

Begründung

für den Bebauungsplan Nr. 73

der Stadt Mölln, Kreis Herzogtum Lauenburg

**für das Gebiet südlich Vorkamp zwischen Bundesbahntrasse und
Industriestraße und einem ca. 40 m breiten Streifen nördlich Vorkamp**

1. Erfordernis der Planaufstellung

Für das gesamte Gebiet südlich der Straße „Am Vorkamp“ bestand seit 1980 der Bebauungsplan Nr. 41. 3. Dieser wurde 1993 vom Oberverwaltungsgericht Schleswig-Holstein in einem Normenkontrollverfahren wegen eines Abwägungsmangels für nichtig erklärt.

Schon vor der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41. 3. lag entlang der Straße „Am Vorkamp“ aufgrund der historischen Entwicklung eine städtebauliche Gemengelage mit einer Immissionsvorbelastung der nördlichen Wohngrundstücke sowohl durch die Straße „Am Vorkamp“ als auch durch das seinerzeit südlich davon gelegene Betonwerk vor, die durch den Bebauungsplan 41. 3. nicht entzerrt wurde.

Weil die darin vorgesehenen Planungen der Stadt Mölln, insbesondere für den Bau der Industriestraße, unbedingt durchgeführt werden mußten, wurde wegen der Dringlichkeit zunächst der Bebauungsplan Nr. 41. 3. 1. aufgestellt, der im Prinzip nur die Straßenbaufläche mit den notwendigen Kompensationsflächen enthält.

Für die durch die Straße getrennten Restflächen des ehemaligen Plangebietes 41. 3. soll nun östlich und westlich der Industriestraße je ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden, um die restlichen Bebauungsmöglichkeiten und die zukünftigen Veränderungen planerisch zu regeln. Somit wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 73 östlich dieser Straße und nördlich der Straße „Am Vorkamp“ die städtebauliche Situation durch die Ausweisung von Gewerbegebieten und daneben Mischgebiet bereinigt.

2. Entwicklung auf dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 73 entwickelt sich wie seinerzeit der Bebauungsplan Nr. 41. 3. sowohl aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Mölln, der hier Industriegebiete und gemischte Bauflächen ausweist als auch aus der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes. Diese sieht eine Einteilung des Plangeltungsbereiches in Gewerbegebiet im Süden, einen sich nördlich daran anschließendes Sondergebiet „Verbrauchermarkt“ sowie einen darauf folgenden Bereich Gewerbegebiet südlich der Straße „Am Vorkamp“ vor. Der nördlich der Straße „Am Vorkamp“ gelegene bebaute Teil ist als Mischgebiet ausgewiesen.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

Im Bereich östlich der neuen Industriestraße werden u. a. Gewerbegebiete ausgewiesen, um zum einen für die im südlichen Teil vorhandenen kleineren Gewerbebetriebe und im nördlichen Teil für die Tankstelle mit Motel den Bestand zu sichern und zum anderen durch die Festsetzung von Bauflächen Erweiterungsmöglichkeiten in einem gewissen Rahmen zu schaffen.

Dazwischen sollen in einem Sondergebiet „Verbrauchermarkt“ die baurechtlich möglichen Festsetzungen aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan für den Markt mit ca. 2700 m² Verkaufsfläche übernommen werden, um sie nach Abschluß des



Verfahrens langfristig festzuschreiben. Der Bebauungsplan Nr. 73 ersetzt den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3 an dieser Stelle.

Die nördlich der Straße „Am Vorkamp“ gelegenen Bauflächen mit der vorhandenen Wohnbebauung mit 3 Gewerbebetrieben (Computer-Systeme, Autovermietung und Partyservice) werden in dem Bebauungsplan als Mischgebiet aufgenommen. Somit ist auch die Straße „Am Vorkamp“ im Bebauungsplan Nr. 73 enthalten.

Damit wird in den beiden Gebieten der tatsächlich vorhandenen Nutzung Rechnung getragen, und das frühere direkte Nebeneinander von Industriegebiet und Wohnnutzung wird aufgehoben.

