

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan 17 der Stadt Mölln

für das Gebiet südlich der Schönberger Straße und des Fußweges
zum Wasserkrüger Weg zwischen Sechseichener Weg und Wasserkrüger

Weg

1. Erfordernis der Planaufstellung

Planungsziel ist, die derzeitige Gewerbebrache am Wasserkrüger Weg sinnvoll in die überwiegende Wohnbebauung einzuordnen. Vorgesehen ist, das Gelände für eine Geschäfts- und Wohnbebauung zu nutzen.

Während die rückwärtige Wohnbebauung sich an die ringsum bestehenden Wohngebiete angliedert, sollen großflächige Einzelhandelsbetriebe und private bzw. öffentliche Dienstleistungsbetriebe in maximal 3geschossiger Bauweise am Wasserkrüger Weg die vorhandene Baulücke schließen.

Durch die hier entstehenden Geschäfts-, Dienstleistungs- und Wohnflächen wird die Infrastruktur eines bisher unterversorgten Stadtteils, der die größte Bevölkerungsdichte der Stadt aufweist, wesentlich verbessert, ohne dem Gewerbe- und Einzelhandelsstandort Innenstadt ernsthaft Konkurrenz zu bieten.

2. 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, nachdem Mölln als Mittelzentrum im Verdichtungsraum eingestuft ist.

Nach dem Landesraumordnungsplan haben Mittelzentren über den Nahbereich und über die Grundversorgung hinausgehende Versorgungsfunktionen und Zentralitätsbedeutung. Sie sollen für das Umland differenzierte Versorgungsmöglichkeiten zur Deckung des gehobenen längerfristigen Bedarfs anbieten.

Hierbei sollen neue Einkaufseinrichtungen größeren Umfangs laut Landesraumordnungsplan wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Zentralität nur in den zentralen Orten vorgesehen oder diesen so zugeordnet werden, daß eine wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit bestehender Einkaufs- und Versorgungszentren vermieden wird. Z.B. können für Einkaufseinrichtungen mit über 3.000 qm Verkaufsfläche nur Ober- und Mittelzentren in Betracht.

Außerdem sei den unterschiedlichen Standortfordernissen der mittelständischen Dienstleistungsbetriebe, die für die Versorgung der Bevölkerung wichtig sind, bei ortsplanerischen Maßnahmen, insbesondere in den zentralen Orten Rechnung zu tragen.

Der Regionalplan weist dem Mittelzentrum Mölln u.a. wirtschaftliche Schwerpunktfunktionen im nordöstlichen Teil des Kreises zu und enthält die Vorgabe, Vorstellungen über die weitere wohnbauliche Entwicklung zu erarbeiten.

Hierbei erfordert die regionalbedeutsame Gemeindefunktion auch eine vorausschauende Ausweisung von Wohnbaugebieten, zumal der Ansiedlungsdruck in Mölln gerade in jüngster Zeit enorm gewachsen ist.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

In dem am 18. Mai 1978 genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Mölln ist der am Wasserkrüger Weg gelegene Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes als "Mischbaufläche" ausgewiesen, der rückwärtige Teil als "Wohnbaufläche". Eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren berücksichtigt für den vorderen Planteil eine Umstufung in "Sonderbaufläche" und "Wohnbaufläche".

4. Lage und derzeitige Nutzung des Plangebiets

Das Gebiet liegt im südlichen Teil des Stadtgebietes. Die Entfernung zur Altstadt beträgt ca. 1.300 m. Auf dem ebenen ca. 3,5 ha großen Gelände des Planungsbereiches befinden sich im westlichen Teil an der Schönberger Straße und dem Sechseichener Weg 12 Einfamilienhäuser. Der östliche Teil am Wasserkrüger Weg wurde bisher überwiegend von der Holz- und Baustoffhandlung Matz genutzt und ist an die Baugebiete nördlich, westlich und östlich angrenzend überwiegend mit Lageräumen und Schuppen bebaut. Am Wasserkrüger Weg befindet sich ein 4geschossiges Gebäude, in dessen Erdgeschoß sich die Verkaufsräume der Firma befanden. Außerdem liegt im Geltungsbereich eine Tankstelle mit Nebenräumen und ein Garagenhof.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Flächen

Der Bereich zwischen Gewerbebrache Matz und dem Sechseichener Weg wird dem vorhandenen Bestand entsprechend als "allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung und die Lage der Baugrenzen sollen geringfügige Gebäudeerweiterungen ermöglichen, ohne den städtebaulichen Gebietscharakter zu verfälschen.

