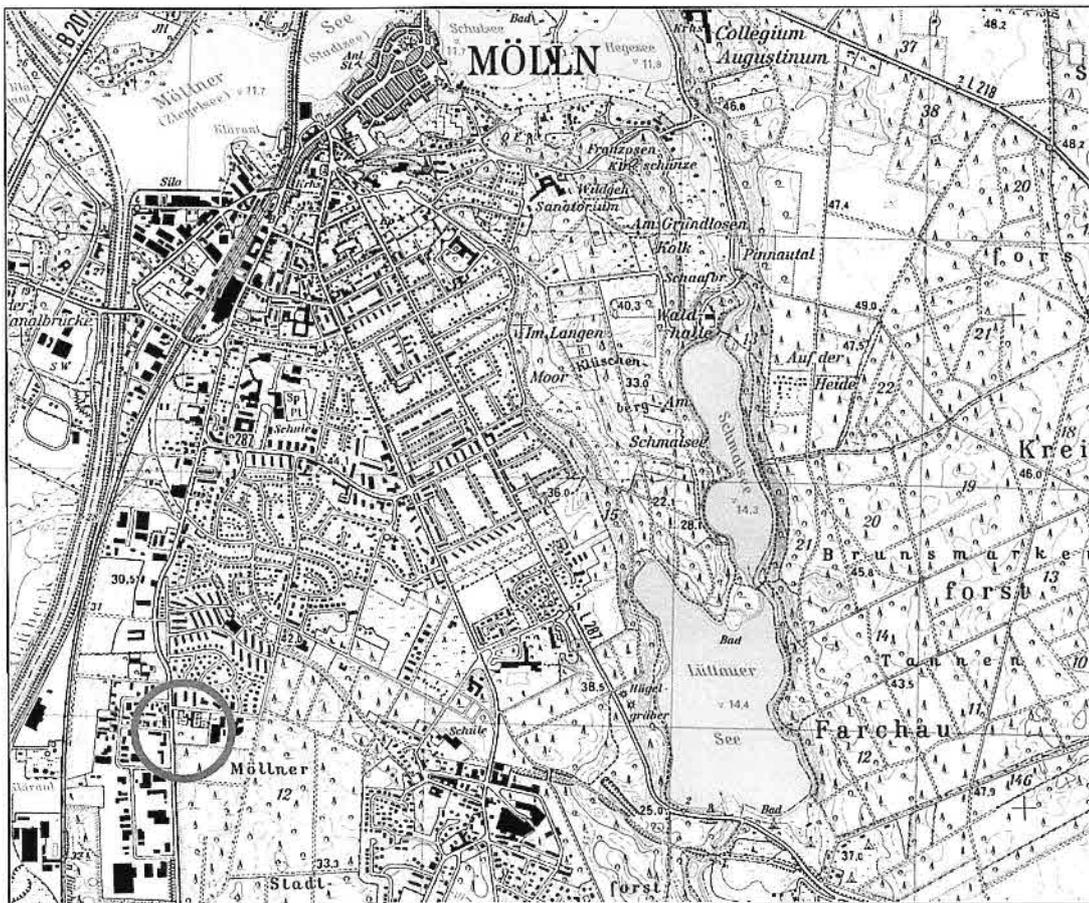


Begründung zum Bebauungsplan Nr. 98

für das Gebiet östlich des Grambeker Wegs, südlich der Bürger-
meister-Oetken-Straße, westlich der Möllner Werkstätten, nördlich des
Waldes

Stadt Mölln Kreis Herzogtum Lauenburg



Stadt Mölln, Stadtbauamt
Wasserkrüger Weg 16,
23879 Mölln
Stand: August 2008

Bearbeitung durch:
Plankontor Gesellschaft für Planung in Stadt und Land mbH
Dipl.-Ing. Jörg W. Lewin
Am Born 6 b, 22765 Hamburg, Tel. 040-391769
Präsidentenstraße 21, 16816 Neuruppin, Tel. 03391-458180

1.0	Rechtsgrundlage des Bebauungsplanverfahrens	1
2.0	Lage und Größe des Plangebietes	1
3.0	Anlass und Ziele des Bebauungsplanes	1
4.0	Ziele der Raumordnung, Regional- und Landesplanung	2
5.0	Inhalt des Flächennutzungsplanes	3
6.0	Zustand und Umgebung des Plangebietes	3
7.0	Planinhalt	4
7.1	Planerisches Grundprinzip	4
7.2	Art der baulichen Nutzung	5
7.3	Maß der baulichen Nutzung	5
7.4	Bauweisen, Baugrenzen	6
7.5	Erschließung	6
7.6	Lärmschutzmaßnahmen	7
7.6.1	Gewerbelärm	7
7.6.2	Straßenverkehrslärm	10
7.6.3	Schallschutzmaßnahmen	12
7.6.4	Zusammenfassung	12
7.6.5	Festsetzungen zum Schallschutz	13
7.7	Technische Infrastruktur	14
7.8	Niederschlagswasserentsorgung	14
7.9	Belange des Denkmalschutzes	14
7.10	Altlasten	14
8.0	Flächen- und Kostenangaben	15
8.1	Flächenbilanz	15
8.2	Kostenangaben	15
9.0	Belange von Natur und Landschaft	15

1.0 Rechtsgrundlage des Bebauungsplanverfahrens

Die Rechtsgrundlage für das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 98 ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 G zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte v. 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).

Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung brachgefallener Flächen (siehe Ziffer 3).

Das gesamte Plangebiet ist 14.290 qm groß. Innerhalb des Gebietes ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 für die 13.702 qm großen Mischgebiete festgesetzt. Somit ergibt sich eine maximal mögliche Grundfläche von $13.702 \text{ qm} \times 0,4 = 5.480,8 \text{ qm}$. Dieser Wert liegt deutlich unter dem in § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB angegebenen Schwellenwert von 20.000 qm Grundfläche.

Das Planverfahren wird daher auf der Grundlage von § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt.

2.0 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet ist ca. 2,5 km Luftlinie von der historischen Altstadt entfernt und über den Grambeker Weg verkehrlich gut erschlossen.

Es umfasst in der Flur 16 der Gemarkung Mölln den größten Teil des Flurstückes 2/11.

Das gut 1,4 ha große Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 98 befindet sich am südlichen Rand der Kernstadt von Mölln, direkt am Übergang zum Möllner Stadforst. Die westliche Grenze des Plangebietes bildet der Grambeker Weg mit seinen westlich und südwestlich angrenzenden gewerblichen Bauflächen. Nördlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich die Bürgermeister-Oetken-Straße als südliche Randstraße des nördlich angrenzenden Stadterweiterungsgebietes der 1970er bis 1990er Jahre mit überwiegender Einfamilienhaus- und Reihenhausbauung. Östlich an das Plangebiet grenzen die Gebäude der Werkstätten der Möllner Lebenshilfe an.

Das gesamte Plangebiet war bisher Teil einer Erwerbsgärtnerei mit Gewächshäusern und Freiland-, Anwuchs- und Verkaufsf lächen. Die Gärtnerei hat sich in den vergangenen Jahren auf eine Verkaufseinrichtung als Gärtnereifachmarkt auf einer ca. 5.400 qm großen Fläche im Eckbereich der Straßen Grambeker Weg/Bürgermeister-Oetken-Straße und einem südlich davon gelegenen Parkplatz reduziert.

Die Höhenlage des Plangebietes zeigt einen leichten Anstieg vom Grambeker Weg mit ca. 30,6 m NN-Höhe in Straßenmitte in Richtung Osten mit ca. 34,3 m NN an der Nordostecke der Bürgermeister-Oetken-Straße bis ca. 33,8 m in der Südostecke des Plangebietes.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt im Süden direkt an Waldflächen an.

3.0 Anlass und Ziele des Bebauungsplanes

Durch die Flächenreduktion des Gartenbaubetriebes und einem damit verbundenen Teilabruch der früher auf dem Gebiet vorhandenen Gewächshäuser, ist ein Großteil der Fläche des Plangebietes in den vergangenen Jahren brach gefallen. Eine von der früheren Nutzung als Gärtnerei abweichende neue Nutzung war bereits vorbereitet worden durch die Darstellung als gemischte Baufläche bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes.

Im Zuge der Wiedernutzbarmachung dieser Fläche soll hier eine größere Anlage für altengerechte Wohnungen entstehen. Weiterhin werden die baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen, auf dem Gebietsteil südlich des Gartenfachmarktes im Bedarfsfall eine ergänzende Bebauung mit stärker gewerblicher Prägung zu ermöglichen. Die Festsetzung eines Mischgebietes bietet des Weiteren die Möglichkeit, falls nur ein kleiner Teil der im Jahre 2007 geplanten altengerechten Wohnungen gebaut werden, dieses mit anderen in einem Mischgebiet zulässigen Nutzungen zu ergänzen.

