

# **Begründung**

**für den Bebauungsplan Nr. 30**

**der Stadt Mölln, Kreis Herzogtum Lauenburg**

**für das Stadtgebiet zwischen Stadtsee, Schulsee und Mühlengraben  
sowie zwischen Wassertorbrücke im Norden und der Wallstraße bzw.  
dem ZOB-Parkplatz im Süden**



## **Inhalt**

1. Allgemeine Grundlagen
  1. 1. Rechtsgrundlagen
  1. 2. Lage und Bestand des Gebietes
2. Planungsziele
3. Entwicklung des Planes
  3. 1. Bebauung, Nutzung, Gestaltung
  3. 2. Natur- und Landschaftsschutz
  3. 3. Verkehrserschließung
  3. 4. Umweltbericht
  3. 5. Altlasten
  3. 6. Denkmalschutz
4. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
5. Ver- und Entsorgungseinrichtungen
6. Kosten



## 1. Allgemeine Grundlagen

### 1. 1. Rechtsgrundlagen

Der Bauausschuß hat am 25. 3. 1999 beschlossen, für das Stadtgebiet zwischen Stadtsee, Schulsee und Mühlengraben sowie zwischen Wassertorbrücke im Norden und der Wallstraße bzw. dem ZOB-Parkplatz im Süden den Bebauungsplan Nr. 30 aufzustellen.

Die bereits bebauten Flächen sind im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Mölln überwiegend als gemischte Bauflächen dargestellt. In einem Streifen entlang des Stadtsees sowie südlich des Mühlengraben sind Wohnbauflächen festgesetzt. Der Bereich der Kirche ist als Fläche für den Gemeinbedarf gekennzeichnet. Parallel zum Bebauungsplan Nr. 30 wird die 30. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt, in der in Anlehnung an die bestehende Situation sowie die Vorgaben des Gesamtrahmenplanes der Stadt Mölln eine Neueinteilung der gemischten Bauflächen sowie Wohnbauflächen erfolgt. Flächen für den Gemeinbedarf werden darüber hinaus dem Bestand entsprechend ergänzt. Hinzu tritt im Bereich der an Wasserflächen angrenzenden Grundstücke ein als Grünfläche gekennzeichneteter, streifenförmiger Bereich. Der Bebauungsplan Nr. 30 ist aus dieser Flächennutzungsplanänderung entwickelt.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan. Die Beurteilung der Zulässigkeit von Bauvorhaben erfolgt im übrigen nach § 34 und § 35 BauGB.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30 gehört flächendeckend verschiedenen, sowohl einfachen als auch umfassenden Sanierungsgebieten an.

Für den Bereich der einfachen Sanierungsgebiete besteht eine am 11. 1. 2002 rechtskräftig gewordene Veränderungssperre.

Ein großer Teil des Gebietes gehört zum Geltungsbereich einer Gestaltungssatzung von 1994.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der zuletzt geänderten Fassung
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. 4. 1993
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18. 12. 1990
- die Landesbauordnung (LBO) in der zuletzt geänderten Fassung

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke dient die amtliche Plangrundlage M 1 : 1000 des Katasteramtes Ratzeburg.



## **1. 2. Lage und Bestand des Gebietes**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um das Stadtgebiet zwischen Stadtsee, Schulseesee und Mühlengraben sowie zwischen Wassertorbrücke im Norden und der Wallstraße bzw. dem ZOB-Parkplatz.

Im Gesamtgrundriß zeigt sich im Altstadtbereich der mittelalterliche Querrippentyp. Das Gebiet ist gekennzeichnet durch eine dichte Bebauung in ein- und zweigeschossiger Bauweise. Auf den kleinen, meist sehr schmalen Grundstücken ist eine Grenzbebauung der Regelfall. Die historische Bausubstanz wird unterbrochen durch einige neuere Bauten.

## **2. Planungsziele**

Ziel der vorliegenden Planung ist unter Berücksichtigung des Gesamtrahmenplanes der Stadt Mölln (1990) zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung die Anpassung der Gebietsausweisungen an die bestehenden Nutzungen. Dabei sollen die Voraussetzungen für weitere Umbauten und Erweiterungen der vorhandenen Gebäude geschaffen werden. Insbesondere sind jeweils die im Gesamtrahmenplan enthaltenen Nutzungs-, Verkehrs- und Gestaltungspläne zu beachten.

