

# B e g r ü n d u n g

## zum Bebauungsplan 44.2 der Stadt Mölln

### für das Gebiet zwischen Gudower Weg, Dachsbau und dem westlichen Waldrand oberhalb des Lütauer Sees

#### 1. Übereinstimmung mit Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

Der Bebauungsplan wird unter Berücksichtigung der Ziele von Raumordnung und Landesplanung aufgestellt, insbesondere werden die Aussagen des Regionalplanes I beachtet, nach dem Mölln als Mittelzentrum mit teilweise noch zu entwickelnden Funktionen eines Mittelzentrums gestuft ist. Dies bedingt eine vorausschauende Bodenvorratspolitik, die dem nach wie vor insbesondere bei jüngeren Familien vorhandenen Ansiedlungsdruck Rechnung trägt. Bei der Ausweisung neuer Bauflächen sei -so der Regionalplan I- der Charakter der Stadt als anerkannter Kneippkurort und Heilbad zu berücksichtigen. Außerdem seien die Grünflächen in der Stadt und der stadtnahe Wald zu erhalten.

Diese Vorgaben der Landesplanung werden im Rahmen dieser Bebauungsplanaufstellung in vollem Umfange berücksichtigt.

#### 2. Erfordernis der Planaufstellung und Einfügung in die Bauleitplanung

Der Bedarf an bebaubaren Ein- und Mehrfamilienhausgrundstücken zur Realisierung von Einzel- und Doppelhäusern, aber auch zur Errichtung von verdichteten Wohnformen ist in Mölln nach wie vor groß.

Der Bebauungsplan soll in diesem zum Teil aus großen Privatgrundstücken bestehenden Gebiet für eine städtebaulich und wirtschaftlich vertretbare Lösung der Erschließung sorgen, die eine ordnungsgemäße Nutzung der Grundstücke ermöglicht.

Auf einem Grundstücksteil im Planungsgebiet ist als soziale Einrichtung der Bau eines Behindertenwohnheimes vorgesehen. Die städtebauliche Integration, die verkehrliche Erschließung und die landschaftsplanerische Einbindung dieser Wohnanlage ist mit ein Anliegen dieser Bebauungsplanaufstellung.

Dieser Plan entwickelt sich gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem vom Innenminister mit Erlaß vom 18. Mai 1978 genehmigten Flächennutzungsplan. Der nördliche F.-Planteil weist Grünflächen mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten, der südliche eine Wohnbaufläche aus. Der Bebauungsplan nutzt die ausgewiesene "Wohnbaufläche" allerdings nicht voll aus, sondern setzt aus Gründen der Landschaftspflege und des Naturschutzes für knapp die Hälfte der Flächen Wald und öffentliche bzw. private Grünflächen (Schutzstreifen und nicht überbaubare Grundstücksteile) fest.

Für den räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes besteht bisher kein konkreter Bauleitplan; das Gebiet wurde gem. § 35 BBauG bzw. BauGB als Außenbereich behandelt.

### 3. Lage und derzeitige Nutzung des Plangebietes

Das Plangebiet ist im Südosten des Stadtgebietes in ca. 2 km Entfernung zur Innenstadt an der Ostseite des Gudower Weges auf einer mittleren Höhe von ca. 35 m über NN mit Gefälle von West nach Ost gelegen. Der Planbereich wird aus den Flurstücken 30/2, 29/2, 29/1, 49/29, 30/1 teilweise, 48/29, 47/29, 51/29, 29/4, 29/5, 29/6, und 45/29 der Flur 9 gebildet.

Die Wohnbauflächen sind in lockerer Weise mit Wohnhäusern, Schuppen und Nebengebäuden bebaut.

Die Grundstücke werden als Garten- und Hofflächen genutzt, liegen aber zum großen Teil brach oder sind mit Wald bestanden. Die Kleingartenfläche wird insgesamt zweckentsprechend verwendet.

### 4. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die überbaubaren Flächen des Plangebietes werden als "allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Um die vorwiegende Wohnnutzung zu stützen, sind Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen. Aufgrund der relativ hohen Flächenintensität im Verhältnis zum sonstigen Nettobauland werden Gartenbaubetriebe ebenfalls ausgeschlossen. Tankstellen sind zur Unterstützung der Wohnruhe und des städtebaulichen Siedlungscharakters unzulässig; dasselbe trifft auf Ställe und Kleintierhaltung zu, sofern diese Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen zuzuordnen sind.

Da eine ausschließliche Wohnnutzung für diesen südlichen Stadtrandbereich planerisch nicht gewollt ist und eine geringfügige Nutzungsmischung durchaus wünschenswert ist, wird von der Festsetzung eines "reinen Wohngebietes" abgesehen.