Aufgrund der Komplexität der geplanten altengerechten Wohnanlage mit ca. 90 geplanten Wohnungen, die nach den im Jahre 2007 vorliegenden Planungen bis in den Südteil des Grundstückes reichen sollen und aufgrund der abzuarbeitenden eventuellen Lärmprobleme, sowohl aus den Gewerbe- und Industriegebieten am Grambeker Weg als auch aus den direkt angrenzenden Möllner Werkstätten, besteht ein Planungserfordernis.

Mit dieser Planung wird das Ziel verfolgt, dort ein Mischgebiet gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festzusetzen. Dabei war auch zu prüfen, ob aufgrund der höheren Lärmbelastung im westlichen Teil des Plangebiets hier eine Gliederung des Mischgebietes erfolgt, mit dem Ziel die empfindliche Nutzung des Wohnens in dem Westteil des Plangebietes, angrenzend an den Grambeker Weg, vollständig auszuschließen. So ergibt sich im Westteil des Plangebietes ein eher gewerblich geprägtes Mischgebiet und im Ostteil ein stärker durch Wohnen geprägtes Mischgebiet. Der Ostteil des Plangebietes wird später über die Bürgermeister-Oetken-Straße erschlossen, die auf der Nordseite vollständig durch Wohnnutzung geprägt ist. Somit steht das zur Bürgermeister-Oetken-Straße orientierte Wohnen aus dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 98 auch in engem Zusammenhang mit der Wohnnutzung an der Bürgermeister-Oetken-Straße und dem nördlich anschließenden Wohngebiet. Dieser direkte Bezug und die direkte Lage an dem Wohngebiet ist eine wichtige Voraussetzung für die beabsichtigte enge Verknüpfung des altengerechten Wohnens in die "normalen" Wohngebiete der Stadt Mölln.

Die Zunahme der Altersgruppe der über 55-, bzw. 60jährigen Menschen in der Bundesrepublik Deutschland, einhergehend mit dem Umstand, dass diese Altersgruppe im Gegensatz zu früheren Generationen deutlich aktiver und mobiler ist, und dieses in Verbindung mit dem Umstand, dass bei der Suche der älteren Menschen nach einem attraktiven Alterswohnsitz viele bereit sind nochmals umzuziehen in eine überschaubare, aber für sie durchaus attraktive kleinere Stadt, führt zu großen Nachfragen solcher Wohnformen.

4.0 Ziele der Raumordnung, Regional- und Landesplanung

Im Landesraumordnungsprogramm des Landes Schleswig-Holstein und im Regionalplan für den Planungsraum I wird Mölln als Mittelzentrum eingestuft und übernimmt damit Versorgungsfunktionen für das Umland. Das nächstgelegene Oberzentrum ist die in ca. 25 km Entfernung gelegene Hansestadt Lübeck und in ca. 40 km Luftlinie westlich gelegen, befindet sich die Stadt- und Landesgrenze zu der Metropole Hamburg.

Die Stadt befindet sich außerhalb des Verdichtungs- und Ordnungsraumes der Metropolregion Hamburg und bildet einen eigenständigen kleinräumigen Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum des Kreises Herzogtum Lauenburg.

Durch den Anschluss der früheren DDR an die Bundesrepublik Deutschland rückte Mölln im Jahre 1990 aus der vorherigen ca. 45 Jahre dauernden Randlage heraus und die Stadt konnte ihre Versorgungsfunktionen auch in das östlich angrenzende Mecklenburg-Vorpommern, hier insbesondere in die Landkreise Ludwigslust und Nordwestmecklenburg ausdehnen, so dass sich ab den 1990er Jahren die Mittelzentrumsfunktion Möllns deutlich festigte und entwickelte. Die Stadt Mölln hat 18.742 Einwohner (Stand Dezember 2007) und ca. 8.900 Wohnungen (Stand Dezember 2007). Es befinden sich etwa 6000 Arbeitsplätze in Mölln mit rund 3.200 Einpendlern. Im Gegenzug pendeln ca. 2.900 aus Mölln heraus (Stand Juni 2000), so dass Mölln über einen leichten Einpendlerüberschuss verfügt.

Der ca. 500 m westlich des Plangebietes befindliche Elbe-Lübeck-Kanal ist gleichzeitig die westliche Grenze des Naturparks "Lauenburgische Seen", so dass sich der größte Teil der Stadt Mölln und somit auch das Plangebiet, innerhalb des Naturparks befinden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 98 und der damit verbundenen Ansiedlung weiterer Einwohner, wird die Entwicklung der Wohnfunktion der Stadt Mölln und damit auch die Mittelzentrumsfunktion gestärkt.

5.0 Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der neu aufgestellte Flächennutzungsplan (FNP) ist seit Mai 2006 wirksam.

Der Flächennutzungsplan stellt das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 98 vollständig als gemischte Baufläche dar. Der 0,5 ha größere Eckbereich Bürgermeister-Oetken-Straße/Grambeker Weg ist als Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Gartenfachmarkt" dargestellt. Östlich angrenzend ist eine 1,12 ha große Fläche als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Behindertenzentrum" dargestellt. Das Gebiet nördlich der Bürgermeister-Oetken-Straße vom Grambeker Weg bis zum Stadtforst im Osten ist großflächig als Wohnbaufläche dargestellt. Die Flächen westlich des Grambeker Weges sind als Gewerbegebiete dargestellt und direkt südlich des Plangebietes ist der Möllner Stadtforst als Waldfläche im Flächennutzungsplan dargestellt.

Im Erläuterungsbericht zum FNP wird in Kap. 6.1 folgende Aussage zu dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 98 getroffen:

Die bisher als Fläche für Erwerbsgärtnerei dargestellte Fläche wird im südlichen und östlichen Teil als gemischte Baufläche im Umfang von ca. 1,4 ha dargestellt. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung für diese gemischte Baufläche ist mit Blick auf die damit verbundene Schaffung von neuen Wohneinheiten angemessene Schutzvorkehrungen gegenüber den gewerblichen und verkehrlichen Emissionen des westlich angrenzenden Gewerbegebiets und des Grambeker Wegs zu berücksichtigen. Darüber hinaus ist der Waldschutzstreifen einzuhalten.

6.0 Zustand und Umgebung des Plangebietes

Das Gebiet des Baufeldes Nr. 2 zeigt in der Mitte des Jahres 2007 deutlich, dass sich dort die frühere Nutzung als Erwerbsgärtnerei schon länger aus dieser Fläche zurückgezogen hat. Früher dort vorhandene kleinere Gewächshäuser und überdachte Anwuchsflächen wurden abgerissen. Zum Teil sind Fundamentreste und ehemalige Betonböden verblieben. Zwei größere Gewächshäuser an der Westseite, in direkter Nachbarschaft zum verbleibenden Gartenfachmarkt, stehen leer und warten gewissermaßen auf den Abbruch. Daneben entwickelt sich die für ein aufgelassenes ehemals gewerblich genutztes Gelände typische Ruderalvegetation.

Die südlichen Flächen werden nicht mehr als gärtnerische Flächen genutzt. Eine kleine frühere Baumschulfläche am Rand des Stadtfortes stellt sich zurzeit als eher verwilderte Baumaufwuchsfläche dar. Besonders schützenswerte Pflanzen oder Bäume mit größerem Stammumfang befinden sich nicht auf dem Gelände (für nähere Aussagen siehe Kapitel 9.0).

Die Fläche des Baufeldes 1, südlich des Gartenfachmarktes wird zum überwiegenden Teil als Kundenparkplatz genutzt. In der Südwestecke, innerhalb des Waldschutzstreifens befindet sich ein ca. 400 qm großes Regenrückhaltebecken für das auf den Dächern und den versiegelten Flächen des Gartenfachmarktes anfallende Niederschlagswasser. Auch dieses Regenrückhaltebecken steht im funktionalen Zusammenhang mit der Gärtnerei. Das auf den Dächern und den befestigten Flächen des Gartenbaubetriebes gesammelte Niederschlagswasser wird über eine Entwässerungsleitung in das Regenrückhaltebecken eingeführt.

7.0 Planinhalt

7.1 Planerisches Grundprinzip

Innerhalb des Plangebietes gibt es zwei unterschiedliche Baufelder: Im Westen mit der Erschließung an den Grambeker Weg befindet sich das 0,52 ha große Baufeld 1. Diese Fläche wird als "eingeschränktes Mischgebiet" festgesetzt. Die Einschränkung wird im Text (Teil B), I. Städtebaulichen Festsetzung, Ziffer 1 bestimmt: Die wohnbauliche Nutzung im Baufeld 1 wird ausgeschlossen. Die anderen nach § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in einem Mischgebiet zulässigen Nutzungen sind weiterhin zulässig. Der vollständige Ausschluss der Wohnnutzung als besonders empfindliche Nutzung in diesem Teil des Mischgebiets begründet sich in der direkten Lage am Grambeker Weg, den dadurch relativ hohen Verkehrslärmwerten und vor allem durch die zulässigen gewerblichen und weiter südlich die gewerblich-industriellen Nutzungen in dem Bebauungsplan Nr. 41 auf der Westseite des Grambeker Weges (vgl. die Kapitel 7.6 ff).

