

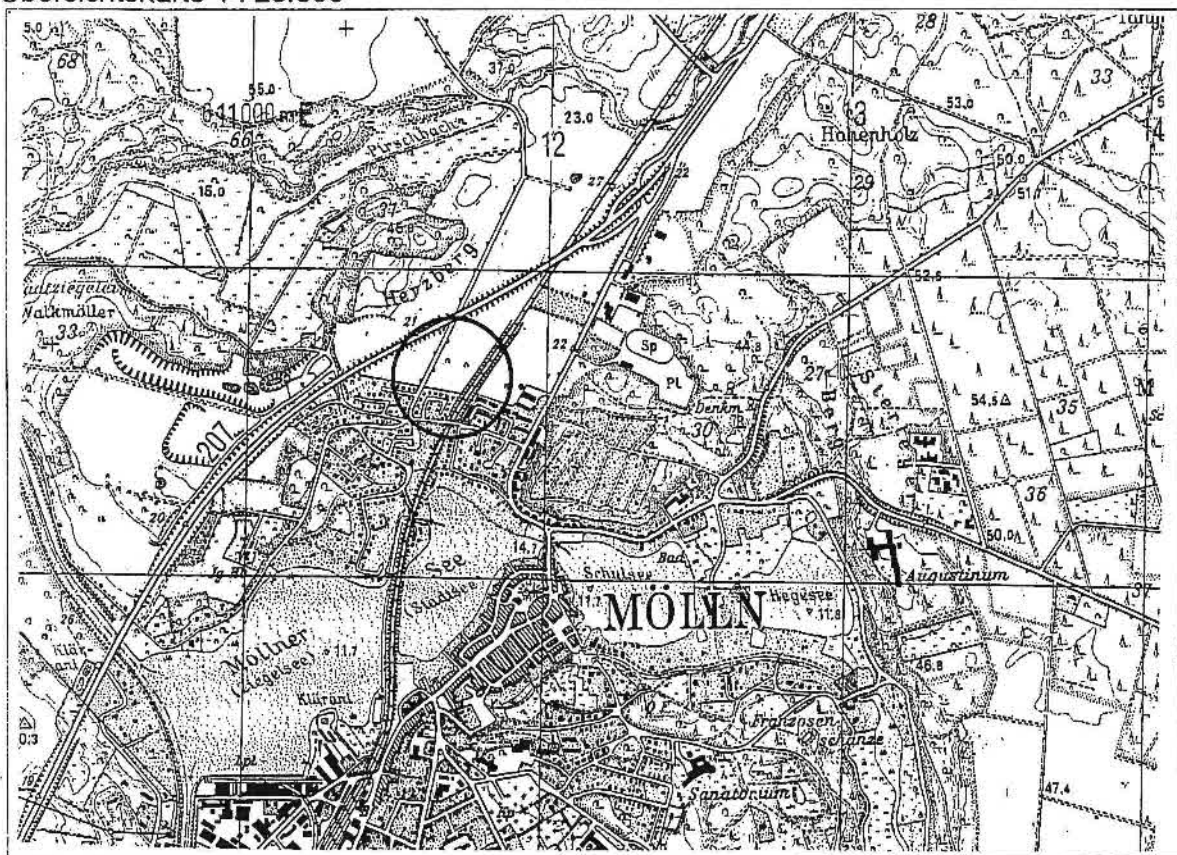
Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 75
der
Stadt Mölln
Kreis Herzogtum Lauenburg
Seite 1

BEGRÜNDUNG

zum
Bebauungsplan Nr. 75
der
Stadt Mölln
Kreis Herzogtum Lauenburg

Für das Gebiet östlich des Lankauer Weges, westlich der Bahntrasse, nördlich der vorhandenen Bebauung der Berningstraße

Übersichtskarte 1 : 25.000



Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 75
der
Stadt Mölln
Kreis Herzogtum Lauenburg
Seite 2

1. RECHTSGRUNDLAGE

Der Bebauungsplan im Maßstab 1:1.000 gem. §§ 2, 8,9 und 10 in Verbindung mit § 30 BauGB entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Mölln.