Das "allgemeine Wohngebiet" im Westen und Süden der Gewerbebrache selbst soll in offener bzw. abweichender Bauweise entstehen, wobei sowohl freistehende Einfamilienhäuser als auch Doppelhäuser und Hausgruppen, aber ebenso Reihenhäuser, Kettenhäuser, Stadthäuser etc. mit seitlichem Grenzabstand, aber mit mehr als 50 m Straßenfrontlänge entstehen können.

Maximal sind 2 Vollgeschosse möglich, wobei ein Erdgeschoß plus voll ausgebautes Dachgeschoß oder Erdgeschoß und Obergeschoß ohne voll ausgebautes Dachgeschoß zulässig sein sollen.

Zum Wasserkrüger Weg hin ist ein "Sondergebiet Einzelhandelseinrichtungen" und ein "besonderes Wohngebiet" (WB) festgesetzt.

Das WB 2 berücksichtigt den Gebäudebestand und geht auf die geplanten Erweiterungsabsichten des Tankstellenbetriebes ein.,

Das WB 1 läßt im Erdgeschoß lediglich maximal 200 qm Einzel-

läden zu, um die Errichtung eines Einkaufs- und Ladenzentrums unmöglich zu machen. Die Restnutzfläche im Erdgeschoß und Obergeschoß steht für private und öffentliche Dienstleistungseinrichtungen zur Verfügung, wobei auch Anlagen für sportliche Zwecke (Freizeiteinrichtungen) ermöglicht werden sollen.

Die Dachgeschosse der beiden Hauptgebäudekörper am Wasserkrüger Weg sollen mit Wohnnutzungen belegt werden, da dies dem Entwicklungscharakter dieses besonderen Wohngebietes entspricht.

Innerhalb des "Sondergebietes Einzelhandelseinrichtungen" sind zwei großflächige EZH-Märkte von max. 1200 und 700 m² Bruttogeschosßfläche möglich. Die Zusammenfassung dieser Flächen zu einem Einkaufsmarkt über 1.200 qm wird ausgeschlossen.

Die Geschosßweise vertikale Festsetzung der zulässigen Nutzungen (Wohnen, Dienstleistung) und die horizontale Gliederung (Dienstleistung, Läden) erfolgt aus besonderen städtebaulichen Gründen.

Dies gilt auch für den Ausschluß bestimmter Nutzungen und Arten von baulichen und sonstigen Anlagen.

Als besonderer städtebaulicher Grund kommt hier die zentrale Versorgungsfunktion der Altstadt in Frage. Unter erheblichem Einsatz öffentlicher Städtebauförderungsmittel wird die Möllner Altstadt seit Jahren als Gewerbe- und Dienstleistungsstandort sowie als Wohnstandort saniert und modernisiert. Ein städtebaulich motivierter Angriff auf die Versorgungsstruktur der Innenstadt z.B. in Form eines Einkaufs- und Ladenzentrums in einem verdichteten Siedlungsrandbereich oder Siedlungsschwerpunkt der Stadt würde zu einer Kaufkraft- und Kaufpotentialumschichtung führen mit der Folge, daß die Altstadt ihre überragende Versorgungsfunktion einbüßen würde. Somit wird einer Entwicklung entgegengewirkt, die dazu führen könnte, daß der zentrale Innenstadt- und Hauptgeschäftsbereich seine Versorgungsfunktion für die Umgebung, die ihm- da Mölln Mittelzentrum ist- zukommt, nicht mehr erfüllen kann. Es könnte mithin ein Zustand eintreten, der nach dem besonderen Städtebaurecht als städtebaulicher Mißstand zu werten ist.

Die selbe Aussage trifft auf die Festsetzung des "Sondergebietes Einzelhandelseinrichtungen" zu. Auch hier sind Geschosßflächenobergrenzen festgesetzt, die aus besonderen städtebaulichen Gründen so bemessen sind, daß der Gesamtbaukomplex am Wasserkrüger Weg einerseits die zentrale Versorgungsfunktion der Möllner Innenstadt nicht ernsthaft gefährdet, andererseits aber die Versorgungslage und Infrastruktursituation eines bisher unterversorgten Stadtteils mit der größten Bevölkerungsdichte der Stadt entscheidend verbessert.