Im Hinblick auf die angestrebte gewerblich genutzte Bebauung im Baufeld 1 wird dort ein entsprechend großflächiges Baufenster festgesetzt.

Die Baugrenze im Baufeld 1 ist 20,0 m östlich der Flurstücksgrenze zum Grambeker Weg festgesetzt. An dieser Stelle wird am Tage der städtebauliche Richtwert für Mischgebiete nach DIN 18005 von 60 dB(A) eingehalten.

Der größte Teil des Plangebiets stellt das 0,85 ha große Baufeld 2 im Osten dar, welches an der Bürgermeister-Oetken-Straße beginnt und ca. 140 m tief in Richtung Süden bis an den Waldrand reicht.

Dieses Baufeld wird erschlossen durch eine 68 m lange Privatstraße (Fläche ca. 0,06 ha), die als private Verkehrsfläche festgesetzt wird und in der Mitte der nördlichen Grenze des Baufeldes 2 an die Bürgermeister-Oetken-Straße anbindet. Die im Baufeld 2 durch Baugrenzen festgesetzten Baufelder orientieren sich an dem Bauprojekt für altengerechte Wohnungen in insgesamt 4 eigenständigen Baukörpern, die in Nord-Süd-Richtung angeordnet sind. So ist eine mittige Verkehrserschließung durch eine Privatstraße möglich und es entsteht zwischen den dort zweigeschossig geplanten Wohngebäuden eine eher ruhige Innenhofsituation. Der Hof wird auf der Südseite nicht durch Gebäude geschlossen, dadurch kann die innere Freifläche im Süden in eine parkartig gestaltete Gemeinschaftsgartenanlage übergehen. Diese private Grünfläche bietet eine naturräumliche Vernetzung zu der im Süden angrenzenden Natur- und Freifläche des Möllner Stadforstes.

Im Bereich der Möllner Werkstätten stellen die dort auf der westlichen Gebäudeseite befindlichen Werkstätten das größte Störpotential gegenüber der geplanten Wohnnutzung im Mischgebiet dar.

Hier wird auf der Mischgebietsgrenze eine 3,0 m hohe begrünte Lärmschutzwand festgesetzt, die im Erdgeschoss und den davor liegenden Außenwohnbereichen eine deutlich unter den Schallrichtwerten für Mischgebiete liegende Situation schafft. Für den Bau dieser Schallschutzwand wird an der östlichen Grenze des Baufeldes 2 ein 3,50 m breiter Bereich festgesetzt. Da die Lärmschutzwand eine bauliche Anlage darstellt, muss sie einen Grenzabstand von 3,0 m zur Grundstücksgrenze einhalten.

Für das 1. Obergeschoss und das Dachgeschoss werden die Richtwerte für den Tagesschallwert von 60 dB(A) für Mischgebiete eingehalten. Zur verbesserten Nutzungsqualität der dort befindlichen Wohnnutzungen werden trotzdem darüber hinaus im Text (Teil B), I. Städtebauliche Festsetzung, Ziffer 6 weitere passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden festgesetzt. Siehe hierzu die ausführlichen Erläuterungen in Kapitel 7.6 ff.

Das im Gelände erkennbare leichte Gefälle einerseits von Osten abfallend nach Westen und von der Bürgermeister-Oetken-Straße in Richtung Wald, wird berücksichtigt durch unterschiedliche und differenzierte Festsetzungen zu den maximalen Gebäudehöhen.

7.2 Art der baulichen Nutzung

Die Baufelder 1 und 2 werden gemäß § 6 BauNVO als **Mischgebiete** festgesetzt. Da der seit 2006 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Mölln für die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 98 eine Mischbaufläche dargestellt, entwickelt sich dieser B-Plan aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan.

Im Baufeld Nr. 1 werden die sonst nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässigen Wohngebäude nicht zugelassen. Damit darüber hinausgehend auch keine anderen Wohnungen wie z.B. Betriebswohnungen in gewerblichen Gebäuden oder Geschäftsgebäuden errichtet werden können, wird im Text (Teil B), I. Städtebaulichen Festsetzung, Ziffer 1 festgesetzt, dass der sonst "zulässige Bau von Wohngebäuden und der Bau von Wohnungen innerhalb überwiegend anders genutzter Gebäude nicht zulässig ist". Wie in den Kapiteln 7.6 ff dargestellt, soll aufgrund der dort möglicherweise auftretenden Lärmimmissionen die besonders lärmempfindliche Nutzung des Wohnens ausgeschlossen werden.

Für das Baufeld 2 werden keine Einschränkungen der Art der baulichen Nutzung festgesetzt, so dass neben dem geplanten altengerechten Wohnen auch die Möglichkeit zu anderweitigen z. B. gewerblichen, sozialen oder kulturellen Nutzungen gegeben ist.

Weitere Bauflächen werden nicht festgesetzt und aufgrund der bereits vorhanden öffentlichen Verkehrsflächen des Grambeker Weges im Westen und der Bürgermeister-Oetken-Straße im Norden, ist es auch nicht erforderlich, in diesem Bebauungsplan öffentliche Verkehrsflächen festzusetzen. Es erfolgt nur mittig im Baufeld 2 die Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche zur Erschließung desselben.

7.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird einerseits durch die **Grundflächenzahl (GRZ)**, hier in beiden Baufeldern mit einer **GRZ von 0,4** festgesetzt, zum anderen durch die **Zahl der Vollgeschosse und durch die Höhe der baulichen Anlagen**. Ergänzend hierzu erfolgt für beide Baufelder die Festsetzung der **Geschossflächenzahl mit 0,8**.

Mit der GRZ von 0,4, die unter dem für ein Mischgebiet sonst zulässigen Maximalwert von 0,6 liegt, soll deutlich werden, dass sich in diesem Mischgebiet die Baudichte an der Baudichte in dem nördlich angrenzenden Wohngebiet orientiert. Weiterhin muss gemäß Landeswaldgesetz im Süden beider Baufelder ein 30,0 m tiefer Streifen im Abstand zum Wald von Bebauung freigehalten werden, so dass allein aufgrund dieses "Freihaltewanges" und der Erforderlichkeit des Einhaltens von Abstandsflächen eine Bebauungsdichte mit einer GRZ von 0,6 auch nicht realisierbar wäre.

Im **Baufeld 1** werden maximal **2 Vollgeschosse** zugelassen. Im **Baufeld 2** werden für die 4 Baufelder mit den geplanten Wohngebäuden für das altengerechte Wohnen **ebenfalls 2 Vollgeschosse** zugelassen, die durch ein ausgebautes Dachgeschoss noch ergänzt werden können. Nur in dem Zwischenraum der 2 Wohngebäude auf der Westseite des Baufeldes 2 wird für die Fläche, wo ein Gemeinschaftsgebäude vorgesehen ist nur 1 Vollgeschoss zugelassen.

Im Baufeld 2 wird davon ausgegangen, dass die zweigeschossigen Wohngebäude jeweils Satteldächer mit 25° bis 40° Dachneigung erhalten mit ausgebautem Dachgeschoss. Dieses fügt sich ein in die gestalterische Festsetzung, die eine Dachneigung zwischen 25° und 45° bestimmt. An dieser geplanten Gebäudegestaltung orientiert sich die im Text (Teil B), I. Städtebauliche Festsetzungen, Ziffer festgesetzte maximale Gebäudehöhe. An den Erschließungsanbindungen der einzelnen Baufelder an die benachbarten öffentlichen Verkehrsflächen werden

die jeweiligen Bezugspunkte festgesetzt, auf welche sich die maximalen Gebäudehöhen für die einzelnen Baufelder beziehen. Für das Baufeld 1 den Bezugspunkt 1 am Grambeker Weg und für das Baufeld 2 den Bezugspunkt 2 an der Bürgermeister-Oetken-Straße. Da im Baufeld 1 von gewerblich genutzten Gebäuden ausgegangen wird mit eher flach geneigten Dächern, wird dort eine maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe) von 8,5 m über den Bezugspunkt 1 festgesetzt. Für das Baufeld 2 mit den geplanten Satteldachgebäuden wird in dem höher gelegenen nördlichen Teil eine maximale Gebäudehöhe von 11,5 m über den Bezugspunkt 2 und für den niedrigeren Südteil eine maximale Gebäudehöhe von 10,5 m über den Bezugspunkt 2 festgesetzt.

Der Bezugspunkt 1 befindet sich auf der Höhenlage von 30,80 m ü.NN und der Bezugspunkt 2 in der Höhe von 33,75 m ü.NN.