2. GRÜNDE DER AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLAN

Die Stadt Mölln beabsichtigt, vor dem Hintergrund von knappen Bauflächen, die Ausweisung eines Wohngebietes im nördlichen Stadtbereich im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75.

Das Plangebiet liegt südöstlich der B 207 zwischen Lankauer Weg und der Bahnlinie Lüneburg-Lübeck. Südlich des Plangebietes endet die derzeitige Wohnbebauung von Mölln.

Das Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Es ist eine zweigeschossige Bebauung mit einer geschlossenen Bauweise vorgesehen.

Die Dachneigung beträgt 30°-45°. Die Grundflächenzahl beträgt 0,4 und die Geschößflächenzahl 0,4* bzw. 0,8.

3. ERSCHLIESSUNGSSTRASSE

Die Erschließung der Baugrundstücke wird über eine noch herzustellende Straße, von der Straße „Lankauer Weg“ aus, gesichert.

Die neu zu erstellende Erschließungsstraße ist entsprechend den Richtlinien EAE 85/95 herzustellen und dem öffentlichen Verkehr zu widmen.

Der Straßenbau wird so durchgeführt, daß eine Mischfläche gem. § 42 Abs. 4a StVO entsteht.

Die Kennzeichnung des verkehrsberuhigten Bereiches erfolgt mit dem Verkehrszeichen 325/326 der StVO.

Damit das Zeichen 325/326 aufgestellt werden kann, ist die Straßenverkehrsordnungsabteilung des Kreises Herzogtum Lauenburg zu beteiligen.

Die Erschließung wird mit der Verkehrsaufsicht und mit der Berufsgenossenschaft für Fahrzeughaltungen abgestimmt.

* geändert infolge des ergänzenden Verfahrens gem. § 215-a BauG

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 75
der
Stadt Mölln
Kreis Herzogtum Lauenburg
Seite 3

4. MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS

Soweit die vorhandenen Grenzen eine Bebauung nicht zulassen, wird eine Umlegung gem. § 45 ff. BauGB vorgesehen.

Wird eine Grenzregulierung erforderlich, so findet das Verfahren nach § 85 ff. BauGB statt. Die genannten Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplante Maßnahme nicht im Wege freier Vereinbarung durchgeführt werden kann.

5. LANDSCHAFTSPLAN

Der Landschaftsplan der Stadt Mölln liegt z. Zt. Im Vorentwurf, Stand Mai 1998, vor. Dieser beurteilt flächendeckend für das Stadtgebiet die Auswirkungen einer Bebauung aus landschaftsplanerischer Sicht. In der Analyse wird festgestellt, daß sich in Mölln kaum weitere Flächen für eine konfliktarme Siedlungsentwicklung finden lassen. Für die meisten Flächen außerhalb der vorhandenen Siedlungsflächen wird ein sehr hoher Raumwiderstand ermittelt, d.h. eine Siedlungserweiterung in diesen Bereichen führt zu einer sehr hohen Konfliktintensität. Der Landschaftsplan sieht die Flächen am Lankauer Weg und die Baufläche des Bebauungsplanes Nr. 75 als Siedlungserweiterung vor.

6. ABWASSERBESEITIGUNG

Das anfallende Abwasser des Planungsgebietes soll über vorhandene Leitungen dem Klärwerk Mölln zugeführt werden.

Für die geplante Regen- und Schmutzwasserleitung, die das Bahngelände kreuzt, sind zu gegebener Zeit Kreuzungsunterlagen gem. DS 180 vorzulegen.

7. VERSORGUNG MIT TRINKWASSER

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser erfolgt über die Stadtwerke Mölln.

8. REGENWASSER

Das Wasser von Dächern, Wege und nicht mit Schadsstoffen belasteten Flächen ist soweit möglich auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Das nicht zur Versickerung zu bringende Oberflächenwasser ist der Regenkanalisation zuzuführen.

