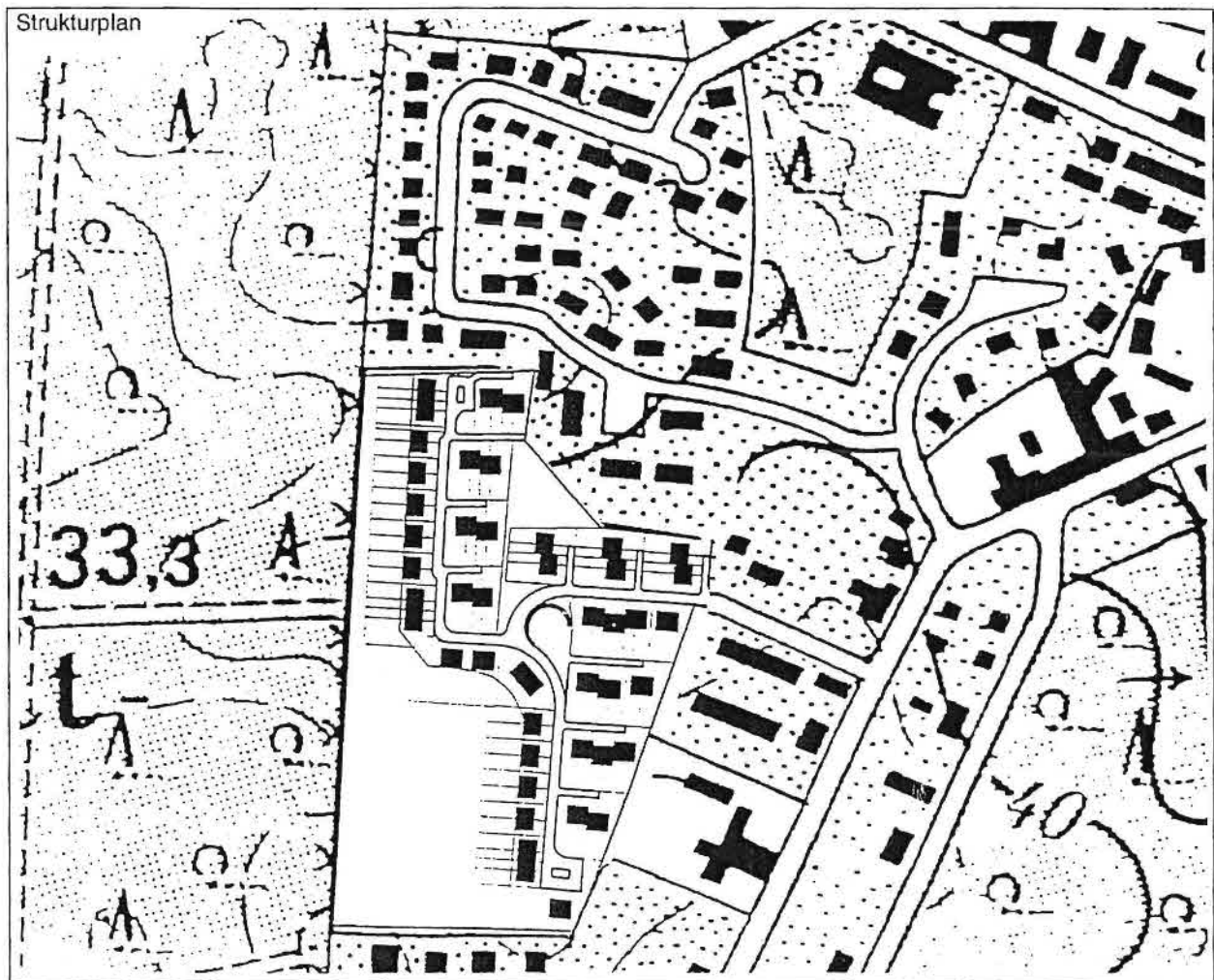


Begründung

der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 der Stadt Mölln

für den südöstlichen Teilbereich des Gebietes östlich des Möllner Staatsforstes, südlich der Bebauung des Allensteiner Ringes, westlich der Kösliner Straße und nördlich der Bebauung der Stralsunder Straße - ehemaliges Betriebsgelände des Möllner Textilbetriebes (MTV) -



Stand: Dezember 2001

Erarbeitet im Einvernehmen mit der Stadt Mölln durch:

