

---

Stadt Lauenburg/Elbe

---

---

**Bebauungsplan Nr. 81**  
**„Weidengraben zwischen Stettiner Straße – Graf-  
Bernhard-Ring – Hardingstraße“**

Begründung

---

September 2003

---

**Impressum**

**Bearbeitung**

Stadt Lauenburg/Elbe  
Amt für Planung und Bauen  
Amtsplatz 5  
21481 Lauenburg/Elbe

September 2003

---

**Inhaltsverzeichnis****Seite**

<b>Rechtsgrundlagen</b>	1
<b>Planunterlage</b>	1
<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	1
<b>Abstimmung mit anderen gemeindlichen Planungen</b>	1
<b>Ziel und Zweck der Planung</b>	2
<b>Städtebauliche Festsetzungen</b>	2
<b>Öffentliche Grünbereiche</b>	3
<b>Altlasten</b>	4
<b>Verkehr</b>	4
<b>Ver- und Entsorgung</b>	5
<b>Flächenbilanzierung</b>	6
<b>Örtliche Bauvorschriften</b>	7
<b>Verfahrensvermerke</b>	8

---

**Rechtsgrundlagen**

Rechtliche Grundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch in der Neufassung von 1997 (BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung-PlanzVO)
- Landesbauordnung des Landes Schleswig-Holstein (LBO-S.H.)

in der zur Zeit geltenden Fassung.

**Planunterlage**

Als Planunterlage liegt ein Vermessungsplan des öffentlich bestellten Vermessungsbüros Lüscher, Lübeck, Stand Mai 2003, im Maßstab 1:500 vor. Die Planunterlage entspricht dem Inhalt der Automatischen Liegenschaftskarte und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen, Straßen und Wege auf.

**Räumlicher Geltungsbereich**

Die genaue Lage und Abgrenzung des Bebauungsplangebietes Nr. 81 „Weidengraben zwischen Stettiner Straße – Graf-Bernhard-Ring – Hardingstraße“ ist aus dem Übersichtsplan zu ersehen.

Das Bebauungsplangebiet liegt im westlichen Bereich des Stadtgebietes und wird begrenzt:

- im Osten durch die Straße Hardingstraße
- im Süden durch die Straße Stettiner Straße
- im Westen durch die Straße Graf-Bernhard-Ring

im Norden durch die Flurstücke 310/56, 310/57 und 310/38 der Flur 3. Die Fläche des Bebauungsplanes umfasst ca. 28.000 m<sup>2</sup>.

**Abstimmung mit anderen gemeindlichen Planungen****Flächennutzungsplanung**

Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem 1963 genehmigten Flächennutzungsplan (FNP). Dieser stellt die Fläche als Wohnbaufläche dar. Sämtliche angrenzenden Flächen sind ebenso als Wohnbaufläche dargestellt.

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. Eine erste öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde bereits durchgeführt. Bezüglich des Planungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 81 wird die Darstellung Wohnen W übernommen.

**Landschaftsplan**

Der Landschaftsplan für die Stadt Lauenburg/Elbe ist 1999

**Bebauungsplanung**

festgestellt worden. Der Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 ist als verbuschte Ruderalfläche dargestellt.

Für den Planungsbereich liegt die rechtsgültige 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 für den Teilbereich „Stettiner Straße – Graf-Bernhard-Ring – Hardingstraße“ vor. Planungsziel war die Schaffung einer Wohnbaufläche zur Realisierung einer Seniorenwohnanlage in II-geschossiger Bauweise sowie die planungsrechtliche Absicherung des Kindergartens und der angrenzenden Wohnbebauung Hardingstraße. Der Bebauungsplan ist am 29.04.1994 in Kraft getreten.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 81 wird die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 aufgehoben.