Das Regenwasser der Grundstücke soll auf den Grundstücken verbleiben und über Versickerungseinrichtungen dem Grundwasser zugeführt werden.

19

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 75
der
Stadt Mölln
Kreis Herzogtum Lauenburg
Seite 4

Die Abteilung oder Versickerung des Niederschlagwassers der Straße erfolgt über eine Regenwasserleitung im Lankauer Weg, hierfür sind entsprechende Erlaubnisanträge zu erstellen.

Für die entwässerungstechnische Erschließung der Regenwasserentsorgung von Flächen, wo nicht versickert wird, sind ab einer versiegelten Fläche größer als 3 ha Genehmigungen nach § 35 LWG bei der zuständigen Wasserbehörde einzuholen.

Für ggf. geplante Einleitung des Regenwassers aus dem Planbereich über die vorhandene Regenwasserkanalisation ist für die betreffende Einleitstelle ein Antrag auf Änderung der Erlaubnis unter Berücksichtigung der zusätzlichen Einleitmengen nach § 7 WHG zu beantragen. In diesem Fall sind aussagefähige Antragsunterlagen mit Angaben zu Einleitmengen und Nachweisen zur Leistungsfähigkeit des Gewässers bei der Umwelta Abteilung des Kreises Herzogtum Lauenburg, Produkt 674, einzureichen.

9. ABFALLENTSORGUNG

Die Aufgabe der Abfallentsorgung führt die Abfallwirtschaftsgesellschaft Lauenburg m.b.H. (AWL) im Auftrage des Kreises Herzogtum Lauenburg (öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger) als Beauftragter Dritter durch.

Die Entsorgung erfolgt gemäß der Satzung über die Abfallwirtschaft des Kreises Herzogtum Lauenburg (Abfallwirtschaftssatzung). Diese regelt die Entsorgung von Abfällen (z.B. Behälterausstattung, Abfuhrhythmus und Bereitstellung).

Am Tag der Abfall-/Wertstoffentsorgung sind auf den Abfallflächen die dafür zulässigen Transportgefäße oder Transportgebinde zur Entleerung abzustellen.

Die nach Westen zur geplanten Fußgängerbrücke verlaufende Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sowie die geplanten mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen dürfen von Müllsammelfahrzeugen nicht befahren werden.

10. LÖSCHWASSER

Für das Wohngebiet ist eine Löschwassermenge von 48 cbm/h für eine Löschdauer von 2 Stunden bereitzuhalten. Dies ist über die zentrale Wasserversorgungsanlage möglich.

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 75
der
Stadt Mölln
Kreis Herzogtum Lauenburg
Seite 5

11. SCHALLSCHUTZ

Aus dem Gutachten (Anlage I)
-Ermittlung und Beurteilung der Straßen- und
Schienenverkehrsgeräuscheinwirkungen im Plangebiet –
Ausarbeitung von Schallschutzmaßnahmen

Verfasser:

Ingenieurbüro für Anlagenplanung und Schallschutz GbR
Dipl.-Ing. Udo Ziegler/Dipl.-Ing. Volker Ziegler
Wasserkrüger Weg 127b
23879 Mölln

Durch die Errichtung der 4,0 m und 4,5 m hohen Lärmschutzwände entlang der B207 im Zusammenhang mit der gesamten Bebauung Mölln – Nord sowie durch die Errichtung des 2,5 m Lärmschutzwalles entlang der Bahnlinie werden die Anforderungen des Beiblatts 1 der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für allgemeine Wohngebiete eingehalten. Ergänzende Festsetzungen von passiven Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Hinweis:

Eine Benutzung der Wohngebäude im Bebauungsplan ist erst nach Errichtung der Lärmschutzwand bzw. –walles möglich, da ansonsten die Erschließung nicht gesichert ist und Baugenehmigungen nicht erteilt werden können.

