

Begründung
zum VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 10
der Stadt Mölln

für das Gebiet
westlich des Grambeker Weges zwischen Euro-Spar und
Feuerwehr

1. Rechtsgrundlagen

Der Plangeltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 im Maßstab 1:500, der sich westlich des Grambeker Weges zwischen Euro-Spar und Feuerwehr befindet, ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Mölln als gemischte Baufläche dargestellt.

2. Lage und Nutzung des Plangebietes

Das Plangebiet in einer Gesamtgröße von 5.650 m² umfasst die Flurstücke 61/2, 61/27 und 64/10 tlw. westlich des Grambeker Weges. Die Grundstücksfläche weist noch Reste der Vornutzung als Baumarkt auf. Auf dem Grundstück ist eine ca. 1.800 m² große Grundplatte vorhanden. Mit Ausnahme des jetzt hinzuerworbenen südlichen Grundstücksstreifens ist das gesamte übrige Grundstück mit Betonsteinpflaster befestigt und versiegelt. Der ca. 7,5 m breite südliche Grundstücksstreifen war Teil einer Pferdekoppel und ist mit Nutzrasen bewachsen.

3. Bisherige städtebauliche Entwicklung und Erfordernis der Planaufstellung

Auf der schon seit längerer Zeit brachliegenden Grundstücksfläche des ehemaligen Stinnes-Baumarktes soll ein Reha- Pflegeheim mit 74 Betten errichtet werden.

Für die Stadt Mölln, die ansonsten für den Bau einer solchen Einrichtung im Stadtgebiet über keine geeigneten Flächen verfügt, bedeutet dieses Projekt eine

Stärkung der Nutzungsmischung in dem im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche ausgewiesenen Gebiet. Die zukünftige Nutzung stellt eine sinnvolle Ergänzung der vorhandenen Bebauung dar und führt darüber hinaus zu einer in städtebaulicher Hinsicht wünschenswerten Aufwertung der Brachfläche. Damit kommt man dem städtebaulichen Ziel einer gemischten und urbanen Stadt näher.

Das Reha- Pflegeheim stellt eine sinnvolle Ergänzung des bereits in Mölln bestehenden Krankenhauses und des Kurzentrums dar. Mit dem Bau der Reha- Pflegeheim wird dem dringenden Bedarf nach einer solchen Einrichtung im Kreisgebiet Rechnung getragen. Sie dient ebenfalls der Stärkung der Zentrumsfunktion sowohl in medizinischer als auch in therapeutischer Hinsicht.

In Anlehnung und Fortsetzung an die Bebauung östlich des Grambeker Weges ist eine dreigeschossige Bebauung vorgesehen. Dadurch wird auch ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gewährleistet. Ein Teil der bisher versiegelten Fläche kann so wieder einer Grünnutzung zugeführt werden

4. Landschaftsschutz und Grünordnungsplanung

Im Hinblick darauf, dass es sich bei den im Plangebiet liegenden Grundstücksflächen überwiegend um bereits versiegelte Flächen handelt, liegt kein erstmaliger Eingriff in Natur und Landschaft vor, so dass auf einen landschaftspflegerischen Begleitplan verzichtet werden kann. Erhaltenswerter Baumbestand ist nicht vorhanden. Die vorgesehene Planung führt im Hinblick auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu einer wesentlichen Verbesserung, da große zur Zeit versiegelte Flächen wieder einer Grünnutzung zugeführt werden.

Bei den zu pflanzenden Bäumen entlang des Grambeker Weges sollten Hochstämme mit Ballen in 3x verschulter Qualität mit mindestens 16- 18 cm Stammumfang verwendet werden.

Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sollten entsprechende Gehölzqualitäten, wie z. B. Heister, 2x verpflanzt und verpflanzte Sträucher, 3-4 Triebe, verwendet werden. Das Verhältnis zwischen Bäumen und Sträuchern sollte dabei bei 1:9 liegen.

