

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 42 der Stadt Mölln für das
Wohngebiet zwischen - Großen Eschenhorst Weg,
Wolliner Weg und der Massower Straße - .

1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken macht es erforderlich, weitere Gebiete auszuweisen, um der in Mölln anfallenden positiven Ew.-Entwicklung gerecht zu werden.

Nach den Entwicklungszielen des Flächennutzungsplanes können im Plangebiet 123 Wohneinheiten und ca. 500 EW angesiedelt werden. Darüberhinaus dürfte sich die Erschließung dieses Gebietes auf dem Grundstücksmarkt stabilisierend auswirken.

Die Bebauung des Geländes im Plangebiet rundet das Siedlungsgebiet der Stadt Mölln nach Süden ab.

In Ergänzung zu den bereits vorhandenen Erschließungsanlagen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen bietet es sich an, dieses Gebiet vorrangig vor allen möglichen Gebieten zu erschließen.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, - bestehende Rechtsverhältnisse.

Planerische Grundlagen für den Bebauungsplan Nr. 42 ist der am 18. Mai 1978 genehmigte Flächennutzungsplan der Stadt Mölln.

Für das Plangebiet besteht noch kein gültiger Bebauungsplan.

3. Lage und Bestand des Baugebietes

3.1 Das Bebauungsplangebiet liegt im Süden Möllns. Es umfaßt den zweiten, östlichen Abschnitt der im Flächennutzungsplan zwischen - Massower Straße - und - Wasserkrüger Weg - ausgewiesenen Wohnbauflächen.

Der erste Abschnitt bezieht sich auf die im Bebauungsplan Nr. 42 a II abgedeckte Wohnbauplanung östlich der - Massower Straße - .

3.2 Das Gelände weist ein Gefälle von Nord-Ost nach Süd-West bis über den - Wolliner Weg - hinaus auf. Die Neigung beträgt diagonal über das Plangebiet etwa 5 Meter, was bei der Straßenführung und der damit verbundenen Entwässerung berücksichtigt wurde. Das gesamte Gelände liegt brach. Entsprechend der Bodenbeschaffenheit (Sandböden) - ist im Laufe der Zeit ein mit Krüppelkiefern bestandene Heidelandschaft entstanden.

4. Erschließung und Versorgung

4.1 Fahrverkehr

Das Plangebiet erstreckt sich zwischen den ausgebauten Hauptverkehrsstraßen - Massower Straße - und - Wasserkrüger Weg - und wird jeweils durch Stichstraßen erschlossen. Über die - Immenstelle - ist das Baugebiet auch an die - Berliner Straße - angeschlossen. Es liegt nahe, für die Wohnbauflächen eine Verkehrsberuhigung anzustreben. Das soll durch eine Unterbindung des üblichen Querverkehrs innerhalb der zusammenhängenden Bebauung erreicht werden.

Im südlichen Planbereich ist der - Wolliner Weg - mit einem großzügigen Profil, als Querverbindung vorgesehen.

Hinsichtlich der Profile der Sammelstraßen im Geltungsbereich, orientiert sich die Planung an dem - Runderlaß des Ministers für Wirtschaft und Verkehr vom 17.11.1977.

Die Planstraße III erhält zu der Fahrbahnbreite von 5,50 m einen kombinierten, einseitigen Geh- und Radweg.

Die Planstraßen I, II, IV werden in einer Fahrbahnbreite von 4,75 m und beidseitigen Gehwegen ausgebaut.

Für alle Planstraßen gilt, daß die Parkstreifen in Längsaufstellung, wechselseitig verspringen.

4.2 Ruhender Verkehr

Öffentliche Parkplätze sind im Bereich der Wendepunkte und als Parkstreifen entlang der Planstraßen vorgesehen.

4.3 Fußgängerverkehr

Beidseitige Gehwege und ein zum Teil selbstständiges Fußwegenetz gewährleisten das sichere Durchqueren des Gesamtareals.

Die - Immenstelle - ist in ihrem nördlichen Abschnitt als Fahrstraße ausgebaut, - in der Verlängerung ist sie nur noch als Fußweg konzipiert. Damit ist gleichzeitig eine Anbindung an das Wanderwegenetz und das angrenzende Erholungsgebiet im Süden gegeben.

4.4 Technische Entsorgung

Das gesamte Baugebiet wird an das städtische Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen.

Ausreichende Grundstücksflächen für Trafostationen sind in Absprache mit den Stadtwerken eingeplant.

5. Festsetzungen der Nutzung im Plangebiet

5.1 Wohnbauflächen

Im Geltungsbereich können 90 freistehende Einfamilien-

häuser auf einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 640 qm errichtet werden.

Außerdem sind 50 Wohneinheiten im Geschößwohnungsbau ausgewiesen. Drei dieser Baukörper sind an der - Immenstelle - vorgesehen. Hier im Zentrum des Bebauungsgebietes könnte ein Ladenzentrum für den Einzelhandel entstehen.

5.2 Öffentliche Einrichtungen

Im Geltungsbereich werden zwei sicher zu erreichende Spielplätze angelegt. Eine weitere Spielplatzfläche für die Größeren ist als Bolzplatz im südlichen Grüngürtel geplant.

Schulen und Kindergärten liegen außerhalb des Geltungsbereiches.

5.3 Grünflächen

Grundsätzlich werden für den Geltungsbereich die Zielvorstellungen aus dem Landschaftsplan der Stadt Mölln übernommen. Die zusammenhängenden Grünflächen am - Wolliner Weg - bleiben dem Sport- und Freizeitbereich vorbehalten. Der natürliche Baumbestand im Grüngürtel soll weitgehend bestehen bleiben.

Weiterhin erhalten Fußwege und Straßen ein Begleitgrün und Stellflächen und Kinderspielplätze eine Abpflanzung.

6. Planverwirklichung und Folgeverfahren

Die Grundstücke im Geltungsbereich sind in ihrem derzeitigen Zuschnitt nicht fraktionsgerecht bebaubar.

Aus diesem Grunde soll eine Bodenneuordnung gem. §§ 45 ff BBauG durchgeführt werden.

7. Kosten

I. Straßenbau und Regenwasserkanalisation

Gründerwerb	800.000,--	DM	
Straßenausbau	1.500.000,--	DM	
Regenwasserkanal	400.000,--	DM	
Straßenbeleuchtung	80.000,--	DM	
Grünanlage	120.000,--	DM	2.900.000,-- DM

II. Schmutzwasserkanal

600.000,-- DM

III. Kosten für Versorgungsleitungen

Strom	230.000,--	DM	
Gas	480.000,--	DM	
Wasser	300.000,--	DM	1.010.000,-- DM

Gesamtkosten: 4.510.000,-- DM

Von den Kosten aus I. trägt die Stadt 10 %, ihr Anteil beträgt:

10 % von 2.900.000,-- DM =

290.000,-- DM

Mölnn, den 19. Juli 1979



Der Bürgermeister

I.V. (Hofmann)
Erster Senator