Im Norden des Plangebietes soll ein "Rundlingsdorf" entstehen, eine Siedlungsform, die im lauenburgischen durchaus ihre bauhistorische Bedeutung hat. Maximal eingeschossige Einzelhäuser sind um einen zentralen Dorfplatz gruppiert. Die Hauptfirstrichtung ist so gewählt, daß die Giebelseiten den gemeinsamen "Dorfplatz" räumlich begrenzen und fassen, wobei zur öffentlichen Platzmitte hin in Anlehnung an die historischen Vorbilder auf Einfriedungen verzichtet werden sollte.

Ansonsten herrscht aufgelockerte Einzel- und Doppelhausbebauung in offener Bauweise vor, um den landschaftssensiblen Planbereich auch städtebaulich aufzunehmen und zu akzentuieren. Eine Ausnahme stellt das geplante Behindertenwohnheim dar, das von der Baukörperdimensionierung her in offener Bauweise, aber mit mehr als 50 m Frontlänge errichtet wird. Südöstlich des geplanten Behindertenwohnheims ist eine zusammenhängende überbaubare Fläche ausgewiesen, in der innerhalb der offenen Bauweise auch Hausgruppen zulässig sind; hiermit soll eine bewußte siedlungsstrukturelle Verdichtung in diesem Bereich erreicht werden.

Die vorhandenen Baukörper bis auf jene, die bewußt als zu beseitigende bauliche Anlagen gekennzeichnet sind, genießen Bestandsschutz und weisen Baugrenzen auf, die Anbauten und Erweiterungen auch über das Maß von Modernisierung und Anpassung an neuzeitliche Wohnkomfortformen hinaus ermöglichen.

Die Lage der Baugrenzen erfolgt unter Berücksichtigung optimaler Freiraumausnutzung auf den einzelnen Grundstücken. In den weitaus meisten Fällen ist eine Ausnutzung der Südlage, d.h. der Mittags- und Nachmittagssonne möglich.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Geschossigkeit und Geschoßflächenzahl so bestimmt, daß ein Ausbau der Dachgeschoßzonen jederzeit möglich ist.

## 5. Grünplanung

Die hier aufgestellte städtebauliche Planung nimmt in besonderer Weise auf den in Teilen des Plangebietes vorhandenen Waldbestand Rücksicht.

Auf der Grundlage einer Grünkartierung ist der Osten des Gebietes als Waldfläche festgesetzt und damit planungsrechtlich gesichert, wobei ein Schutzstreifen gem. der Landesverordnung zum Schutze der Wälder, Moore und Heiden berücksichtigt wurde, der eine schützenswerte Biozönose von Flora und Fauna, die gerade in den Übergangsbereichen recht vielfältig ist, beherbergt.

Der nach der LVO geforderte Mindestabstand von 30 m zwischen bebaubarer Fläche und tatsächlicher Waldgrenze kann in einigen Bereichen in Abstimmung mit der Unteren Forstbehörde unterschritten werden. Folgende Voraussetzungen sind vom Bauherrn zu erfüllen:

- Die Gebäude sind mit feuerfesten Außenwänden und Hartbedachung zu versehen.
- Zur Vermeidung von Funkenflug sind die Schornsteine mit einer Eisen-/Stahlplatte abzudecken.
- Auf den Grundstücken dürfen keine offene Feuer entzündet werden, die Lagerung brennbarer Stoffe ist außerhalb der Gebäude untersagt.
- Der unbebaute Grundstücksteil ist von forstmäßiger Bepflanzung freizuhalten, Nadelholzhecken dürfen nicht angepflanzt werden.
- Zur Waldgrundstücksgrenze sind die Baugrundstücke mit einem durchlaßlosen Zaun einzufrieden.

Die in diesem Schutzstreifen bzw. Wald errichteten zumeist untergeordneten baulichen Anlagen sind als künftig fortfallend gekennzeichnet. Soweit Gebäude und Gebäudeteile im Schutzstreifen liegen, aber Bestandsschutz beanspruchen können, ist eine Erweiterung mangels Baugrenzen nicht möglich.

Die Waldfestsetzung im Osten erfolgt auch aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zum Biotop "Heiliger Bach" am Lütauer See. Diese im Naturraum "Westmecklenburgisches Seen-Hügelland" gelegene Biotop ist in der Biotopkartierung des Landesamtes für Naturschutz und Landschaftspflege ausgewiesen; dominante Bestände stellen die bachbegleitende Vegetation und der Hochwald dar.