7.4 Bauweisen, Baugrenzen

Für beide Baufelder wird festgesetzt, dass dort die offene Bauweise zulässig ist. Die überbaubaren Flächen werden ausschließlich durch Baugrenzen festgesetzt. Im Baufeld 1 werden die Baugrenzen so festgesetzt, dass auch auf der Westseite des Baufensters gegenüber dem Verkehrslärm des Grambeker Weges und dem rechnerisch ermittelten Gewerbelärm aus den Gewerbe- und Industriegebieten die städtebaulichen Richtwerte, hier insbesondere der Tageswert von 60 dB(A) eingehalten wird.

Im Baufeld 2 sichert der Abstand von 8,0 m der östlichen Baugrenze zur östlichen Plangebietsgrenze in Kombination mit der festgesetzten Lärmschutzwand ebenfalls die Einhaltung der städtebaulichen Orientierungswerte für den Schallschutz. Die Baugrenzen des östlichen Baufensters im Baufeld 2 sind so festgesetzt, dass für den Fall, dass die Lärmschutzwand mit einem Grenzabstand von 3,0 m errichtet werden muss, die westlich davon zu errichtenden Gebäude bei Einhaltung der zusammengefassten erforderlichen Grenzabstände innerhalb dieses Baufensters (etwas nach Westen versetzt) gebaut werden können.

Im Text (Teil B), I. Städtebauliche Festsetzungen, Ziffer 3 wird eine mögliche Überschreitung der Baugrenzen in Baufeld 2 geregelt. Ebenso wie im Erdgeschossbereich kleine vorgelagerte Wohnterrassen entstehen, sollen im 1. Obergeschoss den Wohnungen vorgelagerte Balkone entstehen. Für diese Balkone im Baufeld 2 wird zugelassen, dass die Balkone die Baugrenze um maximal 1,50 m überschreiten dürfen unter der Voraussetzung, dass die einzelne Balkonbreite 4 m nicht überschreitet und zwischen den Balkonen ein Abstand von mindestens 3 m vorhanden ist.

In beiden Baufeldern ist ein Abstand von 30,0 m zum Waldrand von Bebauung freizuhalten. Dieser gemäß Schleswig-Holsteinischem Waldgesetz von Bebauung freizuhaltende Waldabstandsstreifen dient dem Schutz vor wechselseitigem Brandüberschlag. In der Planzeichnung ist diese Fläche gekennzeichnet als eine Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist.

7.5 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Baufeldes 1 erfolgt durch den Anschluss des Baugebietes an den Grambeker Weg. Es wird hier keine zwingende Zufahrt festgesetzt, damit je nach Bedarf spätere Zu- bzw. Ausfahrten an der gesamten Grundstücksgrenze zum Grambeker Weg "frei wählbar" möglich sind.

Das Gärtnereigrundstück im Norden des Plangebietes (im Flächennutzungsplan als Sondergebiet dargestellt) und das im B-Plan festgesetzte Mischgebiet im Baufeld 1 sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes ein weiterhin ungeteiltes und zusammenhängendes Grundstück. Die Grundstückszufahrt erfolgt vom Grambeker Weg etwa an dem Standort, wo der Höhenbezugspunkt 1 festgesetzt ist.

Für den Fall, dass der heutige Grundeigentümer beabsichtigt, den im Mischgebiet befindlichen Teil dieses Grundstückes als eigenständiges Grundstück abzutreten, wurde am nördlichen Rand des Baufeldes 1 ein 3,50 m breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des nördlich angrenzenden Grundstückes (aktuell der Gartenbaubetrieb) festgesetzt. Damit wird die Er-

schließung dieses nördlich des Baufeldes 1 angrenzenden Grundstückes dauerhaft über die jetzt vorhandene Grundstückszufahrt sichergestellt. Dieses gilt für den jetzt vorhandenen Gartenbaufachbetrieb wie für möglicherweise nachfolgende andere Nutzungen.

Für diese Zufahrt über das private Fahrrecht „A“ südlich des Gartenfachmarktes auf den Grambeker Weg, wird in dem südlich angrenzenden Mischgebiet die Fläche für ein sog. Sichtdreieck festgesetzt. An der Südgrenze des B-Plans mit dem Fahrrecht „B“ erfolgt eine ebensolche Festsetzung. Im Text (Teil B), I. Städtebauliche Festsetzungen, Ziffer 8 wird bestimmt, dass innerhalb dieser Flächen keine baulichen Nebenanlagen errichtet werden dürfen und die Bepflanzung nicht höher als 0,80 m sein darf. In dem Bereich der Grundstücksgrenze zur Verkehrsfläche des Grambeker Wegs gelten diese Beschränkungen natürlich auch für die dort anzupflanzende Hecke. Die Festsetzung der Sichtdreiecke dient der besseren gegenseitigen Sichtbarkeit, sowohl der Fahrzeuge auf dem Grambeker Weg, wie auch der aus den Fahrwegen ausfahrenden Fahrzeuge.

Für den Fall der Abtrennung des südlichen Grundstücksteiles, ist öffentlich-rechtlich über die Eintragung einer entsprechenden Baulast zu regeln, dass die für die Nutzung des Gartenmarktes notwendigen 20 Stellplätze weiterhin gesichert werden. Gleiches gilt für den Erhalt des Regenrückhaltebeckens. Alternativ müssten gegenüber der Baugenehmigungsbehörde durch entsprechende Anträge neue Nachweise für neue Standorte beantragt werden.

Das Baufeld 2 wird durch den Bau einer privaten Verkehrsfläche erschlossen, die mittig der nördlichen Grenze des Baufeldes 2 an die Bürgermeister-Oetken-Straße anbindet. Es ist geplant, diese 5,0 m breite Verkehrsfläche als verkehrsberuhigten Bereich mit Mischverkehrsfläche zu bauen. Südlich der beiden nördlich gelegenen Wohngebäude, östlich des geplanten eingeschossigen Gemeinschaftsgebäude wird eine Kehre mit dem Radius von 10,0 m festgesetzt, so dass die Müllfahrzeuge in diese Privatstraße einfahren und ohne Rangierfahrten kehren können. Auf der Ostseite der Kehre wird eine Fläche als Stellplatzanlage festgesetzt. Des Weiteren können direkt parallel dieser privaten Verkehrsfläche im Mischgebiet private Stellplätze errichtet werden.

Am südlichen Rand des Baufeldes 1 wird ein Geh-, Fahr und Leitungsrecht zugunsten des Anliegers im Baufeld 2 festgesetzt. Hier soll die Möglichkeit offen gehalten werden, aus dem Südteil des Baufeldes 2 Ver- und Entsorgungsleitungen direkt bis zum Grambeker Weg zu führen. Weiterhin soll durch das Gehrecht die Möglichkeit gegeben werden, im Bedarfsfall einen Fußweg aus der Gartenanlage der Altenwohnanlage direkt bis zum Grambeker Weg zu führen.

7.6 Lärmschutzmaßnahmen

Durch das Ingenieurbüro für Schallschutz, Dipl. Ing. Volker Ziegler, Mölln, wurde im Oktober 2007 im Zusammenhang mit der Bebauungsplanaufstellung Nr. 98 ein Lärmgutachten erstellt.

Hierbei galt es, sowohl den Gewerbelärm aus den westlich und südwestlich des Plangebietes befindlichen Gewerbe- und Industriebetrieben und den gewerblichen Lärm aus dem östlich angrenzenden Lebensmittelgewerbe als auch die Lärmimmissionen der angrenzenden städtischen Straßen zu ermitteln.

Das Gutachten wird daher in Aussagen zum Gewerbelärm, zum Straßenverkehrslärm und zu vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen unterteilt. Im Folgenden werden die wesentlichen Aussagen aus dem Lärmgutachten zitiert und die sich daraus ergebenden Festsetzungen im Bebauungsplan begründet.

7.6.1 Gewerbelärm

7.6.1.1 Beurteilungsverfahren

(Beginn des Auszugs aus dem Gutachten:)

"Die Beurteilungsgrundlage für Gewerbelärmimmissionen ist die *TA Lärm* [...]. Hierzu zählen die Geräusche, die von den Betrieben in den Industrie- und Gewerbegebieten des Bebauungspla-

nes Nr. 41, den sich westlich anschließenden Betrieben incl. der Kläranlage, der Gärtnerei Schröder und dem Lebenshilfswerk ausgehen. Wird eine Beurteilung im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens vorgenommen, dann ist auch hier die *TA Lärm* heranzuziehen (die für die planungsrechtliche Beurteilung maßgebende *DIN 18005-1 "Schallschutz im Städtebau"* [...] verweist auf die *TA Lärm*).

Nach *TA Lärm* werden Beurteilungspegel bestimmt als Mittelwert für die Summe der in den Beurteilungszeiten einwirkenden Anlagengeräusche. In die Berechnung der Beurteilungspegel fließen die Höhe der Lärmimmissionen, die Einwirkzeit und -dauer, die Impulshaltigkeit und die Ton-/Informationshaltigkeit ein.