Die Geschäftshäuser am Wasserkrüger Weg sind zwecks Weiterführung der vorhandenen Bebauung traufständig ausgerichtet und sollen mindestens zweigeschossig ausgeführt werden; sie können maximal dreigeschossig mit Erdgeschoß, Obergeschoß und voll ausgebautem Dachgeschoß errichtet werden.

Der rückwärtige Anbau ist in Form eines Flachdachgeschosses im Erdgeschoß bzw. im Erdgeschoß und 1. Obergeschoß als sog. Staffelgeschoß möglich.

Die Flachdächer sind aus gestalterischen und ökologischen Gründen zu begrünen.

Eine Verbindung zwischen beiden Geschäftshäusern in Form einer überdachten Glaspassage ist möglich.

6. Grünplanung, Immissionsschutz, Altlasten

Die dem Sondergebiet und dem besonderen Wohngebiet zugeordneten Stellplätze im hinteren Bereich der Bebauung zum Wasserkrüger Weg sind mit Großgrün zu bepflanzen, um einen positiven Einfluß auf das Mikroklima zu nehmen und die Freifläche zu gliedern und ansprechend zu gestalten.

Zwecks ökologischer Ausgleichsfunktion und aus gestalterischen Gründen (Blickbeziehung zwischen den bewohnten Obergeschossen und den Gewerbebauten) sind die Flachdächer der nach hinten herausragenden Anbauten zu begrünen.

Art und Maß des Lärmschutzes ergeben sich aus dem schalltechnischen Gutachten der TAUBERT und RUHE GmbH, Halstenbek, vom 20. Dezember 1989.

Die der Geschäftsbebauung zugeordnete Stellplatzanlage wird gegen die südlich und westliche Bauzeile des "allgemeinen Wohngebietes (WA)" mittels eines dicht bepflanzten Lärmschutzwalls abgeschirmt. Darüberhinaus trifft das Gutachten Immissionsaussagen, die in Form von Grundrißanordnungen unter Textziffer 10 in die "Textlichen Festsetzungen" eingeflossen sind.

Der hintere Grundstücksteil des Gebäudes Wasserkrüger Weg 125 ist im B.-Plan 18 als "reines Wohngebiet" ausgewiesen. Das schalltechnische Gutachten hat sich mit der Immissionssituation hier nicht gesondert befaßt, da

- für vergleichbar gelegene Wohngebäude eine geringfügige Überschreitung der Immissionsgrenzwerte vom Gutachter als unkritisch beurteilt wird
- die Entfernung zu den Zu- und Abfahrtszonen am Wasserkrüger Weg und zu den Anlieferzonen sich relativ weit darstellt und
- der Schwerpunkt der Stellplatzanlage im Süden liegt und damit die für das fragliche Grundstück relevanten Emissionen im unmittelbar angrenzenden Stellplatzbereich von einer relativ geringen Anzahl von Fahrzeugen erzeugt wird.

Außerdem kann ein evtl. zukünftiger Bauherr zusätzlich durch entsprechende Grundrißzuordnungen der Räume im EG, OG bzw. DG die Immissionsschwelle deutlich senken.

Hinweise auf Altablagerungen wurden im Bereich der von der Ing.-Gesellschaft Enders/Dührkop (Hamburg) untersuchten Fläche -Holzhandlung Matz- nicht festgestellt.

Lokal sind Bodenverunreinigungen aus dem bislang ansässigen Gewerbebetrieb möglich. Hier werden dann je nach Bedarf und Umfang Bodenaustauschmaßnahmen erfolgen.

7. Merkmale der Erschließung

7.1 Verkehrsererschließung

7.1.1 KFZ-Verkehr

Die Erschließung der rückwärtigen Wohnbebauung erfolgt in Einbahnrichtung, und zwar so, daß das Wohnbaugebiet in 2 Punkten in den Wasserkrüger Weg eingehängt ist, wobei die Zufahrt nördlich der Einzelhandels- und Dienstleistungsbebauung die Abfahrt südlich davon angeordnet ist.

Eine weitere Zufahrt besteht über den Sechseichener Weg/Wismarer bzw. Schönberger Straße. Hierdurch werden die zu erwartenden Zu- und Abgangsbewegungen, bei denen es sich um reine Ziel- und Quellverkehre als Anliegerverkehr handelt, deutlich entzerrt.