Die übrige Bepflanzung des sehr von Großgrün beherrschten Plangebietes erfolgt mit standortgerechten Gehölzen und Gewächsen; der vorhandene Baumbestand ist bereits bei der konkreten Objektplanung mit zu berücksichtigen.

Die erhaltenswerten, standortgerechten Solitärgehölze und Gehölzgruppen wurden in der Örtlichkeit eingemessen und sind in der Planzeichnung mit einem "Erhaltungsgebot" belegt.

Die Verkehrsanlagen und Platzbereiche werden mittels Grünanpflanzungen gegliedert bzw. optisch eingefasst.

Teilweise werden die vorhandene Bausubstanz und geplante Einzelbaukörper mit Hilfe von Großgrün in den vorherrschenden Landschafts- und Siedlungscharakter eingebunden.

Die Lage des öffentlichen Spielplatzes auf einer städt. Freifläche ermöglicht eine relative zentrale Zuordnung zu allen Wohnbereichen und entspricht den Anforderungen des Kinderspielplatzgesetzes.

Zur Abschirmung des Baugebietes vor den Lärmmissionen des Gudower Weges ist eine dichte Riegelbepflanzung mit standortgerechten Gehölzen auf den Privatgrundstücken vorgesehen (s. auch Kapitel Lärmmissionen).

Die Breite von mind. 8 m ist erforderlich, um eine aus sich selbst heraus lebensfähige Grüngemeinschaft heranzuziehen. Aus Gründen der Standortgerechtigkeit ist dieser Bewuchs als Knickwall festgesetzt.

Das zur Zeit vorhandene Regenrückhaltebecken im Süden der Kleingartenfläche dient der Regelung des Wasserhaushaltes der Wohnbebauung auf der gegenüberliegenden Seite des Gudower Weges (Pufferbecken für das vor allem bei Starkregen anfallende Oberflächenwasser). Das als technisches Bauwerk ausgebildete Becken ist mit landschaftsgerechten geschwungenen Uferzonen als sog. "Feuchtbecken", also mit permanentem Mindestwasserspiegel umzugestalten und in den Randzonen entsprechend zu bepflanzen.

## 6. Merkmale der Erschließung

### a. Verkehrerserschließung

Die Landesstraße 287 (Gudower Weg) verbindet das Plangebiet mit dem überörtlichen und innerstädtischen Straßennetz. Nach dem Ausbau des Gudower Weges und der Radwegverbindung Richtung Lehmrade durch die Stadt bzw. das Straßenbaumt Lübeck ist der Planbereich auch radwegmäßig gut erschlossen. Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs liegen in unmittelbarer Nachbarschaft an der L 287.

Die innere Erschließung bündelt die Vielzahl der zur Zeit auf die freie Strecke der Landesstraße (der OD-Stein befindet sich auf Höhe der nördlichen Grenze der Kleingartenkolonie) einmündenden privaten Zufahrten etwa in der Mitte, wobei nun die Erschließung über nordwestlich bzw. südöstlich orientierte Stichstraßen erfolgt. Der Straßenausbau erfolgt, da es sich um eine reine Wohn- und Anliegerstraße handelt, als Mischfläche, womit die Voraussetzungen zur Aufstellung der Zeichen 325/326 StVO "Verkehrsberuhigter Bereich" erfüllt sind. Die Straßenprofile sind in Anlehnung an die EAE 85 entwickelt, wobei als maßgeblicher Begegnungsfall LKW/PKW bei verminderter Geschwindigkeit gewählt ist (siehe Straßenprofile).

Die Platzbereiche und Wendeanlagen sind für die Befahrbarkeit von 3-achsigen Ver- und Entsorgungsfahrzeuge konzipiert.

Kombinierte Fuß-/Radwege binden das Plangebiet in Höhe des südlichen Wendehammers und an der Zufahrt zum Gudower Weg in das örtliche Wegenetz, nach Osten zwischen Waldrand und Kinderspielplatz entlang in den Rundweg am Lütauer See ein.

Im Einmündungsbereich des Fuß-/Radweges in die L 287 (Gudower Weg) wird ein Sperrpfosten bzw. ein seitlich versetztes Absperrgeländer zum Ausschalten anderer unerwünschter Verkehre installiert. Die Straßen und Wege sind rollstuhl-/behindertengerecht auszubauen.

#### b. Ver- und Entsorgung

Das Gebiet wird durch die Stadtwerke Mölln mit Wasser, Strom und Gas versorgt.

Der Anschluß an die städt. Schmutzwasser- und Regenwasserkanalisation ist vorgesehen.

Die Müllbeseitigung untersteht dem Müllweckverband Storman.

