

**BEGRÜNDUNG ZUR
2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 29
"SÜDLICHER MAXGRUND"**

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. Ver- und Entsorgung**
- 5. Beteiligung der Bürger**
- 6. Flächen und Kostenangaben**

Anlagen:

- Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 29 (Halbmond)

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

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 „Südlicher Maxgrund“ wird am Maxgrund ein Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 29 aus dem Jahre 1979 überplant. Im Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 „Südlicher Maxgrund“ wird der entsprechende Teil des bisherigen Bebauungsplans Nr. 29 (Halbmond) aufgehoben.

Ziel dieses Bebauungsplans ist die Ausweisung einer Wohnbaufläche im Bereich straßenangrenzender Gartenflächen. Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist im bisherigen Bebauungsplan Nr. 29 eine öffentliche Straßenverkehrsfläche „Parkplatz“ festgesetzt. Der Parkplatz wird an dieser Stelle nicht mehr benötigt; da am südlichen Ende des Maxgrundes an der Hafestraße ein Parkplatz geschaffen wurde. Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 dient der Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung.

Das Änderungsgebiet liegt östlich des Lauenburger Zentrums in Hanglage am nach Süden abfallenden, ca. 50 m hohen Elbhänge. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt an der Ostseite der Straße Maxgrund. Der Maxgrund bindet südlich an die unterhalb verlaufende Hafestraße (B 209), nördlich oberhalb an die Berliner Straße (B 5 / B 209) an. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt rund 1000 m.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,1 ha und wird im Westen begrenzt durch die Straßenverkehrsfläche der Straße Maxgrund, im Norden entlang der vorhandenen Hangkante auf dem Flurstück 233/10, im Osten durch Wohngrundstücke und im Süden durch einen Stichweg.

Für das Plangebiet gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Lauenburg /Elbe in der derzeit geltenden Fassung vom 4. Juli 1991.

2. Planungskonzept

2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lauenburg stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Mit der Festsetzung der Wohnbauflächen als allgemeines Wohngebiet wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.2 Städtebauliches Konzept

Auf einer Gartenparzelle mit östlicher Belegenheit am Maxgrund soll die Errichtung eines Einzelhauses ermöglicht werden. Die geplante Bebauung soll das einheitliche Straßenbild des Maxgrundes fortentwickeln und orientiert sich daher an den charakteristischen Eigenarten der umgebenden Bebauung. Entlang des mittleren Maxgrundes stehen straßenparallel Einzel- und wenige Doppelhäuser mit geringer Grundfläche, auf der Ostseite springt die vorhandene Bebauung von der Straße zurück.

Die Straßenverkehrsfläche des Maxgrundes wird entsprechend des Bestandes ausgewiesen.

Für den bisher auf der Fläche des Änderungsgebiets vorgesehenen Parkplatz besteht kein Bedarf mehr, da am südlichen Ende des Maxgrundes an der Hafestraße Parkplatzflächen geschaffen wurden, die durch den Bebauungsplan Nr. 55 gesichert sind. Zudem besteht südlich des Stichweges, entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 29 (Halbmond), die Möglichkeit zur Errichtung einer Garagenanlage, um verbliebene Stellplatzbedarfe zu decken.

2.3 Nutzung

Für die Bauflächen im Änderungsgebiet wird entsprechend den Nutzungen auf den umgebenden Bauflächen allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Es wird eine maximal eingeschossige Bebauung in offener Bauweise zugelassen.

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Die Ausweisung eines Einzelhauses dient ebenso wie die Zulässigkeit von maximal zwei Wohnungen der Einfügung der Neubebauung ins städtebauliche Umfeld.

Für die südliche Parzelle des allgemeinen Wohngebiets wird durch Baugrenzen eine Baufläche ausgewiesen.

Zur Straßenverkehrsfläche des Maxgrundes hat die geplante Bebauung entsprechend des Zurückspringens der vorhandenen Bauflucht auf der Straßenostseite einen Abstand von mindestens 7 m zu halten. An den südlichen Weg darf die Bebauung bis auf 2 m heranrücken, da nach Süden notwendige Abstandsfläche von der Mitte der Wegparzelle aus eingehalten werden kann und die südlich angrenzende Bebauung großen Abstand hält.