Die o. g. Ziele werden im Rahmen eines einfachen Bebauungsplanes umgesetzt.

## **3. Entwicklung des Planes**

### **3. 1. Bebauung, Nutzung, Gestaltung**

Die Bereiche beiderseits der stark befahrenen Hauptstraße werden in einer Tiefe von 30 bis 40 m als Mischgebiete festgesetzt. Hinzu treten die Fläche entlang der Bergstraße sowie zwei Gebiete am Mühlengraben.

Die sich an diese Zonen anschließenden Flächen werden als Wohngebiete gekennzeichnet.

Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sowie sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen werden für die Flächen der Kirche, des Museums, des historischen Rathauses sowie des Stadthauptmannhofes festgelegt.

Auf den Grundstücken am Stadt- und Schulseesee werden unter Berücksichtigung des Gesamtrahmenplanes sowie des gem. § 11 LNatSchG bestehenden Gewässer- und Erholungsschutzstreifens entsprechend den örtlichen Gegebenheiten private und öffentliche, d. h. öffentlich zugängliche, Grünflächen ausgewiesen. Allen Bereichen wird die Zweckbestimmung Garten/Parkanlage zugeordnet. Die Breite des Streifens orientiert sich an der Bebauung sowie den jeweiligen Grundstückstiefen.

Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird in Mischgebieten in der Weise eingeschränkt, daß Vergnügungsstätten, wie z. B. Spielhallen, alle Arten von



Diskotheiken, Nachtlokale, Tanzlokale und -cafes, Striptease-Lokale, Sex-Kinos, Peep-Shows, und Tankstellen nicht zulässig sind.

### **3. 2. Natur- und Landschaftsschutz**

Die Uferbereiche des Plangeltungsraumes fallen in den Gewässer- und Erholungsschutzstreifen. Bei diesem Streifen handelt es sich gem. § 11 LNatSchG um einen von der Uferlinie um 50 m breiten, von Bebauung freizuhaltenen Streifen. Für die Errichtung sämtlicher baulicher Anlagen (auch genehmigungs- und anzeigefreie) innerhalb dieses Streifens ist eine Ausnahmegenehmigung seitens der Unteren Naturschutzbehörde erforderlich. Der derzeit gültige Landschaftsplan sieht für die Uferbereiche Gehölzpflanzungen vor. Im Rahmen der vorliegenden Planung sind deshalb entlang der Ufer innerhalb dieses Streifens unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung Grünflächen mit der Zweckbestimmung Garten/Parkanlage festgesetzt. Die Festsetzung dieser Bereiche soll den Erhalt bzw. die Entwicklung von Uferzonen ermöglichen.

### **3. 3. Verkehrserschließung**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über das bestehende, als Straßenverkehrsfläche gekennzeichnete Wegenetz. Fußwege sind entsprechend ausgewiesen.

### **3. 4. Umweltbericht**

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 30 sind keine Vorhaben gem. § 3 (1) Satz 1, Anlage 1 UVPG vorgesehen. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist daher nicht erforderlich.

### **3. 5. Altlasten**

In der Planzeichnung sind die im Altlastenkataster des Kreises eingetragenen diversen Altstandorte nachrichtlich dargestellt. Für die Stadt Mölln wurde bereits die Klassifizierung der erfaßten Altstandorte durch das LANU durchgeführt.

### **3. 6. Denkmalschutz**

Als Anlage zur Begründung befindet sich eine Liste aller Kulturdenkmale nach §§ 1 und 5 DSchG. Gem. § 56 DSchG in das Denkmalsbuch eingetragene Kulturdenkmale weisen einen Umgebungsschutzbereich auf. Innerhalb dieses Bereiches bedürfen alle baulichen Maßnahmen einschließlich der Freiflächengestaltung gem. § 9 (1) 3 DSchG einer denkmalrechtlichen Genehmigung.



#### 4. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Festsetzungen der vorgesehenen Nutzungen der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Grundstücke werden auf freiwilliger Basis angestrebt.

#### 5. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist durch die vorhandenen Einrichtungen gesichert. Im gesamten Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Kabel Deutschland GmbH und Co. KG.

#### 6. Kosten

Durch den Bebauungsplan Nr. 30 entstehen der Stadt Mölln keine Kosten.

Mölln, den 15. Mai 2003



  
.....  
Bürgermeister