Viterra Baupartner AG, Niederlassung Hamburg
Brandstwierte 1, 20457 Hamburg, Tel.: 040 / 30 379 22 20

Inhalt	Seite
Inhaltsverzeichnis	1
1.0 Rechtsgrundlage und Planerfordernis	1
2.0 Beschreibung des Plangebietes	2
2.1 Lage des Plangebietes	2
2.2 Verkehrserschließung des Plangebietes	2
2.3 Bisherige bauliche Entwicklung im Plangebiet	2
3.0 Zielsetzung der Planung - Planinhalt	3
3.1 Änderungen der Planzeichnung (Teil A)	3
3.2 Änderungen der textlichen Festsetzungen - Text (Teil B)	4
4.0 Naturschutz und Landschaftspflege	4
5.0 Immissionsschutz	4
5.1 Schallimmissionen	4
5.2 Geruchsmissionen	5
6.0 Kosten	5

1.0 Rechtsgrundlage - Planerfordernis

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 der Stadt Mölln erfolgte parallel zur 22. Änderung des Flächennutzungsplanes. Diese wurde am 09.07.2000 wirksam. Sie stellt im Plangebiet Wohnbauflächen, Waldflächen und von Bebauung freizuhaltender Flächen dar.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung nicht verändert. Sie entwickelt sich somit aus der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Der Bebauungsplan Nr. 65 der Stadt Mölln ist am 13.07.2000 in Kraft getreten.

Aufgrund der Stilllegung der Fabrik „Möllner Textilvertrieb“ hatte sich die Stadt Mölln entschlossen, das ca. 5 ha große und seit 1995 ungenutzte Grundstücksareal im Südwesten der Stadt, in der Waldstadt, einer Wohnbebauung zuzuführen. Auf Grundlage eines Bebauungsvorschlages wurde der Bebauungsplan Mölln Nr. 65 aufgestellt. Bei der Bearbeitung des Bebauungsplanes wurden die Festsetzungen des Bebauungsplanes gemeinsam mit den Hochbauplanungen des Vorhabenträgers entwickelt.

Parallel zur Bebauungsaufstellung wurde der entsprechende Grünordnungsplan für das o.g. Gebiet einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung aufgestellt.

Mit der Realisierung des Bauvorhabens gemäß Bebauungsplan wurde im 1. Quartal 2000 im nord-westlichen Teilbereich des Gebietes begonnen. Die Erschließungsarbeiten im gesamten Plangebiet sind weitestgehend abgeschlossen, der 1. Bauabschnitt in den Baugebieten WA 1 teilweise, WA 3, 4 und 5 wurde bereits realisiert. Der Bauträger stellt nunmehr gegenüber der ursprünglichen Planung ein erhöhtes Nachfragepotential an Einzel- und Doppelhausbauplätzen fest und reagiert mit einem diesbezüglichen zusätzlichen Angebot innerhalb des Baugebietes.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 umfaßt dabei nicht die gesamte Fläche des Bebauungsplangebietes, sondern nur eine Teilfläche in den Baugebieten WA 10, 11, 12, 13 teilweise und WA 14, westlich und östlich der Dr.-Hans-Siebe-Straße, mit einer Größe von insgesamt ca. 9.377 m².

3.0 Zielsetzung der Planung - Planinhalt

3.1 Änderungen der Planzeichnung (Teil A)

In den genannten Baugebieten WA 6, 7 und 8 sowie den Baugebieten WA 10, 11, 12 und 13 bleiben die Größe und Lage der jeweils festgesetzten Baufenster erhalten, ebenso bleibt es bei der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes, so dass die Grundzüge der Planung in diesen Bereichen nicht verändert werden.

Die wesentlichste Planänderung erfolgt in den Baugebieten WA 10, 11, 12 und 13. In der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes waren im südlichen Teil des Baugebietes WA 13 sowie in den Baugebieten WA 10, 11 und 12 ausschließlich Hausgruppen zulässig. Aufgrund des erhöhten Nachfragepotenzials an Einzel- und Doppelhausbauplätzen wird nunmehr in der Änderung die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.

Durch die Änderung der Festsetzung werden im südlichen Teil des Plangebietes Möglichkeiten für individuelle Baumaßnahmen unter Berücksichtigung der übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes geschaffen, wobei die städtebauliche Gesamtkonzeption des Wohngebietes im Wesentlichen erhalten bleibt.