Die jetzt geplante Ausweisung von Mischgebieten im Norden und Gewerbegebieten im Süden der Straße „Am Vorkamp“ ist städtebaulich vertretbar und entspricht den Festsetzungen der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes.

4. Verkehrliche Anbindung und Lärmschutz

Die verkehrliche Anbindung der Baugebiete erfolgt über die Straße „Am Vorkamp“ und die Industriestraße, die in Richtung Süden als einzige Straße weitere Gewerbe- und Industriegebiete erschließt.

Die Straße „Am Vorkamp“ wurde 1982 aufgrund eines Planfeststellungsverfahrens als südliche Haupteinfallstraße Möllns ausgebaut. Die nördlich der Straße gelegenen Wohnhäuser erhielten seinerzeit wegen der dadurch gestiegenen Immissionsbelastungen passive Schallschutzmaßnahmen.

Ein neues Lärmgutachten von 1995 über die schalltechnischen Auswirkungen der Industriestraße einschl. der vorhandenen und geplanten Gewerbebetriebe sowie des Verbrauchermarktes kommt zu dem Ergebnis, daß die Immissionswerte dadurch nicht überschritten und die vorhandene Gesamtlärmbelastung nicht wesentlich erhöht werden. Aufgrund dieser Umstände sollen nun in Abwägung der Interessen der Vorkampwohner die vorher beschriebenen Planungen durchgeführt werden.

5. Landschaftspflegerische Maßnahmen

Der Bebauungsplan Nr. 73 nimmt im wesentlichen die Festsetzungen und Nutzungen des ehemaligen Bebauungsplanes Nr. 41. 3. auf, so daß Natur und Landschaft nicht stärker als bisher in Anspruch genommen werden.

In dem neu aufgenommenen Mischgebiet nördlich der Straße „Am Vorkamp“ werden nur Bauflächen für die vorhandenen Gebäude mit geringfügigen Erweiterungen aufgenommen, so daß insgesamt auf die Aufstellung eines Grünordnungsplanes verzichtet werden kann.

Der vorhandene Baumbestand im Plangeltungsraum wird über die Darstellung in der Planzeichnung gesichert. Die zu pflanzenden heimischen, standortgerechten Einzelbäume sollten als Hochstämme, 3x verschult und einem Stammumfang von 16-18 cm gesetzt werden. Die für eine heckenartige Bepflanzung mit standortgerechten, heimischen Gehölzen vorgesehenen Streifen im südlichen Bereich des Plangeltungsraumes entlang der Industriestraße dienen neben den im Rahmen des



Bebauungsplanes Nr. 41.3.1. vorgesehenen grünplanerischen Maßnahmen der zusätzlichen grünplanerischen Einbindung in die Landschaft. Folgende Gehölzarten bieten sich hierfür an: Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Fagus betulus*), Rotbuche (*Fagus sylvaticus*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Weißdorn (*Crataegus laevigata* und *Crataegus monogyna*), Flieder (*Syringa vulgaris*).

Um eine Durchgrünung der festgesetzten Gewerbeflächen zu erreichen, sollten zur Einbindung von Stellplätzen standortgerechte, landschaftstypische Laubbäume, Stammumfang 14 – 16 cm in diesen Bereichen geflanzt werden.

6. Erschließung

6. 1. Verkehr

Die Grundstücke liegen alle direkt entweder an der Industriestraße oder der Straße „Am Vorkamp“. Somit müssen keine weiteren Straßenbaumaßnahmen durchgeführt werden.

6. 2. Ver- und Entsorgung

Das Gebiet ist mit Strom, Wasser und Gas voll erschlossen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger wird darum gebeten, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich des Bezirksbüros Netze 29, Schillstraße 1- 3 in 23566 Lübeck, Telefon (04451) 4 88 – 47 70, so früh wie möglich mitzuteilen.

6. 3. Müllbeseitigung

Die Abfallwirtschaftsgesellschaft des Kreises Herzogtum Lauenburg führt die Müllbeseitigung in diesem Gebiet durch.

7. Kosten

Durch die Planverwirklichung entstehen für die Stadt Mölln keine Kosten.

Stadt Mölln, den 30. Mai 2002

Siegel




.....
Bürgermeister