Der Tag-Beurteilungspegel bezieht sich auf den 16-stündigen Bezugszeitraum von 06:00 - 22:00 Uhr. Für die Betriebsaktivitäten in den Ruhezeiten werktags 06:00 - 07:00 Uhr und 20:00 - 22:00 Uhr bzw. an Sonn- und Feiertagen 06:00 - 09:00 Uhr, 13:00 - 15:00 Uhr und 20:00 - 22:00 Uhr wird in Wohngebieten - jedoch nicht in Misch- und Gewerbegebieten - ein Ruhezeitenzuschlag von 6 dB(A) erhoben. In der Bezugszeit nachts (22:00 - 06:00 Uhr) ist die volle Nachtstunde mit dem höchsten Beurteilungspegel maßgebend.

Der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist sichergestellt, wenn die Gesamtbelastung der nach *TA Lärm* zu beurteilenden Anlagen folgende gebietsabhängige Immissionsrichtwerte nicht überschreitet:

Einwirkungsorte Art der Nutzung	Tag 06:00 - 22:00 Uhr dB(A)	Nacht 22:00 - 06:00 Uhr dB(A)
Gewerbegebiete	65	50
Mischgebiete	60	45
Allgemeine Wohngebiete	55	40
Reine Wohngebiete	50	35

Einzelne Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tag um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Die Art der in der obigen Tabelle bezeichneten Gebiete ergibt sich aus den Festsetzungen in den Bebauungsplänen. Sonstige in Bebauungsplänen festgesetzte Flächen sowie Gebiete und Einrichtungen, für die keine Festsetzungen bestehen, sind entsprechend der Schutzbedürftigkeit zu beurteilen. Damit sind gemäß *TA Lärm* für die als Mischgebiete festgesetzten Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. 98 unabhängig von der beabsichtigten Gliederung „Wohnen / Gewerbe“ die Immissionsrichtwerte 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts maßgebend.

Die Immissionsorte liegen bei bebauten Flächen 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes nach *DIN 4109, Ausgabe 1989* (dies sind in der Regel die den Lärmquellen zugewandten Fenster in den obersten Geschossen). Bei unbebauten Flächen liegen die Immissionsorte an dem am stärksten betroffenen Rand der Fläche, wo nach dem Bau- oder Planungsrecht Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen erstellt werden dürfen.

Die *TA Lärm* stellt auf die Gesamtlärmbelastung aller nach dieser Verwaltungsvorschrift zu beurteilenden Anlagen ab. Vorbelastungen durch bereits vorhandene Anlagen bzw. Betriebe sowie durch bau- oder planungsrechtlich ausgewiesene zukünftige gewerbliche Nutzungen sind zu berücksichtigen.

7.6.1.2 Betriebe westlich des Grambeker Weges

Der Bebauungsplan Nr. 41 erstreckt sich westlich und südwestlich des Plangebietes und setzt Gewerbegebiete zwischen Siemensweg und Lilienthalweg sowie Industriegebiete südlich des Lilienthalweges fest. Der Bebauungsplan enthält folgende Festsetzungen zum Schallschutz:

Im Gewerbegebiet nördlich des Siemensweges sind nur Betriebe zulässig, deren äquivalenter Dauerschallpegel das Maß von 60 dB(A) bei Tag bzw. 45 dB(A) bei Nacht nicht überschreitet.

Im Industriegebiet südlich des Lilienthalweges sind nur Betriebe zulässig, deren äquivalenter Dauerschallpegel nachts das Maß von 60 dB(A) nicht überschreitet.

Diese Formulierung des im Jahr 1966 aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 41 ist nicht eindeutig und genügt nicht den heutigen Definitionen zur Emissionsbegrenzung bzw. Emissionskontingentierung von Gewerbe- und Industriegebieten.

[...] [Im Gebiet des B-Planes Nr. 41] befinden sich [...] keine Betriebe, die augenscheinlich oder nach der Art der Betriebsnutzung tags eine besondere Lärmimmissionsrelevanz aufweisen und einer besonderen Untersuchung hinsichtlich der auf das Plangebiet einwirkenden Geräusche bedürften.

[...] [Aufgrund der im Lärmgutachten erstellten Lärmimmissionsberechnung] ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 98 tags auch bei bestandsunabhängiger Betrachtung des Nutzungspotenzials der Gewerbe- und Industriegebiete des Bebauungsplanes Nr. 41 nicht mit Überschreitungen des für Mischgebiete geltenden Immissionsrichtwertes der *TA Lärm* von 60 dB(A) zu rechnen. Die Beurteilungspegel liegen im Plangebiet größtenteils unterhalb des für allgemeine Wohngebiete geltenden Immissionsrichtwertes von 55 dB(A) tags. [...]

Orientierende Nachtmessungen bei West-, Südwest- und Südwind mit subjektiv hörbaren Geräuscheinwirkungen der Firmen Culimeta und Boen ergaben, dass die Schallpegel an der westlichen Grenze des Bebauungsplanes Nr. 98 unterhalb von 40 dB(A) und damit unterhalb der für Mischgebiete und auch der für allgemeine Wohngebiete geltenden Immissionsrichtwerte von 45 dB(A) bzw. 40 dB(A) nachts liegen. [...]

Auch nachts ist die Beurteilung der Lärmimmissionen auf das bestandsunabhängige Nutzungspotenzial der Gewerbe- und Industriegebiete des Bebauungsplanes Nr. 41 abzustellen. Bei neuen Firmenansiedlungen oder -änderungen mit Nachtbetrieb insbesondere innerhalb des südlich gelegenen Industriegebietes können Zusatzlärmimmissionen auftreten.

Eine uneingeschränkte Nutzung der Gewerbe- und Industriegebiete ist dabei im Hinblick auf die Wohngebiete nördlich der Bürgermeister-Oetken-Straße nicht möglich. Aus der [im Lärmgutachten] als Anlage 8 beigefügten Lärmkarte lässt sich ableiten, dass sich mit den Anhaltswerten der *DIN 18005-1* für die Schallemissionen uneingeschränkter Nutzungen, die auch für die Nachtzeit gelten, in den Wohngebieten nördlich der Bürgermeister-Oetken-Straße erhebliche Richtwertüberschreitungen einstellen würden. Die Zulässigkeit von nächtlichen Betriebsaktivitäten westlich des Grambeker Weges ist auch derzeit schon an dem hier gegebenen Schutzanspruch allgemeiner Wohngebiete auszurichten.

Die Ansiedlung von Wohnnutzungen südlich der Bürgermeister-Oetken-Straße führt nicht zu einer ungünstigeren Beurteilungssituation, sofern hier gemäß der Bebauungsplanfestsetzung die Schutzbedürftigkeit von Mischgebieten und nicht die von allgemeinen Wohngebieten gilt und die beabsichtigte Gliederung des Bebauungsplanes Nr. 98 Wohnnutzungen im südwestlichen Plangebiet [(Baufeld 1 des Bebauungsplanes)] ausschließt. Die sich durch das Heranrücken der Mischgebiets-Wohnnutzung im östlichen Plangebiet an die Gewerbe- und Industriegebiete ergebenden Erhöhungen der Lärmimmissionspegel werden durch den um 5 dB(A) höheren Immissionsrichtwert kompensiert.

7.6.1.3 Lebenshilfewerk

In dem südwestlichen Gebäudeteil des östlich an das Plangebiet angrenzenden Lebenshilfewerkes sind eine Tischlerei (mit Abluftfilteranlage außen an der westlichen und Tor an der nördlichen Gebäudeseite), eine Werkstatt und eine Schlosserei (mit Toren an der westlichen Ge-

bäudeseite) untergebracht. Im nördlichen Bereich der westlichen Grundstücksgrenze befinden sich Pkw-Stellplätze, im südlichen weitere Pkw-Stellplätze sowie Abstellflächen und eine Lagerhalle.

Nach einer Ortsbegehung und Befragung des [Werkstättenbereichsleiters] [...] finden hier tagsüber folgende Betriebsaktivitäten statt:

- ca. 70 An- und Abfahrten von Pkw und Kleinbussen
- Bis zu 4 An- und Abfahrten von Lkw mit Beladevorgängen im südlichen Bereich der westlichen Grundstücksgrenze
- ca. 2 Stunden Betrieb eines Elektrostaplers im Zusammenhang mit den Beladevorgängen und innerbetrieblichen Transporten
- 2 An- und Abfahrten von Lkw im Zusammenhang mit der Ver- und Entsorgung der Küche
- Bis zu 6 Stunden pro Tag lärmintensive Arbeiten in der Tischlerei incl. Betrieb der Abluftfilteranlage (im Sommer bei geöffnetem Hallentor)
- Gelegentliche lärmintensive Arbeiten in der Werkstatt und der Schlosserei (im Sommer bei geöffneten Hallentoren).

