

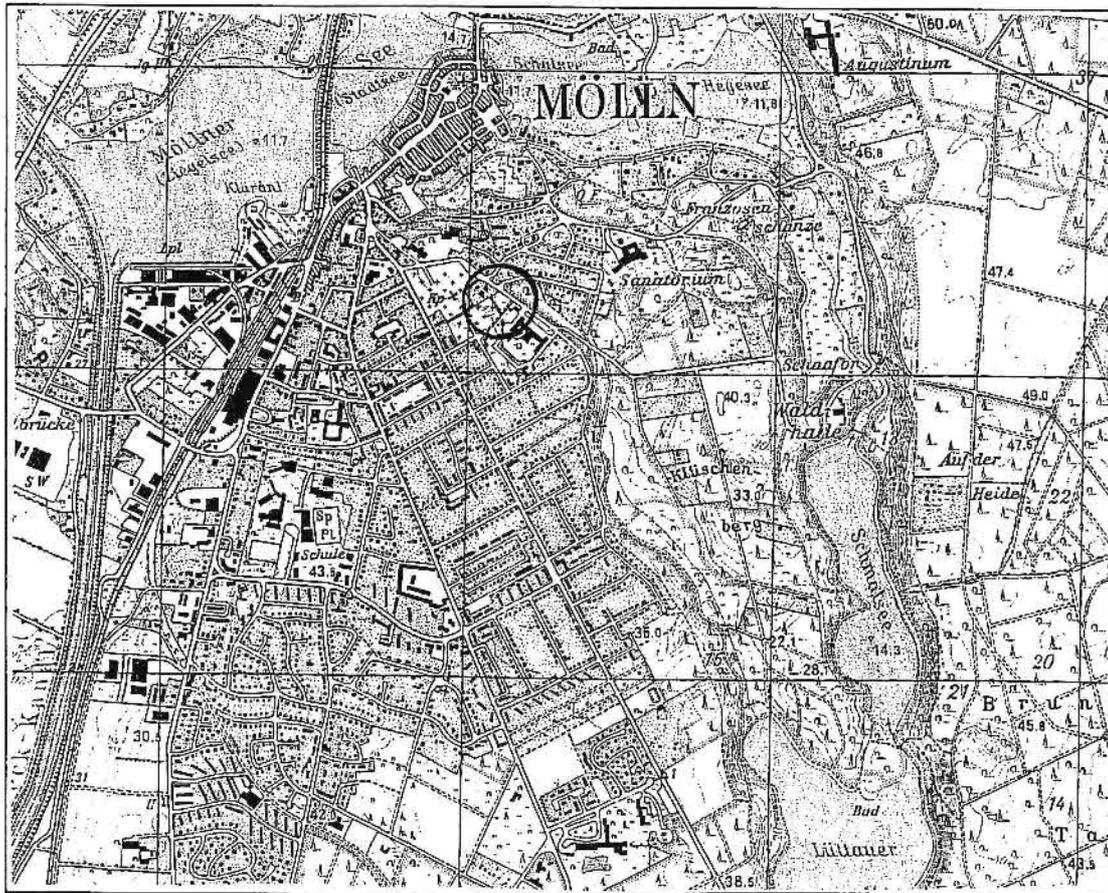
Begründung
zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7
der Stadt Mölln
Kreis Herzogtum Lauenburg

Seite 1

**BEGRÜNDUNG
ZUM
VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 7
DER
STADT MÖLLN
Kreis Herzogtum Lauenburg**

**FÜR DAS GEBIET
SÜDLICH AN DER HINDENBURGSTASSE GEGENÜBER DER
STRASSENEINMÜNDUNG BIRKENWEG / AM WALDRAND**

Übersichtskarte 1 : 25.000



Mölln, im Februar 1999

**Begründung
zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7
der Stadt Mölln
Kreis Herzogtum Lauenburg**

Seite 2

1. RECHTSGRUNDLAGE

Der Bebauungsplan, der auf der Grundlage des § 12 BauGB aufgestellt wird, im Maßstab 1 : 1.000 gem. §§ 2, 8, 9 und 10 in Verbindung mit § 30 BauGB, entwickelt sich nicht aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Mölln.

2. GRÜNDE DER AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Auf dem Grundstück einer Gärtnerei, südlich an der Hindenburgstraße gegenüber der Straßeneinmündung Birkenweg/Am Waldrand ist der Neubau von vier unterkellerten Reihenhäuser geplant.

Im vorliegenden Fall wird eine gewerblich genutzte und teilweise bebaute Fläche, die innerhalb eines Wohnquartiers liegt, für eine zukünftige, dem angrenzenden Gebiet entsprechende, Nutzung - „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) - vorbereitet.