Bei dem sich an der südlichen Plangebietsgrenze befindlichen, als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gekennzeichneten Streifen handelt es sich um eine zum Bebauungsplan Nr. 41.6.1 gehörende Ausgleichsfläche (siehe Bebauungsplan Nr. 41.6.1).

5. Erschließung

Das Plangebiet liegt westlich des Grambeker Weges mit direkter Zufahrt zum Grundstück. Für den ruhenden Verkehr werden Stellplätze in ausreichender Anzahl auf dem Grundstück nördlich des geplanten Gebäudes angeordnet.

Das Grundstück ist voll erschlossen. Das Bauvorhaben kann an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen werden, so dass keine zusätzlichen Erschließungskosten anfallen.

6. Oberflächenentwässerung

Das Niederschlagswasser der Dach- u-Verkehrsflächen soll auf dem Grundstück durch geeignete Maßnahmen zur Versickerung gebracht werden. Diese Absicht dient dem Ziel, den örtlichen Grundwasserhaushalt möglichst wenig zu beeinträchtigen.

Die ebenerdigen Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Art herzustellen. Mit dieser Festsetzung kann ein Teil der Bodenfunktion wiederhergestellt und langfristig gesichert werden.

7. Altlasten

Auf dem überplanten Grundstück befand sich der ehemalige Stinnes-Baumarkt, der durch einen Brand zerstört wurde. Nach Auskünften der Wehrführung ist das Wasser bei der Brandbekämpfung im wesentlichen über die vollständig versiegelten Fläche des ehemaligen Baumarktes in das zentrale Abwassersystem gelaufen. Bei der Beseitigung des Gebäude- und Inhaltsbrandschaden ist durch eine Tankbeschädigung eines LKW's Dieselöl ausgelaufen. Die in diesem Zusammenhang auf dem Grundstück vorgenommenen Bodenuntersuchungen haben keinen Hinweis auf Bodenverunreinigungen ergeben.

8. Stellplätze

Soweit die Anordnung der Stellplätze eine nachbarschaftsrechtliche Zustimmung erfordert, ist diese im Baugenehmigungsverfahren beizubringen.

9. Lärmschutz

Die Festsetzung dient dazu, mögliche Beeinträchtigungen für das Reha-Pflegeheim durch die Umgebung auszuschließen. Aus der lärmtechnischen Untersuchung ergibt sich ab 18 m eine Lärmbelastung von 70 dB(A) und ab 40 m eine Lärmbelastung von 65 dB(A). Um einen angemessenen Schutz vor Lärmbelastigungen für die bestimmte Eigenart des Reha- Pflegeheim gewährleisten zu können, ist durch bauliche Maßnahmen für Bettenräume ein Wert von 40 dB(A) und für alle übrigen Bauteile ein Wert von 45 dB(A) sicherzustellen, z.B durch Verbundfenster gemäß DIN 4109.

Durch die im Bebauungsplan getroffene Festsetzung wird die bauordnungsrechtliche Forderung des §20 (2) LBO in der Fassung vom 10.01.2000 nicht berührt.

10. Städtebaulicher Vertrag

Gemäß § 12 BauGB kann die Stadt einem Dritten durch Vertrag die Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen übertragen. Dieses soll hier geschehen.

In diesem Vertrag ist festgelegt worden, dass das Grundstück binnen einer angemessenen Frist bebaut werden soll. Angestrebt wird ein Baubeginn im III. Quartal 2001.

Weiterhin verpflichtet sich der Vorhabenträger in diesem Vertrag, Kosten und sonstige Aufwendungen zu übernehmen, die der Stadt für diese städtebauliche Planung, für andere städtebauliche Maßnahmen sowie für Anlagen und Einrichtungen, die der Allgemeinheit dienen, entstehen.

Es können nur die Kosten und Aufwendungen dem Vorhabenträger übertragen werden, die Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sind.

11. Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Die Bebauung des Plangeltungsbereiches soll noch in diesem Jahr in einem Bauabschnitt fertiggestellt werden.

Möln, den 7. Sep. 2001



(Bürgermeister)