[...] Entsprechend der zeichnerischen Festsetzung [im] [...] Bebauungsplanentwurf [...] [wird] bei den Berechnungen von einem Abstand der Baugrenzen der Wohnanlage von 8 m zur östlichen Grundstücksgrenze [...] [ausgegangen]. Weiterhin berücksichtigen wir die im Bebauungsplanentwurf auf der Grundlage einer Vorabstimmung mit dem Planungsbüro festgesetzte Lärmschutzwand entlang der östlichen Grundstücksgrenze mit einer Höhe von 3 m [(Festsetzung Nr. 5)].

[...] Das Erdgeschoss und die an der Ostseite der Wohnanlage angeordneten ebenerdigen Außenwohnbereiche (Terrassen) werden durch die Lärmschutzwand geschützt. Die Beurteilungspegel tags betragen hier 54 - 56 dB(A). Im 1. Ober- und im Dachgeschoss bewirkt die Lärmschutzwand keine Pegelminderungen. Die Beurteilungspegel liegen hier zwischen 56 dB(A) und 60 dB(A).

Bei lärmintensivem Betriebsgeschehen des Lebenshilfswerkes wird der für Mischgebiete geltende Immissionsrichtwert von 60 dB(A) tags in den ungeschützten oberen Geschossen ausgeschöpft. Dies macht deutlich, dass hier mit einem Maß an Lärmimmissionen zu rechnen ist, das über dem für Wohngebiete, aber nicht über dem für Mischgebiete geltenden Schutzbedürfnis liegt. Einzelne Geräuschspitzen liegen um nicht mehr als 30 dB(A) über dem Immissionsrichtwert von 60 dB(A) und damit innerhalb des zulässigen Rahmens. In Erdgeschosseshöhe incl. der Terrassen wird durch die Lärmschutzwand eine Reduzierung der Lärmimmissionen auf das Schutzniveau von allgemeinen Wohngebieten erreicht.

7.6.1.4 Gärtnerei Schröder

Nach Auskunft des Betriebsinhabers ist während der Öffnungszeiten zwischen 09:00 Uhr und 18:30 Uhr mit der An- und Abfahrt von maximal 70 Kunden und einem warenanliefernden Lkw zu rechnen. Der Rand der Stellplatzfläche zur westlichen Baugrenze der geplanten Wohnanlage beträgt ca. 25 m. Die daraus resultierenden Beurteilungspegel tags liegen unter 50 dB(A), sodass keine Lärmimmissionskonflikte zu erwarten sind.

7.6.2 Straßenverkehrslärm

7.6.2.1 Beurteilungsverfahren

In der städtebaulichen Planung ist die *DIN 18005-1 "Schallschutz im Städtebau"* für die Beurteilung von Verkehrslärmeinwirkungen maßgebend. Die *DIN 18005-1* verweist zur Ermittlung der Straßenverkehrslärmimmissionen auf das Berechnungsverfahren der „*Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90)*“ [...].

Die Bewertung der Lärmimmissionen erfolgt im Vergleich der für den Tag (06:00 - 22:00 Uhr) und die Nacht (22:00 - 06:00 Uhr) berechneten Beurteilungspegel mit den schalltechnischen Orientierungswerten des *Beiblattes 1 zu DIN 18005* [...]. Die Orientierungswerte für Verkehrslärm betragen:

Einwirkungsorte Art der Nutzung	Tag 06:00 - 22:00 Uhr dB(A)	Nacht 22:00 - 06:00 Uhr dB(A)
Gewerbegebiete	65	55
Mischgebiete	60	50
Allgemeine Wohngebiete	55	45
Reine Wohngebiete	50	40

Nach den Ausführungen des *Beiblattes 1 zu DIN 18005* sind die schalltechnischen Orientierungswerte eine sachverständige Konkretisierung für die in der Planung zu berücksichtigenden Ziele des Schallschutzes, sie sind keine Grenzwerte. Die Einhaltung der Orientierungswerte ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen. [...]

7.6.2.2 Verkehrsaufkommen und Schallemissionen

Offizielle Verkehrszählergebnisse vom Grambeker Weg und von der Bürgermeister-Oetken-Straße im Bereich des Plangebietes lagen nicht vor. [...] [Das Schallgutachterbüro] hat daher am Montag, den 26.09.2007, zwischen 14:00 Uhr und 19:00 Uhr eine Verkehrszählung an der Einmündung der Bürgermeister-Oetken Straße in den Grambeker Weg durchgeführt.

Daraus lassen sich auf der Grundlage verschiedener Hochrechnungsmethoden durchschnittliche tägliche Verkehrsaufkommen von 4.000 - 4.700 Kfz/24 Std. auf dem Grambeker Weg und 1.500 - 1.700 Kfz/24 Std. auf der Bürgermeister-Oetken-Straße ableiten. [...] [Das Schallgutachterbüro geht] jeweils von den höchsten Werten aus, [...] [verzichtet] dann allerdings auf einen Prognosezuschlag. Die Lkw-Anteile betragen gemäß Zählung maximal 8 % auf dem Grambeker Weg und 3 % auf der Bürgermeister-Oetken-Straße, die [...] [das Schallgutachterbüro] auf der sicheren Seite liegend tags und nachts [...] [ansetzt].

Die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt auf beiden Straßen 50 km/h im Bereich des Plangebietes. Die Fahrbahnen sind asphaltiert.

In der folgenden Tabelle sind die Eingangsdaten und die daraus berechneten Emissionspegel $L_{m,E}$ (definiert für einen Abstand von 25 m zur Straßenmitte) zusammengefasst:

	DTV Kfz/24h	M_{Tag} Kfz/h	M_{Nacht} Kfz/h	p_{Tag} %	p_{Nacht} %	v_{zul} km/h	D_{Stro} dB(A)	$L_{m,E,\text{Tag}}$ dB(A)	$L_{m,E,\text{Nacht}}$ dB(A)
Grambeker Weg	4.700	282	38	8	8	50	0	59,6	50,9
Bürgermeister-Oetken-Straße	1.700	102	19	3	3	50	0	53,0	45,6

DTV: Durchschnittliches Tägliches Verkehrsaufkommen

M: Maßgebende stündliche Verkehrsstärken

D_{Stro} : Korrektur für die Art der Fahrbahnoberfläche

v_{zul} : Zulässige Höchstgeschwindigkeit

p: Lkw - Anteile

7.6.2.3 Berechnungsergebnisse

[...] Die für Mischgebiete geltenden Orientierungswerte von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts werden im Bereich der geplanten Wohnanlage eingehalten. Bis auf einen schmalen Streifen an der Bürgermeister-Oetken-Straße wird auch der Schutzanspruch von Wohngebieten eingehalten.

7.6.3 Schallschutzmaßnahmen

Die Lärmschutzwand entlang der östlichen Grenze des Plangebietes muss ein Flächengewicht von mindestens 15 kg/m^2 bzw. ein Schalldämm-Maß von mindestens $R'_{w} = 20 \text{ dB}$ und eine geschlossene Oberfläche ohne Lücken aufweisen. Zur Vermeidung von reflexionsbedingten Pegelerhöhungen ist die zum Lebenshilfswerk weisende Seite der Lärmschutzwand schallabsorbierend auszubilden. Dies sollte im Bebauungsplan Nr. 98 ergänzend festgesetzt werden. Um auch den südlichen Gartenbereich zu schützen, empfehlen wir, die Lärmschutzwand nach Süden bis auf Höhe der Lagerhalle des Lebenshilfswerkes zu verlängern.

Weiterhin empfehlen wir im Sinne einer Lärmvorsorge, dass auf Veranlassung des Vorhabenträgers die außen liegende Rohrleitung der Abluftfilteranlage der Tischlerei (Ventilatorgeräusche, Prasseln der Holzspäne) schalldämmend isoliert und eine schalldämmende sowie absorbierende Prallplatte vor der Abluftausblasöffnung montiert wird.

Im Hinblick auf die baurechtlichen Anforderungen der *DIN 4109* [...] zum Schutz gegen Außenlärm sollte außerdem an den Ostseiten der beiden östlichen Gebäude der Wohnanlage im Ober- und Dachgeschoss der Lärmpegelbereich III mit der erforderlichen resultierenden Schalldämmung erf. $R'_{w, \text{res}} = 35 \text{ dB}$ für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen im Bebauungsplan Nr. 98 festgesetzt werden.

Hinsichtlich der Verkehrslärmimmissionen ist [...] in den straßennahen Bereichen folgender passiver Schallschutz festzusetzen:

Grambeker Weg

- Lärmpegelbereich IV mit erf. $R'_{w, \text{res}} = 35 \text{ dB}$ bis zu einem Abstand von 18 m und Lärmpegelbereich III mit erf. $R'_{w, \text{res}} = 30 \text{ dB}$ bis zu einem Abstand von 41 m zur Straßenmitte, gültig für die Außenbauteile von Büroräumen.