Vor dem Hintergrund von knappen, aber stark nachgefragten Bauflächen sowie dem in § 1a Abs. 1 BauGB geforderten sparsamen Umgang mit Grund und Boden, werden hier vorrangig innerstädtische Flächen in Anspruch genommen.

Die Stadt Mölln ist umgeben von wertvollen Waldflächen. Zudem besteht eine starke Nachfrage nach Bauland. Ziel der Stadt ist es - wie in diesem Fall geschehen - vorrangig eine Innenentwicklung zu betreiben und Eingriffe in bisher ungenutzte, wertvolle Flächen möglichst zu vermeiden.

Die Bebauung erfolgt in einer zweigeschossigen Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,3.

Die Dachneigung beträgt 30°-35°.

Die Erschließung erfolgt über die Hindenburgstraße.

3. EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSREGELUNG

Aus dem Grünordnerischen Beitrag (Anlage 1)
Verfasser: Hans-Rainer Bielfeldt + Kerstin Berg
Dipl.-Ing., Landschaftsarchitekt/in BDLA
Virchowstraße 18, 22767 Hamburg
entnommen:

1. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

* Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den privaten Grundstücken:

Auf den privaten Grundstücken sind zur Straßenseite sowie zum Friedhof hin Einfriedungen mit Laubhecken vorzunehmen. Hier findet eine der folgenden Gehölzarten Verwendung:

Carpinus betulus – Hainbuche

Crataegus monogyna - Weißdorn

Fagus sylvatica - Buche.

**Begründung
zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7
der Stadt Mölln
Kreis Herzogtum Lauenburg**

Seite 3

* Dachbegrünung:

Geringe Dachneigungen (bis 15°), z.B. überdachte Stellplätze (Carports), Garagen und Nebenanlagen, sind in Verbindung mit einer dauerhaften extensiven Dachbegrünung zulässig.

* Fassadenbegrünung:

Geschlossene Fassadenteile mit einer Breite über 5 m sind dicht mit Ranken- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Folgende Arten sind zu verwenden:

Hedera helix - Efeu

Lonicera periclymenum - Geißblatt

Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii' - Wilder Wein
geeignet sind auch Kletterrosen.

2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

* Bereitstellung der Ausgleichsfläche:

Der erforderliche Ausgleich in einer Flächengröße von 166 m² soll durch eine Beteiligung an dem von der Stadt Mölln eingerichteten Ausgleichsflächen-Pool verwirklicht werden. Für die Belegung der 166 m² großen Teilfläche des Pools durch den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 7 wird an die Stadt Mölln eine entsprechende zu verhandelnde Zahlung geleistet.

* Regelung der Erschließung:

Die Erschließung der Grundstücke (z.B. Zufahrten, Leitungen) ist so zu regeln, daß die Einzelbäume an der Hindenburgstraße nicht geschädigt werden.

Während der Bautätigkeiten sind die Gehölze gem. DIN 18920 vor Schädigungen zu schützen. Bei nachhaltiger Beeinträchtigung ihrer Vitalität oder ihrem Abgang sind die Einzelbäume an der Hindenburgstraße durch 3x verschulte Hochstämme (Stammumfang 18 - 20 cm) derselben Art umgehend zu ersetzen.

Die Neuanpflanzungen sind auf Dauer zu sichern und zu erhalten.

* Oberflächengestaltung:

Die privaten Wege und Zufahrten sind einschl. Unterbau in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise (z.B. Kies-/Grandbelag, Pflaster mit großen Fugen ohne Betonbettung) zu errichten.

* Oberbodenschutz:

Vor Beginn weiterer Bautätigkeit wird der Oberboden von der in Anspruch zu nehmenden Fläche abgeschoben und soweit er für vegetationstechnische Zwecke verwendet werden muß, seitlich auf Mieten gesetzt.

Begründung
zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7
der Stadt Mölln
Kreis Herzogtum Lauenburg

Seite 4

* Pflege der Grünflächen:

Die Grünflächen und gärtnerisch zu gestaltenden Bereiche sollen naturbetont gepflegt werden, z.B. durch das Zulassen von Spontanwuchs, den Verzicht auf häufiges Mähen und den Verzicht auf Biozide und mineralische Dünger.

3. Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Absatz 1 Nr. 16 BauGB)

Das Wasser von Dächern, Wegen und nicht mit Schadstoffen belasteten Flächen ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Das nicht zur Versickerung zu bringende Oberflächenwasser ist der Regenwasserkanalisation zuzuführen.

Die Festsetzung einer Regenwasserversickerung wäre rechtwidrig, wenn hierfür keine wasserbehördliche Einleiterlaubnis vorab vorliegt.

Die Vorhabensträgerin beabsichtigt, diese Erlaubnis zu beantragen.