12. TRASSE FÜR DIE VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

Die Straßenprofile sind so gewählt worden, daß innerhalb dieser Straßen geeignete und ausreichende Trassen zur Unterbringung der Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden sind.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Bezirksbüro Zugangsnetze 65, Hermann-Bössow-Str. 6 – 8 in 23843 Bad Oldesloe, Telefon (04531) 17 65 12, so früh wie möglich mitzuteilen.

Vor Beginn der Tiefbauarbeiten ist die genaue Kabellage bei dem Bezirk der Schlesweg AG in Alt Mölln, Tel.04542/823-560 zu erfragen.

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 75
der
Stadt Mölln
Kreis Herzogtum Lauenburg
Seite 6

13. GRÜNORDNUNGSPLAN

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird gemäß § 6 (1) Landesnaturschutzgesetz ein Grünordnungsplan erstellt.

Aus dem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan

Verfasser:

H.-R. Bielfeldt und Kerstin Berg

Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt

/in BDLA

Virchowstraße 18, 23767 Hamburg

entnommen:

1. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN
(§ 9 (1) 25b BauGB)

• Erhaltung von Einzelbäumen

Die in der Planzeichnung mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten landschaftsbildprägenden Alleebäume und Einzelbäume sind auf Dauer zu sichern und zu erhalten.

Während Bautätigkeiten sind die Gehölze gem. DIN 18920 vor Schädigungen zu schützen. Aufschüttungen sind im Traufbereich der Gehölze nicht zulässig.

Für die Beschädigung von Bäumen ist ein Ersatz nach der Gehölzwerttabelle von Koch zu leisten. In diesem Rahmen ist:

- ein zu erhaltender Alleebaum bei nachhaltiger Beeinträchtigung seiner Vitalität oder seinem Abgang durch einen 4x verschulten Hochstamm (Stammumfang 20-25 cm) derselben Art umgehend zu ersetzen.
- ein zu erhaltender landschaftsbestimmender Einzelbaum bei nachhaltiger Beeinträchtigung seiner Vitalität oder seinem Abgang durch einen 5x verschulten Hochstamm (Stammumfang 35-45 cm) derselben Art umgehend zu ersetzen.

Die Neuanpflanzung ist auf Dauer zu sichern und zu erhalten.

2. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) 15 BauGB)

In der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz sind neben dem Anpflanzgebot weitere naturnahe Anpflanzungen mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern durchzuführen. Für die konkrete Gestaltung des Spielplatzes ist ein Objektplan/Freiflächengestaltungsplan zu erarbeiten.

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 75
der
Stadt Mölln
Kreis Herzogtum Lauenburg
Seite 7

3. ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN
BEPFLANZUNGEN
(§ 9 (1) 25a BauGB)

• Anpflanzung von Einzelbäumen

Die festgesetzten Anpflanzungen von Einzelbäumen beidseitig des Lankauer Weges sind mit 3x verschulten Hochstämmen (Stammumfang mind. 20 – 25 cm) der Art Spitzahorn (*Acer platanoides*) vorzunehmen.

Die festgesetzten Anpflanzungen von Einzelbäumen im Bereich der Planstraße sind mit 3x verschulten Hochstämmen (Stammumfang mind. 20 - 25 cm) wahlweise der Art Eberesche (*Sorbus aucuparia*) oder Feldahorn (*Acer campestre*) vorzunehmen.

Die festgesetzten Anpflanzungen von Einzelbäumen im Bereich des Knicks sind mit 3x verschulten Hochstämmen (Stammumfang mind. 20 - 25 cm) der Art Eberesche (*Sorbus aucuparia*) vorzunehmen.

• Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit standortgerechten heimischen Gehölzen der Pflanzauswahlliste zu bepflanzen. Der Pflanzabstand in der Reihe und zwischen den Reihen beträgt 1 m. Für die Bepflanzung sind leichte Sträucher bzw. in geringem Umfang leichte Heister mit Höhen von 60-100 cm zu verwenden. Die Neuanpflanzungen sind auf Dauer zu sichern und zu erhalten.