Bürgermeister-Oetken-Straße

- Lärmpegelbereich III mit erf. $R'_{w, \text{res}} = 35 \text{ dB}$ bis zu einem Abstand von 14 m, gültig für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen (betroffen sind die Nordseiten der beiden nördlichen Gebäude der Wohnanlage im Plangebiet MI).

7.6.4 Zusammenfassung

Betriebe westlich des Grambeker Weges

Tags und nachts ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 98 weder im Hinblick auf die vorhandenen Betriebsansiedlungen noch bei bestandsunabhängiger Betrachtung des Nutzungspotenzials der Gewerbe- und Industriegebiete des Bebauungsplanes Nr. 41 mit Überschreitungen der für Mischgebiete geltenden Immissionsrichtwerte der *TA Lärm* zu rechnen.

Eine uneingeschränkte Nutzung der Gewerbe- und Industriegebiete ist nachts aufgrund der vorhandenen Wohngebiete nördlich der Bürgermeister-Oetken-Straße nicht möglich. Die Zulässigkeit von nächtlichen Betriebsaktivitäten westlich des Grambeker Weges ist auch derzeit schon an dem hier gegebenen Schutzanspruch allgemeiner Wohngebiete auszurichten. Die Ansiedlung von Wohnnutzungen südlich der Bürgermeister-Oetken-Straße führt nicht zu einer ungünstigeren Beurteilungssituation, sofern hier gemäß der Bebauungsplanfestsetzung die Schutzbedürftigkeit von Mischgebieten und nicht die von allgemeinen Wohngebieten gilt und die beabsichtigte Gliederung des Bebauungsplanes Nr. 98 Wohnnutzungen im südwestlichen Plangebiet ausschließt. Die sich durch das Heranrücken der Mischgebieten-Wohnnutzung im östlichen Plangebiet an die Gewerbe- und Industriegebiete ergebenden Erhöhungen der Lärmimmissionspegel werden durch den um 5 dB(A) höheren Immissionsrichtwert kompensiert.

Lebenshilfswerk

Bei lärmintensivem Betriebsgeschehen des Lebenshilfswerkes wird der für Mischgebiete geltende Immissionsrichtwert von 60 dB(A) tags in den ungeschützten oberen Geschossen der geplanten Wohnanlage ausgeschöpft. Dies macht deutlich, dass hier mit einem Maß an Lärmimmissionen zu rechnen ist, das über dem für Wohngebiete, aber nicht über dem für Mischgebiete geltenden Schutzbedürfnis liegt. In Erdgeschosshöhe incl. der Terrassen wird durch die Lärmschutzwand entlang der Grundstücksgrenze eine Reduzierung der Lärmimmissionen auf das Schutzniveau von allgemeinen Wohngebieten erreicht.

Gärtnerei Schröder

Die Betriebaktivitäten der Gärtnerei lösen keine Lärmimmissionskonflikte an der geplanten Wohnanlage aus.

Straßenverkehrslärm

Die für Mischgebiete geltenden Orientierungswerte von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts werden im Bereich der geplanten Wohnanlage eingehalten. Bis auf einen schmalen Streifen an der Bürgermeister-Oetken-Straße wird auch das Schutzniveau von Wohngebieten eingehalten."

(Ende des Auszugs aus dem Gutachten)

7.6.5 Festsetzungen zum Schallschutz

Aufgrund der Empfehlungen des Schallschutzgutachtens wurde im Baufeld 1 die zur Straße gelegene, westliche Baugrenze in 20,00 m Abstand zur Verkehrsfläche festgesetzt, d.h. insgesamt in 25,0 m Entfernung von der Fahrbahnmittte des Grambeker Weges.

Durch diese Festsetzung wird sichergestellt, dass in dort möglicherweise entstehenden Gebäuden tagsüber der für Mischgebiete anzusetzende städtebauliche Richtwert für Verkehrslärm von 60 dB(A) eingehalten wird. Im Lärmgutachten wurde die Lärmbelastung des Plangebietes durch den Gewerbelärm aus den angrenzenden GE- und GI-Gebieten ermittelt. An der im B-Plan festgesetzten Baugrenze wurden Werte zwischen 55 dB(A) und 60 dB(A) festgestellt. Daher werden im Baufeld 1 keine weiteren Schallschutzmaßnahmen für erforderlich angesehen.

Im Baufeld 2 wird an der Ostseite des B-Plangebietes, zu den Lebenshilfswerkstätten orientiert, in der Planzeichnung eine insgesamt 110 m lange Lärmschutzwand festgesetzt. Im Text (Teil B), I. Städtebauliche Festsetzung, Ziffer 5 wird die Bauhöhe und die Bauweise der Lärmschutzwand festgesetzt. Für den Bau dieser Lärmschutzwand wird parallel zur östlichen Grundstücksgrenze eine 3,50 m breite Fläche in der Planzeichnung festgesetzt. Es wird sowohl die Mindesthöhe der Lärmschutzwand von 3,00 m festgesetzt als auch gleichzeitig bestimmt, dass die Lärmschutzwand nicht abschnittsweise, sondern in der gesamten Länge gebaut werden muss. Weiterhin wird festgesetzt, dass die Ostseite der Wand schallabsorbierend herzustellen ist, und es wird das mindestens zu erreichende Schalldämm-Maß von 20 dB festgesetzt.

Über diese Festsetzungen hinausgehend wird der Bauherr der altengerechten Wohnanlage mit der Lebenshilfswerkstatt eine Vereinbarung treffen, die regelt, dass der Außenlüfter der Tischlereiwerkstatt auf Kosten des Vorhabensträgers schalltechnisch isoliert und gedämmt wird, so dass die Lüftergeräusche für die künftige Wohnanlage keine störende Lärmeinwirkung darstellen.

Im Text (Teil B), I. Städtebauliche Festsetzung, Ziffer 6 werden passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden im Baufeld 2 festgesetzt. Für sämtliche Geschosse der Gebäude, die in einem Abstand von bis zu 14,0 m zur Bürgermeister-Oetken-Straße gelegen sein werden und sich innerhalb des Lärmpegelbereiches III befinden und für das 1. Obergeschoss und das Dachgeschoss der zur Ostseite gelegenen Gebäude, werden für deren Ost- und Nordseite schalldämmende Maßnahmen an den Wänden, Fenstern, Türen und Dächern festgesetzt. Dort muss ein Schalldämm-Maß von 35 dB durch die Außenbauteile erreicht werden, um für die vorgesehene Wohnnutzung eine gegenüber den Mischgebietsorientierungswerten noch verbesserte Lärminderung zu erreichen.

Bei der Berücksichtigung der heute in der Regel realisierten Wärmedämmung an Wänden, Türen und Fenstern wird dieses Schalldämm-Maß regelhaft bereits ohne zusätzliche Schalldämmung erreicht. Dieses ist allerdings im Zusammenhang mit dem späteren Bauantrags- oder Bauanzeigeverfahren nachzuweisen.

Gemäß der Vorschläge aus dem Schallgutachten wird in der Planzeichnung im Baufeld Nr. 1 mit einer Tiefe von 18,0 m parallel zum Grambeker Weg der Lärmpegelbereich (LBP) IV festgesetzt. Da diese Fläche außerhalb der festgesetzten Baugrenzen liegt, hat dieses keine Wirkung auf das sonst erforderliche Schalldämmmaß für Außenbauteile von Gebäuden. Nur für den Fall, dass im Zusammenhang mit einer eventuellen späteren Befreiung dort doch Gebäude entstehen, würden die zusätzlichen Schalldämmerefordernisse des LBP IV greifen.

7.7 Technische Infrastruktur

Trink- und Schmutzwasserleitungen der Möllner Stadtwerke befinden sich sowohl im Grambeker Weg wie in der Bürgermeister-Oetken-Straße, so dass die neuen Baufelder dort an die vorhandenen Leitungsnetze angeschlossen werden.

Die Versorgung mit elektrischem Strom durch E.ON, Telefon und gegebenenfalls Kabeltrassen (z.B. für Kabelfernsehen) erfolgt zentral über die an das Plangebiet angrenzenden Verkehrsflächen des Grambeker Weges und der Bürgermeister-Oetken-Straße.

7.8 Niederschlagswasserentsorgung

Planungsziel, auch im Sinne der örtlichen Nachspeisung des Grundwassers, ist es das vor Ort anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser möglichst direkt am Niederschlagsort auf den Grundstücken zur Versickerung - siehe Text (Teil B), I. Städtebauliche Festsetzung, Ziffer 4 - zu führen. Für Wohngrundstücke ist die örtliche Versickerung des Niederschlagswassers erlaubnisfrei, andere Nutzer z. B. gewerbliche haben sich bei der zuständigen Behörde entsprechende Erlaubnisse und Genehmigungen dafür einzuholen.