Unter Berücksichtigung der geänderten Ausweisung wird in den Baugebieten WA 11 und 12 die Anzahl der Vollgeschosse von zwei auf ein Vollgeschöß reduziert mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl von 0,4. Da die festgelegte Zweigeschossigkeit in den Baugebieten WA 10, 13 und 14 erhalten bleibt, wird diese zeichnerische Festsetzung ergänzt durch die neue textliche Festsetzung im Teil B, in der bestimmt wird, dass in diesen Baugebieten je Baukörper nicht mehr als zwei Wohnungen errichtet werden dürfen.

Durch die genannten Änderungen der Festsetzungen ist gegenüber der ursprünglichen Planung von einer lockereren Bebauung auszugehen, die sich wiederum positiv auf die Freiflächenplanung und Grüngestaltung in diesem Bereich auswirken wird.

Um die individuellen Gestaltungsmöglichkeiten im Hinblick auf die Ausrichtung der zukünftigen Baukörper zu gewährleisten, wird die ursprüngliche Festsetzung der Hauptfirstrichtung in den Baugebieten WA 10, 11, 12 und 14 aufgehoben. Die Festsetzung der Hauptfirstrichtung im Baugebiet WA 13 parallel zum Straßenzug Dr.-Hans-Siebe-Straße bleibt erhalten, um die straßenbegleitende Ausrichtung der zukünftigen Gebäude zu bewahren.

In Ergänzung zur Änderung der Zulässigkeit in Einzel- und Doppelhäusern entfallen die ausgewiesenen Flächen für Nebenanlagen wie Garagen und Stellplätze in den Baugebieten WA 10, 11, 12 und 14 sowie im südlichen Teil des Baugebietes WA 13, da die Zulässigkeit derartiger Nebenanlagen gemäß Ziffern 1.2.1 und 3.1.2 im Text (Teil B) bereits geregelt ist.

Aus der Änderung der Festsetzung in Einzel- und Doppelhäusern im südlichen Plangebiet ergibt sich, dass die für die Erschließung der Baugebiete WA 10, 11 und 12 erforderlichen Wohnwege und somit die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten in der Planzeichnung belasteten Flächen entsprechend angepasst werden in Abhängigkeit zu den geänderten vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen.

In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 65 wurde im Rahmen Erläuterung des städtebaulichen Konzeptes und des Verkehrskonzeptes dargestellt, dass aufgrund der Topographie des Geländes im südlichen Teil des Plangebietes die Baugebiete teilweise durch Stützmauern begrenzt werden. Aufgrund der zwischenzeitlichen Geländeregulierung in diesem Bereich sind in den Wohngebieten WA 9, 10, 11, und 13 Stützmauern oder ähnliche Begrenzungen des Straßenkörpers nicht erforderlich. Die Planzeichnung wird in diesem Bereich entsprechend geändert, da eine Notwendigkeit für eine entsprechende Festsetzung nicht besteht.

In der Planzeichnung wurden die Wohnwege für die interne Erschließung der Baugebiete 6, 7 und 8 verlegt. Aufgrund zweier in der Örtlichkeit vorgefundener erhaltenswerter Bäume wurde die Verlegung des Wohnweges des Baugebietes 7 erforderlich, da bei Beibehaltung der ursprünglichen Lage diese

Bäume hätten gefällt werden müssen. In Abhängigkeit zu den ursprünglichen Grundstückstiefen wurden die Wohnwege der Baugebiete 6 und 8 angepaßt.

Durch die Verlegung der Wohnwege ist auch die Anpassung der Lage der Stellplatzflächen in diesem Bereich erforderlich. Die Lage der öffentlichen Parkplätze im Bereich der Verlängerung der Kösliner Straße werden ebenfalls der Verlegung angepaßt. Die übrigen Festsetzungen sowie die Lage der Baufenster der Baugebiete WA 6, 7 und 8 bleiben von dieser Änderungen unberührt.

Aufgrund der Verlegung der Wohnwege kann der erhaltenswerte Baumbestand in diesem Bereich geschont werden und zusätzlich wird eine zu begrünende Abstandsfläche zur östlich angrenzenden Bebauung geschaffen.