Die Ausweisung einer 4 m tiefen Abstandsfläche zur östlichen Grundstücksgrenze berücksichtigt die nachbarlichen Freirauminteressen. Auch die Ausweisung einer Baugrenze in einem Abstand von 1 m zur nördlichen Flurstücksgrenze erfolgt zu diesem Zweck. Eine Bebauung mit einem Abstand von weniger als 3 m zum nördlichen Nachbargrundstück ist nur mit Einverständnis des Grundeigentümers des Flurstücks 233/10 durch Baulastgewährung o.ä. möglich. Ohne dessen Zustimmung hat die geplante Bebauung nach § 6 Abs. 5 der Landesbauordnung einen Abstand von mindestens 3 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten.

Auf der nördlichen Parzelle wird keine Baufläche ausgewiesen, um die auf der Geltungsbereichsgrenze verlaufende naturräumlich wirksame Zäsur der Hangkante freizuhalten und diesbezüglichen Grundeigentümergehen zu entsprechen. Die Errichtung von Nebenanlagen wie Garagen, privaten Stellplätzen und ihren Zufahrten ist zulässig.

Die vorhandene Straßenverkehrsfläche des Maxgrundes wird entsprechend der Bestandssituation als öffentliche Straßenverkehrsfläche ausgewiesen.

Die Zufahrt zu den rückwärtig gelegenen Grundstücken über den südlich angrenzenden Stichweg soll verbessert werden, indem die Realisierbarkeit einer trichterförmigen Aufweitung der Stichwegseinmündung in den Maxgrund ermöglicht wird. Der im Bereich der Bebauungsplanänderung befindliche nördliche Teil des Einmündungstrichters wird daher als öffentliche Straßenverkehrsfläche ausgewiesen.

2.4 Gestaltung

Zur gestalterischen Einbindung in die bauliche Umgebung werden Festsetzungen zur Gestaltung auf Grundlage des § 92 der Landesbauordnung getroffen.

Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer symmetrisch mit mittigem First und mit einer Dachneigung zwischen 35° und 45° auszuführen. Diese Festsetzung soll Dachformen wie z.B. Mansard-, Walm- oder Krüppelwalmdächer verhindern, die für die direkt an den Maxgrund grenzende Bebauung untypisch sind. Entsprechend der straßenparallelen Gebäudeausrichtung der Gebäude entlang des mittleren Maxgrundes wird eine straßenparallele Firstrichtung festgesetzt. Die Breite von Dachgauben, sonstigen Dachaufbauten oder Dacheinschnitten wird auf ein Drittel der zugehörigen Trauflänge beschränkt.

Um die Gebäudehöhe und in Verbindung mit der Festsetzung der Dachneigung auch die Gebäudetiefe in einem ortsüblichen Maß zu halten, wird die maximal zulässige Traufhöhe auf 5,0 m bzw. die Firsthöhe auf 9,0 m über der mittleren Höhe des der Baufläche zugehörigen Straßenabschnittes festgesetzt. Die Drempehöhe des Hauptdaches soll maximal 1 m betragen. Die Höhe des Drempe ist dabei von der Oberkante des Fertigfußbodens des obersten Geschoßes bis zum Schnittpunkt der Außenhaut des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut zu messen.

Damit sich die geplante Bebauung bezüglich ihrer Farb- und Oberflächengestaltung in die Umgebung einfügt, müssen geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mehr als 22° eine Pfannendeckung in den Farben rot bis braun oder anthrazit erhalten. Die Fassaden sind zu mindestens 70 % ihrer Fläche in Sichtmauerwerk oder Putz in den Farbtönen rot bis braun herzustellen. Putzbauten sind auch in weißem Farbton zulässig. Garagen sind ins Gesamterscheinungsbild der Neubebauung zu integrieren, indem sie sich in Material und Farbe den Hauptgebäuden anpassen oder in Holz ausgeführt werden müssen.

Diese Festsetzungen sind notwendig, da die Straßenrandbebauung entlang des Maxgrundes in Verbindung mit der sich im Straßenraumprofil ergebenden Blickbeziehung ins Elbtal eine stadträumliche Qualität darstellen.

2.5 Erschließung

Die Wohnbauflächen und der Stichweg sind vom Maxgrund erschlossen. Nach Norden ist der Maxgrund über die Straße Hinter der Münze an die Berliner Straße (B 5 / B 209) in Richtung Lauenburger Zentrum (Oberstadt) angebunden, nach Süden mündet der Maxgrund in die Hafestraße (B 209), die die Verbindung zur Unterstadt herstellt.

Die Straßenverkehrsfläche des Maxgrundes weist eine Breite von ca. 5 - 6 m auf und wird als Mischverkehrsfläche genutzt. Der im Bereich der Bebauungsplanänderung befindliche Teil der Straßenfläche des Maxgrundes wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche ausgewiesen.