Nördlich und westlich angrenzend befindet sich der Bebauungsplan Nr. 25/IV (Stadtmoor III/Spitzort – Teilbereich West) aus dem Jahr 1979, der überwiegend Allgemeines Wohngebiet WA mit I-geschossiger, offener Bauweise und einer Grundflächenzahl von 0,4 festsetzt. Der östliche Bereich Graf-Bernhard-Ring setzt eine IV-geschossige Bauweise fest, die bisher nicht realisiert wurde.

Die bauliche Umsetzung in dem angrenzenden Bereich des Bebauungsplan Nr. 81 entspricht einer Einfamilienhausbebauung.

**Ziel und Zweck der Planung**

Ziel der Stadt Lauenburg/Elbe ist, den Wohnstandort zu stärken und weitere Flächen für Einfamilienhausbebauung zur Verfügung zu stellen. Im Planbereich können 14 Baugrundstücke in Einzelbauweise entstehen. Unter Berücksichtigung der angrenzenden Nutzungen wird soviel Bauflächen wie an diesem Standort verträglich sind, planungsrechtlich ausgewiesen.

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

Die vorhandene Bebauung auf der Westseite der Hardingstraße umfaßt 11 I-geschossige Einfamilienhäuser, die bereits bebaut sind und planungsrechtlich gesichert werden. Die im südlichen Abschnitt liegenden Grundstücke schließen mit der Hausgartenseite an das Flurstück der geplanten Wohnbebauung an. Zum überwiegenden Teil haben die Anwohner Sicht- und Windschutzpflanzungen angelegt.

Auf dem im Norden angrenzenden Flurstück wurde ein Kindergarten errichtet, dessen Freispielplätze und Außenräume südlich des Gebäudes liegen sowie eine Optionsfläche für mögliche Erweiterungen.

## Städtebauliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung	<p>Der gesamte Planungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt. Aufgrund unterschiedlicher Festsetzungen und der getrennten Lage der vier Wohngebiete, wird eine Aufteilung in WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 vorgenommen und entsprechend in der Planzeichnung nummeriert. Die vorhandenen Flurstücke für die Einzelhausbebauung im WA 1 haben eine Größe von ca. 450 bis 550 m<sup>2</sup>.</p> <p>Die bestehende Wohnbaugrundstücke an der Hardingstraße werden mit WA 2 und WA 3 bezeichnet und haben etwa eine Größe von 700 bis 800 m<sup>2</sup>.</p> <p>Das Flurstück auf dem sich der Kindergarten befindetet sowie die Optionsfläche wird als WA 4 gekennzeichnet und hat eine Fläche von knapp 5.000 m<sup>2</sup>.</p> <p>Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 Gartenbaubetriebe und nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 Tankstellen nicht zulässig.</p>
Maß der baulichen Nutzung	<p>Das allgemeine Wohngebiet wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 ausgewiesen. 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.</p>
Geschossigkeit	<p>Für die Teilgebiete WA 1, WA 2, WA 3 erfolgt die Festsetzung einer I-geschossigkeit. Das WA 4 wird II-geschossig festgesetzt.</p>
Bauweise	<p>Die Bauweise wird als offen festgesetzt. Aufgrund der Größe der Baugrundstücke können ausschließlich Einfamilienhäuser in Einzelbauweise entstehen. Das städtebauliche Konzept des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 passt sich somit an die Umgebungsbebauung an.</p>
<b>Öffentliche Grünbereiche</b>	
Grünfläche	<p>Östlich der Straße Graf-Bernhard-Ring im südwestlichen Plangebiet verläuft einer der ehemaligen Zuflüsse des Augrabens. Um die noch vorhandenen Reste des ehemaligen Augrabens haben sich Baumweiden und eine dichtere Buschvegetation entwickelt. Die Baum- und Strauchvegetation wird als öffentliche Grünflächen sichert.</p> <p>Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 werden zusätzlich straßenbegleitend, begrünte Versickerungsflächen ausgebildet und entlang der Erschließungsstraße sowie der platzartigen Erweiterungen im Straßenraum vereinzelt ein Laubbaum der Mindestqualität gepflanzt und dauerhaft erhalten. Die</p>

einzelnen Pflanzstandorte haben mindestens eine offen zu haltende Fläche von 6,0 m<sup>2</sup> aufzuweisen zu versehen. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