### 7. Lärmimmissionen

Nach § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind die bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, daß schädliche Umwelteinwirkungen auf die dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Die für die Landesstraße 287 vom Straßenbauamt Lübeck für den in nächster Zeit projektierten Ausbau festgestellten Lärmuntersuchungen gehen von folgenden durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärken aus:

DTV<sub>1987</sub> = 3.435 KFZ/24 Stunden

DTV<sub>2007</sub> = 3.532 KFZ/24 Stunden

Bei Zugrundelegung von Immissionsgrenzwerten (IGW) von 70 dB(A) bei Tag und 60 dB(A) nachts ergibt sich weder eine Erhöhung des vorhandenen Mittelungspegels um mindestens 3 dB(A) durch die Baumaßnahme selbst noch werden die IGW überschritten. Gleichwohl setzt der Plan entlang der östlichen Seite der L 287 eine riegelartige Pflanzzone fest.

Vorstehende Überlegungen gelten ansonsten nur für den Fall, daß ein Straßenneubau/-ausbau eine bereits bestehende Wohnbebauung immissionsmäßig beeinträchtigt. Hier ist der umgekehrte Fall gegeben und zwar in Form der sog. "plangegebenen Vorbelastung", d.h. die Gemeinde plant und der private Bauherr errichtet ein Gebäude in Kenntnis einer benachbarten Verkehrsstraße, wobei die straßenrechtliche Planung für den Ausbau beim voraussichtlichen Inkrafttreten des B.-Planes bereits hinreichend verfestigt ist.

(S. hierzu auch BVerwG-Urteil vom 22.5.1987 -4 V33-35.83- in UPR 10/87)

Eine Abschätzung der Immissionssituation nach dem Runderlaß des Innenministers "Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau" vom Sept. 1987 führt zu folgenden Werten:

DTV = 3.500 KFZ/24 h  
Mittelungspegel Tag : ca. 64 dB(A)  
Mittelungspegel Nacht: ca. 53 dB(A)

zum Vergleich DIN 18005:

Allgemeines Wohngebiet: Tag : 55 dB(A)  
Nacht : 45 dB(A)

Die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) werden also nach dieser überschlägigen Abschätzung tagsüber um 9 dB(A) und nachts um 8 dB(A) überschritten.

Trotzdem kann die Immissionssituation als geregelt angesehen werden:

- Bei einer Abschätzung der Mittelungspegel nach DIN 18005 ergeben sich noch niedrigere Beurteilungspegel.
- Die o.g. Orientierungswerte sind städtebaulich erwünschte Zielwerte und keine absoluten Grenzwerte.
- Die Riegelbepflanzung entlang der L 287 entfaltet abschirmende Wirkung.
- Der Abstand zwischen Immissionsort und Schallquelle ist mit der ungünstigsten Entfernung (s=25 m) in die Abschätzung eingeflossen.

Trotzdem werden den zukünftigen Bauherren aus Lärmvorsorgegründen mit einer textlichen Festsetzung passive Schallschutzmaßnahmen abverlangt.

#### 8. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

Um den offenen Bebauungscharakter zu erhalten, sind Einfriedigungen lediglich bis zu einer bestimmten Höhe zugelassen. Im Bereich der rundlingsdorfartigen Siedlungsform sind Einfriedigungen nur auf den seitlichen Grundstücksgrenzen, nicht jedoch zum mittigen öffentlichen Platzbereich hin zulässig, um die Gemeinsamkeit und Zusammengehörigkeit dieser Bauform zu unterstreichen. Die Privatflächen zwischen Giebelwand und öffentlichem Platz sind als Wiese, Rasen oder sonst wie gärtnerisch gestaltet anzulegen.

Städt. und kleinstädt. Vorortsiedlungen werden allgemein nicht nur durch die Dimension und die äußere Gestaltung der Baukörper geprägt, sondern in entscheidendem Maße auch durch Nebenanlagen und Dachformen. Aus diesem Grunde sind auch Nebenanlagen, Garagen und Carports in Material und Farbgebung dem Hauptgebäude anzupassen.

Gerade die durch die Häufung mehrerer Baukörper und die unterschiedliche Dachneigung einschl. verschiedener Vorsprünge, Traufenhöhen, Gauben und Winkelflächen sich ergebende Dachlandschaft vermag den Siedlungscharakter innerhalb des Plangebietes entscheidend und unverwechselbar zu prägen. Gestaltungsmängel in den Dachlandschaften und häufiger Wechsel der Dachformen und -materialien treten in landschaftlich sensiblen Bereichen stärker in Erscheinung als anderswo.