• Dachbegrünung

Geringe Dachneigungen (<15°), Flach- oder Pultdächer bei überdachten Stellplätzen (Carports), Garagen und Nebenanlagen sollten nur in Verbindung mit einer dauerhaften extensiven Dachbegrünung errichtet werden.

• Fassadenbegrünung

Geschlossene Fassadenteile mit einer Breite über 5 m sollten dicht mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen. Folgende Arten finden hier Verwendung:

- Efeu (*Hedera helix*)
 - Geißblatt (*Lonicera periclymenum*)
 - Wilder Wein (*Parthenocissus tricuspidata* 'veitchii')
- Geeignet sind auch Kletterrosen.

• Pflanzenauswahlliste

- Acer campestre – Feldahorn
- Carpinus betulus – Hainbuche
- Corylus avellana – Haselnuß

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 75
der
Stadt Mölln
Kreis Herzogtum Lauenburg
Seite 8

Crataegus monogyna – Weißdorn
Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen
Malus sylvestris – Wildapfel
Prunus spinosa – Schlehe
Pyrus communis – Holzbirne
Rhamnus frangula – Faulbaum
Rosa canina – Hundsrose
Rosa dumetorum – Buschrose
Rosa tomentosa – Filzrose
Sambucus nigra – Holunder
Sorbus aucuparia – Vogelbeere

- Allgemeine Pflanzhinweise

Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege der Anpflanzungen erfolgt für die Dauer von 3 Jahren nach Abschluß der Bauarbeiten.
Chemische Mittel dürfen nicht eingesetzt werden.

- 4. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) 20 BauGB)

- Oberflächengestaltung

Straßen, Wege und Stellplätze sollten soweit möglich einschl. Unterbau in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise (z.B. Kies-/Grandbelag, Pflaster mit großen Fugen ohne Betonbettung) hergestellt werden.

- Pflege der Fläche für Maßnahmen

Die festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches (M1) dienen zum Schutz des Knicks und sind als extensiv zu pflegende Gras- und Krautfluren zu entwickeln.
Zur Vermeidung einer Inanspruchnahme für gärtnerische Zwecke bzw. für die Freizeit- und Erholungsnutzung, sollen die Flächen zu den Gartenbereichen hin eingezäunt werden.

Die festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entlang der Bahntrasse (M2) ist der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

Die Errichtung baulicher Anlagen bzw. die Versiegelungen von Boden, Ablagerungen, das Anpflanzen von Zierpflanzen sowie das Befahren der Fläche sind unzulässig.

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 75
der
Stadt Mölln
Kreis Herzogtum Lauenburg
Seite 9

- Pflege der Grünflächen

Die nicht zu überbauenden Bereiche auf den privaten Grundstücken sind gärtnerisch zu gestalten und sollten naturbetont gepflegt werden, z.B. durch das Zulassen von Spontanwuchs, den Verzicht auf häufiges Mähen und den Verzicht auf Biozide und mineralische Dünger.

5. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

- Festsetzungen der Grundstückseinfriedungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche gerichteten Grundstücksgrenzen sind Laubhecken und max. 1,20 m hohe Holzzäune zulässig.

- Festsetzungen für Fassaden und Dächer

Es dürfen keine grellen oder reflektierenden Farben für die Lärmschutzwände, für Dächer und für größere Außenwandflächen verwendet werden.

6. REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 (1) 16 BauGB)

- Regenwasserversickerung

Das Wasser von Dächer, Wegen und nicht mit Schadstoffen belasteten Flächen ist soweit möglich auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen.

- Wasserbehördliche Erlaubnis

Die Festsetzung einer Regenwasserversickerung wäre rechtswidrig, wenn hierfür keine wasserbehördliche Einleiterlaubnis vorab liegt.

7. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND KENNZEICHNUNGEN, SONSTIGE HINWEISE

- Knicks gem. § 15b LNatSchG

Knicks sind nach § 15b LNatSchG geschützt, in ihrer typischen Struktur auf Dauer zu erhalten und nach den gesetzlichen Bestimmungen zu pflegen.