Der südlich gelegene Stichweg ist 3 m breit, er erschließt derzeit ein Grundstück. Um für die angeschlossenen Parzellen die nach § 5 Abs. 1 Landesbauordnung erforderliche Anfahrbarkeit für Rettungsfahrzeuge zu sichern und die Zufahrt für die Anlieger zu verbessern, soll die Realisierbarkeit einer trichterförmigen Aufweitung der Stichwegseinmündung in den Maxgrund ermöglicht werden. Der im Bereich der Bebauungsplanänderung befindliche nördliche Teil des Einmündungstrichters wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche ausgewiesen.

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

Grundlage für eine Festlegung von möglichen 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.

Zu vergleichen ist der mögliche Eingriff durch die bestehenden Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplans mit dem möglichen Eingriff durch die Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung. Relevant ist für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 „Südlicher Maxgrund“ der Vergleich der Festsetzungen dieses Planes mit den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 29 (Halbmond). Denn auszu-

gleichem oder zu ersetzen ist nur derjenige Teil des Eingriffes, der über die rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 29 hinausgeht.

Eine relevante Veränderung der Festsetzungen erfolgt durch die Ausweisung allgemeinen Wohngebiets gegenüber der bisherigen Ausweisung eines öffentlichen Parkplatzes.

Zusammengefaßt ergeben sich planerisch folgende Änderungen gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan:

Die mögliche Versiegelung des Plangebiets wird verringert. Die Festsetzung von allgemeinem Wohngebiet mit der zulässigen Grundflächenzahl von 0,3 verringert die mögliche Versiegelung in diesem Bereich gegenüber einer möglichen 100 %-igen Versiegelung der Flächen durch die Errichtung eines öffentlichen Parkplatz aufgrund der Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplans Nr. 29. Auch durch die zusätzlich zur überbaubaren Fläche mögliche 50 %-ige Überschreitung der Grundflächenzahl für Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen und unterirdische Anlagen u.ä. (§19 Abs. 4 BauNVO) ergibt sich eine Verringerung der möglichen Versiegelung durch die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung.

Durch die Verringerung der möglichen Versiegelung werden die Schutzgüter Boden, Grundwasser und Klima/Luft weniger stark beeinträchtigt als durch den bisherigen Bebauungsplan.

Für die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften und Landschaftsbild ist bei einer anzunehmenden gärtnerischen Gestaltung der Freiflächen mit wesentlich geringeren Beeinträchtigungen zu rechnen als sie die Anlage eines großflächigen Parkplatzes entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 29 zur Folge hätte.

Es kann daher davon ausgegangen werden, daß die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 die Eingriffe in Natur und Landschaft gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan Nr. 29 verringert. Somit sind keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich. Trotzdem werden zum Schutz von Natur und Landschaft Festsetzungen getroffen, da sie aus städtebaulicher Sicht angezeigt sind und dazu dienen sollen, eine der ökologischen Qualität des Ist-Zustandes entsprechende Gebietsentwicklung zu sichern.

Hierzu werden für die Bauflächen folgende Regelungen über die Versiegelung und Anpflanzgebote getroffen:

Bei der Befestigung von Stellplätzen und ihren Zufahrten sind für mindestens die Hälfte dieser Flächen Befestigungen zu verwenden, die die Wasser- und Luftdurchlässigkeit nicht wesentlich mindern (Rasengittersteine, Pflaster mit breiten Fugen u.ä.).

Für je 150 m² Grundstücksfläche, die bebaut oder versiegelt wird, ist die Pflanzung eines standortheimischen Laubbaums festgesetzt. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von 10 m² herzustellen.

4. Ver- und Entsorgung

Für das Plangebiet ist eine Kanalisation im Mischsystem 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.

5. Beteiligung der Bürger

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt als vereinfachte Änderung nach § 13 Absatz 1 BauGB und § 2 Absatz 7 BauGB-Maßnahmengesetz. Den Eigentümern der von der Änderung betroffenen Grundstücke wird Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben.

6. Flächen und Kostenangaben

Die Fläche des Plangebiets beträgt insgesamt rund 0,1 ha.

Davon entfallen auf

Straßenverkehrsflächen	150 m ²
Allgemeine Wohngebiete	880 m ²
Gesamt	ca. 1.030 m²

Kosten entstehen der Stadt Lauenburg durch den Erwerb von ca. 3 m² Grundstücksfläche, die als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt ist.

Lauenburg / Elbe, den 29.05.1997

Nieby
Bauamtsleiter