So führen z.B. Flachdächer zu einer gestalterischen Disharmonie in bezug auf die umgebende Bebauung und die Grüngestaltung, die die Baukörper teilweise weit überragt und durch die Flachdachbauweise nicht betont und aufgegriffen, sondern vielmehr unorganisch gedrückt und geschnitten wird. Darüber hinaus stört das Flachdach die für das Plangebiet gewollte Dachflächen-silhouette.

Die Betonung des vorstädtischen Charakters und der Vorgarten- und Freibereiche gelingt nur dem Satteldach, das dem Bauwerk eine eindeutige Richtung gibt, wobei Giebel- und Traufseite klar unterscheidbar sind und der nachbarschaftliche Bezug hergestellt ist.

Dachneigungen kleiner als  $35^\circ$  vermitteln einen sehr gedrungenen dem Flachdach angenäherten Eindruck; zu spitzwinkelige Dachneigungen - größer als  $50^\circ$  - wirken unsicher und mindern die Standfestigkeit des Baukörpers optisch herab.

Das Plangebiet sollte durch einen soliden landschaftstypischen Baustil geprägt sein, der auch die natürliche Topografie und den Landschaftscharakter aufzugreifen und zu betonen in der Lage ist.

Dem widerspricht auch die mehr auf Großstadtrandzonen orientierte Walmdachbauweise, die ursprünglich die Dachform für ein frei in der Landschaft stehendes Gebäude war und deshalb durch ihre Introvertiertheit eine gewisse Sprengwirkung im nachbarschaftlich betonten Siedlungsverband auslöst.

Für den einzelnen Bauherrn treten durch die gestalterischen Festsetzungen von Dachform und -neigung keine zumutbaren Härten auf, zumal die planaufstellende Stadt nicht soweit geht, ausschließlich traditionelle Dacheindeckungsmaterialien, wie Reet und Ton-S-Pfannen zu fordern. Die geringfügige Einschränkung der individuellen Baufreiheit wird von der Stadt im Hinblick auf das starke öffentliche Interesse an einer harmonischen Eingliederung des Plangebietes in die vorhandenen Strukturen bewußt hingenommen.

#### 9. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne von § 45-79 BauGB werden nicht erforderlich, da sich das Plangebiet im Besitz weniger Grundeigentümer befindet und lediglich Neuparzellierungen vorzunehmen sind.

Die Flurstücke 49/29, 48/29, 47/29, 51/29, 45/29, 29/4, 29/5 und 29/6 der Flur 9 befinden sich in Privatbesitz.  
Die Flurstücke 29/2, 29/1 sowie die Teilfläche 30/1 sind Eigentum der Stadt Mölln.

#### 10. Kosten und zeitliche Realisierung

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen voraussichtlich folgende Kosten:

1. Erschließungskosten nach dem Baugesetzbuch

1.1 Grunderwerb, Vermessung	143.000,--	DM
1.2 Straßenbau (einschl. Fuß-/Radwege)	330.000,--	DM
1.3 Regenentwässerung	100.000,--	DM
1.4 Straßenbeleuchtung	23.000,--	DM
1.5 Grünanlagen, Bepflanzung	<u>25.000,--</u>	DM
Brutto:	621.000,--	DM

Die Stadt Mölln trägt gem. § 129 Abs. 1 BauGB 10 % der beitragsfähigen Erschließungskosten.

2. Schmutzwasserkanalisation 150.000,-- DM

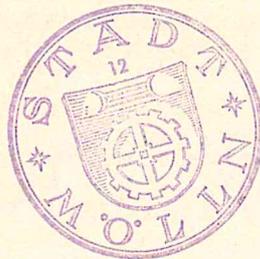
3. Versorgung

3.1 Wasser	83.000,--	DM
3.2 Gas	87.000,--	DM
3.3 Strom	<u>61.000,--</u>	DM
Brutto:	381.000,--	DM

Die von der Stadt Mölln einzusetzenden Eigenmittel werden im Haushaltsplan zur Verfügung gestellt.

Das Plangebiet soll abschnittsweise bebaut werden, um flexibel auf den Bedarf an Wohnraum reagieren zu können. Dies gilt auch in bezug auf die Entsorgungssituation. Die Stadt Mölln erweitert in den nächsten Jahren ihre zentrale Kläranlage auf das doppelte ihrer augenblicklichen Reinigungskapazität, so daß entsprechend dem Baufortschritt auf der Kläranlage neue Wohneinheiten stufenweise angeschlossen werden können.

Aufgestellt: Mölln, im Mai 1990



Stadt Mölln  
Der Magistrat  
- Stadtbauamt -

(Bürgermeister)