- Schutz des Mutterbodens gem. § 202 BauGB

Mutterboden ist gem. den Bestimmungen des § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 75
der
Stadt Mölln
Kreis Herzogtum Lauenburg
Seite 10

- Bereitstellung einer Ausgleichsfläche

Der Ausgleichsbedarf für Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden beträgt 4.359 m².
 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes stehen praktisch keine Flächen für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung.
 Statt eines Verzichts auf den erforderlichen Ausgleich im Rahmen der Abwägung gem. § 1 (6) BauGB wird im Norden der Stadt Mölln im Bereich des Pirschbaches ein Teilbereich des Flurstückes 109/1 in der erforderlichen Größe zur Verfügung gestellt.
 Die Fläche grenzt oberhalb der Niederung unmittelbar an das Pirschbachtal an und wird heute als Grünland intensiv genutzt.
 Die Fläche befindet sich im Besitz des Planungsträgers.
 Sie wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zur Verfügung gestellt.
 Generelles Entwicklungsziel für die Ausgleichsfläche ist die Wiedervernässung und Extensivierung. Bis zur Ausweisung des Naturschutzgebietes sind Art und Intensität der Nutzung/Pflege mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

- Erhaltung von sonstigen Bepflanzungen

Der außerhalb des Geltungsbereiches im Bereich der Bahntrasse stockende Gehölzbestand ist während Bautätigkeiten gem. DIN 18920 vor Schädigungen zu schützen.

14. STANDSICHERHEITSNACHWEIS

Für den Nachweis der Standsicherheit der Böschungen zum Bahngleis wurde vom Büro AWB – Ingenieure GbR, Dieter Wiemer und Axel Bluhm, ein Gutachten erstellt.

Das als Anlage beigefügte Gutachten beinhaltet die statistische Berechnung mit den Böschungsbruchnachweisen zum Bahngleis und für den Lärmschutzwall. Die Böschungen zum Bahngleis sind bei Ansatz der Bodenwerte aus den Sondierungen, auch bei Berücksichtigung der Lasten aus dem Lärmschutzwall, standsicher.

Der Lärmschutzwall soll aus Überschußboden aus den Leitungsgräben hergestellt werden. Der vorhandene Sand (mitteldicht) (siehe Baugrundgutachten) ist nicht geeignet, weil die Standsicherheit bei einer Böschungsneigung von 1:1 nicht nachgewiesen werden kann.

Der ebenfalls vorhandene Beckenschluff (weichplastisch) sowie der Geschiebelehm, sandig (weich- bis steifplastisch) sind bedingt einsetzbar. Die Standsicherheit ist nur bei Ansatz eines Kohäsionswertes von $c = 6 \text{ kN/m}^2$ gewährleistet. Es muß sichergestellt werden, daß dieser Wert überall erreicht wird. Des weiteren ist der Einbau nur in einer trockenen Witterungsperiode möglich. Der Baugrundgutachter sollte bei dieser Maßnahme einbezogen werden.

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 75
der
Stadt Mölln
Kreis Herzogtum Lauenburg
Seite 11

15. KOSTEN

Für die im vorliegenden Bebauungsplan städtebaulichen Maßnahmen werden der Stadt Mölln keine zusätzlichen Erschließungskosten und Kosten für die Ver- und Entsorgung entstehen.

16. DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Die Bebauung des Plangeltungsbereiches soll in einem Abschnitt durchgeführt werden.



Aufgestellt
Mölln, im März 2000

[Handwritten signature]

.....
Bürgermeister

Anlage I: Schallschutzgutachten
Anlage II: Standssicherheitsnachweis

Gebilligt durch Beschluss der Stadtvertretung vom 03.05.2001
(Abschluss des ergänzenden Verfahrens gem. § 215 a BauGB)



Mölln, 05.06.2001

[Handwritten signature]

.....
Bürgermeister