Der abfließende Verkehr ist direkt an den Wasserkrüger Weg angebunden, der zufließende Verkehrsanteil splittet sich in 2 Ströme.

Bei anzunehmenden max. 40 Wohneinheiten beträgt das zu prognostizierende Verkehrsaufkommen:

max. $Q = 0,55 \times WE$ (KFZ/Spitzenstunde) = 22 (KFZ/Spitzenstunde)

Aufgeteilt auf 2 Zufahrten, ergibt sich theoretisch für die Schönberger Straße eine Mehrbelastung von 11 KFZ/Spitzenstunde. Dies ist eine Verkehrsstärke, die unter dem laut EAE 85 möglichen Wert von 30-50 KFZ/Spitzenstunde für Anliegerwege liegt und weit unter dem Wert für Anliegerstraßen der niedrigsten Kategorie (AS 4) von max. 120 KFZ/Spitzenstunde.

Hinzu kommt, daß die Schönberger Straße laut Bebauungsplan zum "verkehrsberuhigten Bereich" umgestaltet werden soll. Der Straßenraum wird neu gegliedert, so daß Fußgänger mit Hilfe von Möblierungs- und Pflanzenelementen geschützte Seitenräume erhalten.

7.1.2 Ruhender Verkehr

Für den ruhenden Verkehr in den Wohnbereichen sind entlang der Erschließungsstraße Stellplätze bzw. Carports vorgesehen.

Im geringeren Umfang können auch Stellplätze/Carports/Garagen auf den Privatgrundstücken geschaffen werden. Für den Geschäftsbereich befinden sich die Stellplätze hinter den Gebäuden am Wasserkrüger Weg.

7.1.3 Fußgängerverkehr

Das Plangebiet ist über ein allseits vorhandenes Fußwegenetz erreichbar. Im Norden des Plangebietes führt eine gut angenommene Fußwegverbindung vom Wasserkrüger Weg zur Schönberger Straße.

7.1.4 Radfahrverkehr

Radwege befinden sich beiderseits des Wasserkrüger Weges, ab der Nordgrenze des Planbereiches in Richtung Süden.

7.1.5 Öffentlicher Nahverkehr

Das Plangebiet liegt an der Strecke des innerstädtischen öffentlichen Nahverkehrs.

7.2 Ver- und Entsorgung

Das Gebiet ist an die städt. Gas-, Wasser- und Stromversorgung sowie an die Müllabfuhr und die Straßenreinigung angeschlossen.

Die Entsorgung des Gebietes erfolgt über einen Anschluß an die zentrale Kanalisation der Stadt.

Das anfallende Oberflächenwasser wird, soweit es nicht der Regenwasserkanalisation zugeführt wird auf den Grundstücken versickert.

8. Bodenordnende Maßnahmen

Für die Planverwirklichung sind gesetzliche Bodenordnungsverfahren nicht erforderlich.

9. Planverwirklichungskosten

9.1 Erschließungskosten nach BauGB

Straßenbau (einschl. Beleuchtung und Bepflanzung) 320.000,-- DM

Lärmschutz 150.000,-- DM

Oberflächenentwässerung 50.000,-- DM

520.000,-- DM

=====

Hiervon trägt die Stadt Mölln gemäß § 129 Abs. 1 BauGB 10 % der beitragsfähigen Erschließungskosten.

9.2 Straßenausbaukosten nach KAG und Straßenausbaubeitragsatzung

Da die Schönberger Straße bereits erstmalig hergestellt ist, erfolgt der verkehrsberuhigte Umbau nach KAG.

Voraussichtliche Umbaukosten: 210.000,-- DM

Hiervon trägt die Stadt Mölln laut Straßenausbaubeitragsatzung ca. 40 % = 84.000,-- DM.

9.3 Schmutzwasserkanalisation --,-- DM

9.4 Versorgung

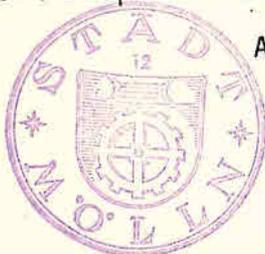
9.4.1 Wasser

9.4.2 Gas

9.4.3 Strom

450.000,-- DM

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



Aufgestellt: im Mai 1990

Stadt Mölln
Der Magistrat
- Stadtbauamt -

Xat