Da der Gartenbaubetrieb, der sich nördlich des geplanten Baufeldes 1 befindet, aufgrund der großflächigen Versiegelungen (durch z. B. Hallen) das Niederschlagswasser nicht Vorort versickern kann, wurde im Süden des Baufeldes 1 ein Regenrückhaltebecken zur Speicherung des nicht versickerbaren Niederschlagswassers angelegt. Sofern sich die Eigentumsverhältnisse ändern und das Baufeld 1 ein eigenes Grundstück werden sollte, sind bei weiterem Bedarf der Regenrückhaltung per Eintragung entsprechender Baulasten sowohl das Regenrückhaltebecken als auch die Leitungsführung sicherzustellen.

7.9 Belange des Denkmalschutzes

Innerhalb oder in direkter Nachbarschaft zum Plangebiet befinden sich keine eingetragenen Kulturdenkmale. Im Plangebiet sind des Weiteren keine archäologischen Bodendenkmale bekannt. Aus archäologischer Sicht besteht allerdings immer die Möglichkeit von bisher unbekanntem archäologischen Funden. Daher wird auf folgende Auflage verwiesen:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich sind hier gemäß § 15 DSchG SH der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

7.10 Altlasten

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 98 ist laut Fachdienst für Abfall, Altlasten und Bodenschutz des Kreises Herzogtum Lauenburg (Stellungnahme vom 22.02.2008) eine Altlastenverdachtsfläche gemeldet. Es befindet sich in diesem Bereich (Baufeld 2) eine Gärtnerei mit Gewächshäusern und Freilandflächen, die seit etwa 15 Jahren nicht mehr genutzt werden. In den Gewächshäusern erfolgte die Anzucht auf Pflanztischen. Die Pflanzen wurden durch eine Be-

wässerung im Kreislaufsystem versorgt. Aufgrund dieser Betriebsführung geht der Fachdienst für Abfall, Altlasten und Bodenschutz des Kreises Herzogtum Lauenburg von „einer Minderung des Altlastenverdachtes“ aus.

Vor Beginn der Bauarbeiten ist die untere Bodenschutzbehörde zu informieren und zu einer Ortsbesichtigung hinzuzuziehen.

Treten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten wie z. B. unnatürliche Verfärbungen, Gerüche oder Müllablagerungen auf, ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde zu informieren, um weitere Verfahrensschritte abzustimmen.

8.0 Flächen- und Kostenangaben

8.1 Flächenbilanz

Mischgebiete

Baufeld 1	0,52 ha
Baufeld 2	0,85 ha
	Summe
	1,37 ha
Private Verkehrsfläche	0,06 ha
Größe des B-Plangebietes	Summe
	1,43 ha

Im Plangebiet werden keine weiteren Gebiets- oder Flächenfestsetzungen getroffen.

8.2 Kostenangaben

Der Stadt Mölln entstehen durch die Planung und die Realisierung dieses Planverfahrens keine Kosten, da sich der Grundeigentümer verpflichtet hat, alle mit der Planung und Realisierung der Bauvorhaben zusammenhängenden Kosten zu übernehmen. Da die einzige Straßenverkehrsfläche im Plangebiet als private Verkehrsfläche festgesetzt wird, entfallen auch die sonst anfallenden Straßen- und Erschließungskosten.

9.0 Belange von Natur und Landschaft

Die Biotop- und Nutzungsstruktur im Bebauungsplangebiet wurde in Begehungen im Sommer 2007 aufgenommen. Das Plangebiet ist zu Planungsbeginn (Sommer 2007) im nördlichen Teil bebaut mit dem Verkaufsgebäude der Gärtnerei sowie mit Glashäusern, die nur noch teilweise genutzt werden. Im Südwesten des Plangebietes befindet sich ein mit Asphalt und Grant befestigter Parkplatz. Auch das übrige Plangebiet ist von Gärtnereिनutzung geprägt, die in Teilflächen bereits aufgegeben wurde. Die Fläche östlich der Glashäuser war im Sommer 2007 vegetationsfrei; vermutlich stand hier bis kurze Zeit vor Planungsbeginn ein weiteres Glashaus. Stellenweise sind Abgrabungen und Aufschüttungen vorhanden. Flächen östlich des Parkplatzes sind mit undurchlässiger schwarzer Folie (Außenfläche der Gärtnerei zum Staudenverkauf) bedeckt. Im Südwesten des Plangebietes befindet sich eine mit Teichfolie ausgelegte Mulde von etwa quadratischer Fläche, die mit Wasser gefüllt ist und keine Vegetation aufweist. Gehölzpflanzungen nichtheimischer Arten zur gärtnerischen Nutzung sind verwildert. Im südöstlichen Bereich ist eine halbruderale Gras- und Staudenflur entstanden mit den dominierenden Arten Brennnessel (*Urtica dioica*), Kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*), Gemeiner Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Echtes Johanniskraut (*Hypericum perforatum*), Landreitgras (*Calamagrostis epigejos*) und Feldbeifuß (*Artemisia campestris*), die durchsetzt ist mit verwilderten Pflanzen der gärtnerischen Nutzung. Südlich außerhalb des Plangebietes befindet sich Kiefernforst.

Insgesamt ist die Biotop- und Nutzungsstruktur von der Gärtnereिनutzung geprägt und in großem Flächenanteil bebaut bzw. versiegelt. Gesetzlich geschützte oder hochwertige Biotope

sind nicht vorhanden. Für den Naturschutz ist das Plangebiet von geringer bis allgemeiner Bedeutung.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB, zuletzt geändert am 21.12.2006) aufgestellt. Die Größe des Plangebietes liegt bei etwa 1,4 ha. Die im Bebauungsplan insgesamt festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne der Baunutzungsverordnung wird daher in jedem Fall deutlich unter 20.000 qm liegen. Der Bebauungsplan fällt damit unter die Fallgruppe Nr. 1 des § 13 a Abs.1 BauGB. Es wird daher im Bebauungsplan von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Die Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch diesen Bebauungsplan vorbereitet werden, gelten damit im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, das heißt es ist kein ökologischer Ausgleich erforderlich (§ 13 a Abs. 2 BauGB).

Dennoch sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die Vorschriften zum Umweltschutz zu beachten (§§ 1, 1a und 2 BauGB), nach denen die Belange der Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu ermitteln, zu bewerten und in der Abwägung zu berücksichtigen sind. Mit Grund und Boden ist sparsam umzugehen, Bodenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen und erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes sind möglichst zu vermeiden.

Diesen Geboten wird mit der vorliegenden Planung gefolgt, indem hier eine bereits genutzte Fläche, die bereits Bebauung und Flächenversiegelung aufweist, wieder nutzbar gemacht wird. Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl wird eine günstige Flächenausnutzung erreicht. Aufgrund der Lage müssen für die äußere Wegeerschließung keine zusätzlichen Flächen für Versiegelung in Anspruch genommen werden.

Zur landschaftsgerechten Gestaltung des Plangebietes wird im Text (Teil B); II. Grünordnerischen Festsetzung, Ziffer 1 des Bebauungsplanes vorgeschrieben, dass bei Bebauung in den Baugebieten pro angefangene 800 qm Grundstücksfläche je ein heimischer standortgerechter Laubbaum in dem jeweiligen Grundstück zu pflanzen ist. Die zu pflanzenden Bäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Eine Artenliste heimischer standortgerechter Laubbaumarten als Empfehlung für die Pflanzung ist im Anschluss an dieses Kapitel enthalten. Je nach Aufteilung der Baugebiete 1 und 2 in einzelne Baugrundstücke führt diese Festsetzung dazu, dass im Baufeld 1 mindestens 6 Bäume und im Baufeld 2 mindestens 11 Bäume zu pflanzen sind. Diese Baumpflanzungen tragen zu einer Durchgrünung des Plangebietes und zur Förderung heimischer Baumarten, die zugleich Lebensraum für heimische Tierarten bieten können, bei.

Zur Beschränkung von Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß ist im Text (Teil B), II. Grünordnerische Festsetzungen, Ziffer 2 festgesetzt, dass die Oberflächenbefestigungen der Stellplätze nur mit wasserdurchlässigem Aufbau (z. B. Schotterrassen, Pflasterung mit mindestens 10 % Fugenanteil, Porensteine, Grandbelag) zulässig sind.

Im Text (Teil B), II. Grünordnerischen Festsetzung, Ziffer 3 wird weiterhin bestimmt, dass entlang des Grambeker Wegs sowie der Bürgermeister-Oetken-Straße eine Hecke anzupflanzen ist. Im Bereich der Sichtdreiecke am Grambeker Weg darf die Höhe der Hecke 0,80 m nicht überschreiten.

Stadt Mölln,

24. Sep. 2008



Erster Senator