3.2 Änderungen der textlichen Festsetzungen - Text (Teil B)

Zu den vorhandenen textlichen Festsetzungen (Text (Teil B)) wurden folgende ergänzende Festsetzung aufgenommen:

Unter Ziffer 1 Art und Maß der baulichen Nutzung:

Ziffer 1.4.1

Für die Baugebiete WA 10, 11, 12, 13 und 14 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB unter Einhaltung der übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes nur Wohngebäude mit maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

Unter Ziffer 2.4 Gestalterische Festsetzungen

Ziffer 2.4.10

In den Baugebieten WA 10, 11, 12, 13 und 14 sind für die Außenwände der Hauptgebäude auch Holzverschalungen bis zu 75 % der Außenwandumfassungsfläche (einschließlich Öffnungen) zulässig.

Unter Ziffer 5 Öffentliche und Private Grünfläche

Ziffer 5.2.3

In den Baugebieten WA 11 und 12 ist an der östlichen Grundstücksgrenze zum Flurstück 1/27 ein Sichtschutzzaun zu errichten und dauerhaft zu erhalten.

Mit dieser Festsetzung wird auf die unmittelbare Nachbarschaft eines neu entstehenden Baufeldes mit einer Ausweisung als allgemeines Wohngebietes neben einem bestehenden gewerblich genutzten Fläche reagiert.

4.0 Naturschutz und Landschaftspflege

Mit den Änderungen der Festsetzungen in der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden gegenüber der bisherigen Fassung keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet.

5.0 Immissionsschutz

5.1 Schallimmissionen

Östlich im Anschluß an die Baugebiete WA 11 und 12, außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes, befindet sich eine Schlachtereier kleinerer bis mittlerer Größe.

Im Rahmen eines Schallgutachtens, erstellt durch das Ingenieurbüro Nording, Ahrensburg (Stand: 19.10.2001), wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen untersucht. Dabei wurden insbesondere die Arbeitsabläufe auf den Außenflächen des Betriebes (LKW-Verkehr/ Antransport der Schlachttiere) sowie die von den Kühlaggregaten ausgehenden Emissionen genauer betrachtet.

Zur Zeit befinden sich noch zwei Kältemaschinen an einer der Außenwände, die jedoch in Zukunft nicht mehr benötigt werden und in spätestens zwei Monaten entfernt werden. Diese Geräte blieben bei der Untersuchung unberücksichtigt.

Der Gutachter stellt fest:

Vor der nächstgelegenen Baugrenze innerhalb des Bebauungsplangebietes ist werktags (6-22 Uhr) mit einem Beurteilungspegel $L_r = 43 \text{ dB(A)}$ sowie in der lautesten Nachtstunde (22-6 Uhr) mit einem Beurteilungspegel von $L_r = 35 \text{ dB(A)}$ zu rechnen.

Die Bauflächen innerhalb des Plangebietes sind als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die Immissionsrichtwerte (Orientierungswerte) der anzulegenden DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für ein Allgemeines Wohngebiet betragen:

tags (6-22 Uhr): $L_r = 55 \text{ dB(A)}$

nachts (lauteste Stunde): $L_r = 40 \text{ dB(A)}$ für Gewerbe und $L_r = 45 \text{ dB(A)}$ für Verkehrslärm

Einzelne, seltene Pegelspitzen L_{Amax} sollen den Beurteilungspegel tags um nicht mehr als 30 dB(A) und nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Die Immissionsrichtwerte sind somit eingehalten. Mit einer Überschreitung der Spitzenwerte ist ebenfalls nicht zu rechnen. Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

5.2 Geruchsimmissionen

Die Untersuchungen hinsichtlich der Geruchsimmissionen durch die o.g. Schlachtereier an der südöstlichen Grundstücksgrenze zum Plangebiet haben ergeben, dass durchschnittlich ein Betrieb der Räucheranlagen von 330 Stunden pro Jahr zu berücksichtigen ist. Dies entspricht bezogen auf die Jahresstunden einem Prozentsatz von 3,76 %. In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass lediglich bei Ostwinden das Plangebiet von den Immissionen betroffen ist.

Da nachweislich jedoch in diesem Gebiet Westwinde vorherrschen, verringert sich der anrechenbare Ansatz. In Anlehnung an die Geruchsimmissionsrichtlinie (GRIL) wird der ermittelte Wert als unerheblich angesehen. Die Erforderlichkeit weiterer diesbezüglicher Untersuchungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) wird daher nicht gesehen.

6.0 Kosten

Für die Stadt Mölln entstehen durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 keinerlei Kosten.

Aufgestellt

Mölln, 11.02.2002



.....
Bürgermeister