Auf den privaten Grundstücken ist im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 je Baugrundstück mindestens ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

Entlang der südlichen Grenze des Allgemeinen Wohngebietes WA 4 wird zum Schutz der benachbarten Bebauung eine Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in 3 m Breite vorgesehen. Es sollen vornehmlich Laubgehölze wie Obstgehölze, Stieleichen, Weiden, Birken, Eschen, Weiß- und Rotdorne, Hainbuchen angepflanzt werden. Für die mit Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume, Baumreihen und Sträucher sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes stellt keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, da der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 81 bereits durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 überplant wurde und die Änderung keinen zusätzlichen Eingriff vorbereitet. Der Eingriff war bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig (§ 1 a Abs. 3 letzter Satz BauGB).

#### Spielplatz

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

#### Altlasten

Informationen liegen bezogen auf Altlasten nicht vor. Auch im Rahmen der Baugrunduntersuchung wurden im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und im südlichen Bereich des WA 4 keine Hinweise auf Altlasten festgestellt. Für die bereits bebauten Gebiete wurde keine Untersuchung vorgenommen.

#### Verkehr

##### Fließender Verkehr

Die Erschließung des Kindergartens erfolgt über den Graf-Bernhard-Ring und über die Hardingstraße. Die bestehende Einfamilienhausbebauung Hardingstraße wird über die gleichnamige Straße erschlossen.

Die Anbindung des neuen Wohnbaugebietes erfolgt von der Stettiner Straße in nördlicher Richtung. Die Gesamtbreite der ausgewiesenen Verkehrsfläche beträgt 4,50 m Breite. Der Ausbau erfolgt als Mischungsprinzip in höhengleicher Ausführung. Die Fahrbahnbreite soll mit dem Ausbau von 3,50 m so gering wie möglich sein mit parallel dazu verlaufendem Grünstreifen.

- Für das WA 1 ist ein verkehrsberuhigter Ausbau vorgesehen.
- Ruhender Verkehr** Zwischen den Teilgebieten WA 2 und WA 3 in der Stichstraße zwischen den Häusern Hardingstraße Nr. 12 und 14 ist ein öffentlicher Parkraum für 12 Kfz-Stellplätze festgesetzt.  
Aufgrund der offenen Baustruktur sind im WA 1 die notwendigen Stellplätze auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.  
Öffentliche Parkplätze sind in ausreichender Anzahl als straßenbegleitende Parkplätze entlang der Straße Graf-Bernhard-Ring vorhanden.
- Fußwege** Für das Plangebiet soll eine hohe fußläufige Verbindung erreicht werden.  
Eine Wegeführung soll von dem neuen Wohnbaugebiet WA 1 zur Hardingstraße erfolgen.  
  
Zur Sicherung der Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer von der Bebauung in der Hardingstraße zur Stettiner Straße wird in der südlichen Verlängerung der Hardingstraße ein Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für Fußgänger und Radfahrer in 4 m Breite festgesetzt.  
  