4. **ATLASTENVERDACHT**

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 wurde bisher von einer Erwerbsgärtnerei genutzt, insofern bestand ein Altlastenverdacht in Bezug auf mögliche Rückstände von Pflanzenschutz- und Behandlungsmitteln (PSBM).

Mittels einer entsprechenden Untersuchung konnte dieser Verdacht ausgeräumt werden (siehe Anlagen 2 + 3).

5. **MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS**

Soweit die vorhandenen Grenzen eine Bebauung nicht zulassen, wird eine Umlegung gem. § 45 ff. BauGB vorgesehen.

Wird eine Grenzregulierung erforderlich, so findet das Verfahren nach § 85 ff. BauGB statt. Die genannten Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplante Maßnahme nicht im Wege freier Vereinbarung durchgeführt werden kann.

6. **ABWASSERBESEITIGUNG**

Das anfallende Abwasser des Plangebietes soll über vorhandene Leitungen dem Klärwerk Mölln zugeführt werden.

7. **VERSORGUNG MIT TRINKWASSER**

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser erfolgt über die Stadtwerke Mölln.

**Begründung
zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7
der Stadt Mölln
Kreis Herzogtum Lauenburg**

Seite 5

8. REGENWASSER

Das Wasser von Dächern, Wegen und nicht mit Schadstoffen belasteten Flächen ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen.

Das nicht zur Versickerung zu bringende Oberflächenwasser ist der Regenkanalisation zuzuführen.

Dazu sind entsprechende Genehmigungs- und Erlaubnisanträge zu stellen.

9. ABFALLENTSORGUNG

Die Aufgabe der Abfallentsorgung führt die Abfallwirtschaftsgesellschaft Lauenburg m.b.H. (AWL) im Auftrage des Kreises Herzogtum Lauenburg (öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger) als beauftragter Dritter durch. Die Entsorgung erfolgt gemäß der Satzung über die Abfallwirtschaft des Kreises Herzogtum Lauenburg (Abfallwirtschaftssatzung). Diese regelt die Entsorgung von Abfällen (z.B. Behälterausstattung, Abfuhrhythmus und Bereitstellung).

Am Tag der Abfallentsorgung die Fahrbahn der Hindenburgstraße von parkenden Fahrzeugen freizuhalten.

10. LÖSCHWASSER

Für das Gebiet ist eine Löschwassermenge von 48 cbm/h für eine Löschdauer von 2 Stunden bereitzuhalten. Dies ist über die zentrale Wasserversorgungsanlage möglich.

11. VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

Zur Koordinierung des Fernmeldeausbaus ist der Beginn der Erschließungsmaßnahmen acht Monate vorher dem Fernmeldeamt Lübeck, Dienststelle PIL 555, 23546 Lübeck mitzuteilen.

Vor Beginn der Tiefbauarbeiten ist die genaue Kabellage bei dem Bezirk der Schleswig AG in Alt Mölln, Tel.04542/823-560 zu erfragen.

12. KOSTEN

Für die im vorliegenden Bebauungsplan städtebaulichen Maßnahmen werden der Stadt Mölln keine zusätzlichen Erschließungskosten und Kosten für die Ver- und Entsorgung entstehen.

**Begründung
zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7
der Stadt Mölln
Kreis Herzogtum Lauenburg**

Seite 6

13. BAUGRUNDUNTERSUCHUNG

Auf dem Plangelände sind von dem Baukontor Dümcke GmbH, Lübeck, Baugrunduntersuchungen und Gründungsbeurteilungen durchgeführt worden.

Die Baugrunduntersuchungen für den Neubau von vier Reihenhäusern haben folgendes ergeben:

Unterhalb von Mutterboden folgen hier Sande, die bis zu einer maximalen Sondiertiefe von 8,0 m nicht durchteuft worden sind.

Die in Aushubebene anstehenden Sande sind nachzuverdichten.

Es ist eine Flachgründung des Neubaus auf einer Sohlplatte möglich.

Lt. Schreiben vom 14.08.1998 der Baukontor Dümcke GmbH wurden keine Auffüllungen erbohrt.

Der Verdacht auf Kontamination konnte nicht bestätigt werden.

Die entnommenen Bodenproben sind organoleptisch unauffällig, so daß auch nach der Probenansprache eine Verunreinigung nicht zu vermuten ist.

14. DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Die Bebauung des Plangeltungsbereiches soll in einem Abschnitt durchgeführt werden.



Aufgestellt
Mölln, im Februar 1999

.....
- Bürgermeister -

Anlage 1: Grünordnerischer Fachbeitrag

Anlage 2: Untersuchung auf Pflanzenschutzmittel; Chemisches Laboratorium Dr. Clausen

Anlage 3: Unbedenklichkeitsbestätigung; Kreis Herzogtum Lauenburg

Mölln, im Februar 1999