Die zwischen den Teilgebieten WA 2 und WA 3 liegende Stichstraße wird als Verkehrsfläche festgesetzt, die eine künftige Durchlässigkeit zwischen dem nördlichen Graf-Bernhard-Ring und der Hardingstraße sichert. Dieser Verbindungsweg wird ebenfalls in Richtung Süden in einer Breite von 2,50 m Breite als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für Fußgänger und Radfahrer festgesetzt.
- ÖPNV** Das Neubaugebiet ist durch die Buslinien 238/438 „Lauenburg/ZOB – Mooring – Spitzort – Lauenburg/ZOB“ angebunden.
- Ver- und Entsorgung** Das Plangebiet befindet sich im erschlossenen Stadtgebiet der Stadt Lauenburg/Elbe. Der Anschluss an die vorhandenen Netze der technischen Infrastruktur ist möglich.
- Wasserversorgung** Die Wasserversorgung erfolgt zentral im Anschlusszwang für alle Neubaugrundstücke des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 über das städtische Wassernetz. Das Leitungsnetz im Plangebiet WA 1 wird neu erstellt und stellt die Versorgung sicher. Die Versorgung mit Wasser für die Hardingstraße und die Kindergartenfläche ist vorhanden.
- Schmutzwasser** Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird an den vorhandenen Kanal angeschlossen und durch die vorhandene Kanalisation der zentralen Kläranlage zugeführt.

## Oberflächenwasser

Aufgrund der Bedeutung für die Grundwasserneubildungsrate ist die Versiegelung zu minimieren. Für den Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 wurde eine Baugrunduntersuchung durch das Büro für Bodenprüfung, Lüneburg, erstellt. Im gesamten Bereich sind ausschließlich sandige Boden festzustellen. Im Bereich der Optionsfläche des Kindergartens im südlichen Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA 4 wurden zwei Torfschichten angetroffen, die bei einer möglichen Bebauung näher untersucht werden müssten.

Die vorgefundenen Bodenverhältnisse lassen eine Versickerung der unbelasteten Oberflächenwasser im Neubaugebiet zu und sind auch Ziel der Planung.

Die Versickerung des Oberflächenwasser der Straßenverkehrsfläche im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 erfolgt über ein straßenbegleitendes Mulden-Rigolen-System welches als Begleitgrün ausgebildet wird.

## Energie

Die Versorgung mit Elektrizität wird von den Stadtwerken Lauenburg/Elbe wahrgenommen und durch Anschluss an das Netz sichergestellt. Im süd-westlichen Planbereich innerhalb der Grünfläche ist eine Fläche für die Versorgung mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ festgesetzt.

## 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.

## 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 entsprechen ausreichend dimensioniert und die Löschwasserversorgung von 48 m<sup>3</sup>/Stunde ist gesichert.

**Flächenbilanzierung**

Fläche des Plangebietes	27.880 qm
WA 1	6.900 qm
WA 2	5.510 qm
WA 3	3.000 qm
WA 4	4.880 qm
Grünflächen	2.650 qm
Verkehrsflächen WA 1	940 qm
Verkehrsflächen Hardingstraße, Stettiner Straße, Graf-Bernhard-Ring	4.000 qm

## Örtliche Bauvorschriften

Bisherige Rechtsverhältnisse	Für den Plangeltungsbereich gibt es bisher keine örtlichen Bauvorschriften.
Anlaß und Ziel der örtlichen Bauvorschrift	<p>Ziel des Bebauungsplanes Nr. 81 „Weidengraben zwischen Stettiner Straße – Graf-Bernhard-Ring und Hardingstraße“ ist die planungsrechtliche Absicherung des bestehenden Wohngebietes und der Kindergartenfläche sowie die Schaffung weiterer Wohnbauflächen.</p> <p>Aufgrund der umliegenden Bebauung werden an die Gestaltung der Bebauung besondere Anforderungen gestellt.</p> <p>Ziel der mit den örtlichen Bauvorschriften getroffenen Festsetzungen ist, dass dieses neue Wohngebiet ein einheitliches ortstypisches äußeres Erscheinungsbild erhält, aber dennoch eine möglichst große Gestaltungsfreiheit ermöglicht.</p> <p>Die Bebauung der direkt an den Planungsbereich angrenzenden Wohngebiete sind überwiegend I-geschossige Einfamilienhäuser mit Sattel- und Walmdächern. Die Farbe der Dacheindeckung ist rot, rotbraun und anthrazit.</p> <p>Für das neue Baugebiet WA 1 wird die Geschossigkeit mit höchstens I Vollgeschoss festgesetzt, zusätzlich wird die maximal zulässige Wandhöhe der Gebäude festgesetzt. Die Bebauung wird auf Einzelhäuser beschränkt.</p>
Art der baulichen Nutzung	Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 – Gartenbaubetriebe – und nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 – Tankstellen – nicht zulässig.
Maß der baulichen Nutzung	<p>In den Allgemeinen Wohngebieten WA darf die Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht mehr als 20 % überschritten haben.</p> <p>Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Das gleich gilt auch für sonstige baulichen Anlagen soweit sie nach Landesbaurecht in den Abstandsflächen zulässig sind.</p> <p>Nebenanlagen bis zu einer Größe von 30 m<sup>3</sup> sind auch auf der nicht überbaubaren Fläche, jedoch nur hinter der dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Bauflucht der Hauptgebäude, zulässig.</p>
Höhe der baulichen Anlagen	Die maximal zulässige Wandhöhe im Sinne von § 6 Abs. 4 LBO beträgt 4,00 m. Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses darf bei ebenem Gelände nicht höher als 0,75 m über dem Bezugspunkt liegen (Normalhöhe). Der Bezugspunkt ist die endgültige Höhe des dem Grund-

- stück im öffentlichen Straßenraum am nächsten liegenden Deckels der Schmutzwasserkontrollschächte im Schnittpunkt der Straßenbegrenzungslinie mit der Mittelachse der Grundstückszufahrt (der Bezugspunkt ist gegebenenfalls durch Interpolation zu ermitteln, Abweichung von +/- 0,10 m sind möglich).
- Dachform** Die angrenzenden Wohngebäude haben fast ausschließlich Sattel- und Walmdächer. Die Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 81 orientiert sich daran. In den Baugebieten sind Hauptdächer als Sattel- und Walmdächer sowie Pultdächer zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 sind auch Flächdächer zulässig. Die Dächer von Garagen können ebenfalls als Flachdächer ausgebildet werden.
- Dachneigung** Die Dachneigung in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 wird mit 30 – 51 Grad festgesetzt und orientiert sich damit unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung an der umgebenden Bebauung. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 kann die Dachneigung weniger als 30 Grad betragen.
- 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 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 bei. In Anlehnung an die umgebende Bebauung wird eine Dacheindeckung in rotem bis rotbraunem und anthrazitfarbenen Farbton festgesetzt. Begrünte Dächer sind zulässig und hiervon ausgenommen. Glasierte und glänzende Dachpfannen sind ausgeschlossen. Bei engobierten Dachpfannen muss die Farbe der Engobe dem festgesetzten Farbfächer entsprechen.
- Das typische Material von Wintergärten ist Glas und kann deshalb auch für die Dachdeckung verwendet werden.
- Einfriedungen** Damit Einfriedungen nicht zu dominant in Erscheinung treten, soll ihre Höhe auf 1,00 m begrenzt werden.

**Verfahrensvermerke**

Die Begründung hat zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 81 „Weidengraben zwischen Stettiner Straße – Graf-Bernhard-Ring – Hardingstraße“, einschließlich den auf der Planzeichnung dargestellten örtlichen Bauvorschriften und dem städtebaulichen Entwurf in der Zeit vom 16.07.2003 bis 15.08.2003 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 1 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die Begründung wurde in der Stadtvertretung am 24.09.2003 durch die Stadtvertretung der Stadt Lauenburg/Elbe nach Abwägung der eingegangenen Anregungen beschlossen.

Die auf der Planzeichnung dargestellten örtlichen Bauvorschriften, einschließlich der Begründung, wurden in der Stadtvertretung am 24.09.2003 als Satzung beschlossen.

Aufgestellt  
Stadt Lauenburg/Elbe, den 25.09.2003

  
(Amtsleiter)