

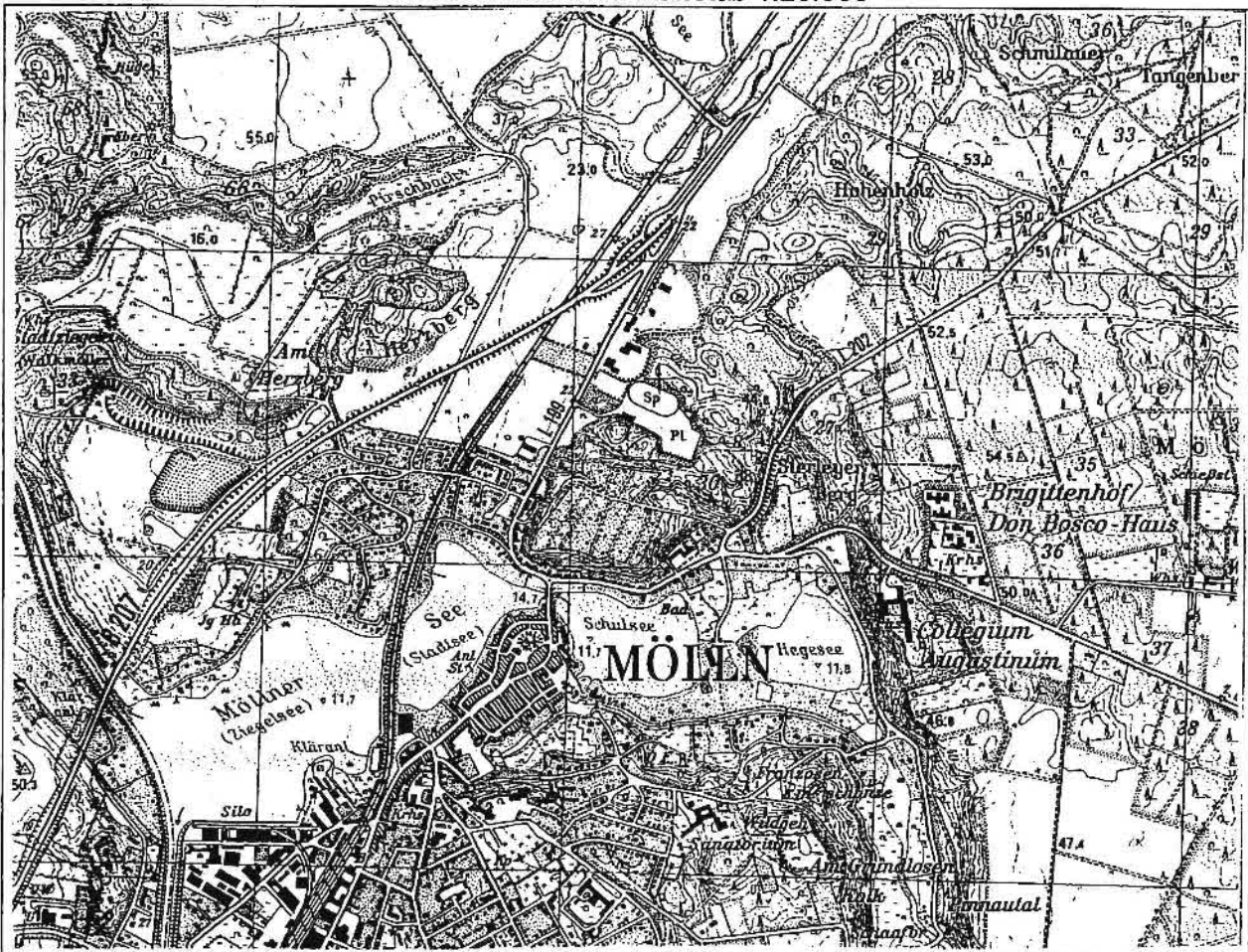
Begründung
zur
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 77
der
Stadt Mölln
Kreis Herzogtum Lauenburg
Seite 1

BEGRÜNDUNG
zur
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 77
der
Stadt Mölln

Kreis Herzogtum Lauenburg

**Für das Gebiet nördlich Alte Zirkuskoppel, östlich der Bahntrasse, südlich der
A.-Paul-Weber-Straße, westlich der Ratzeburger Straße**

Übersichtskarte im Maßstab 1:25.000



Begründung
 ZUR
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 77
 der
Stadt Mölln
 Kreis Herzogtum Lauenburg
 Seite 2

1. RECHTSGRUNDLAGE

Die Bebauungsplanänderung im Maßstab 1 : 1000 gem. §§ 2, 8, 9 und 10 in Verbindung mit § 30 BauGB entwickelt sich aus den Flächennutzungsplanungen der Stadt Mölln.

2. GRÜNDE DER AUFSTELLUNG DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Die Bebauungsplanänderung bezieht sich auf das Gebiet nördlich Alte Zirkuskoppel, östlich der Bahntrasse, südlich der A.- Paul-Weber-Straße, westlich der Ratzeburger Straße.

In diesem Bereich war ursprünglich die Errichtung von Reihenhäusern geplant. Die notwendigen Stellplätze wurden als Gemeinschaftsanlagen östlich der Bahntrasse sowie östlich des Max-Ahrens-Weges festgesetzt.

Aufgrund der stagnierenden Nachfrage nach Reihenhäusern ist eine Bebauung dieses Bereichs des Bebauungsplans Nr. 77 bisher nicht erfolgt.

In Mölln besteht jedoch nach wie vor Bedarf an Baugrundstücken für Einzel- und Doppelhäuser. Planungsziel der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 77 ist daher, innerhalb des Wohngebiets statt bisher Reihenhäuser überwiegend Einzel- und Doppelhäuser zu errichten. Auf die als Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Stellplätze festgesetzten Flächen östlich der Bahntrasse sowie östlich des Max-Ahrens-Weges, wird zugunsten der Erweiterung der überbaubaren Flächen verzichtet.

Das Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen, in dem eine offene Bauweise sowie Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt sind. Die Grundflächenzahl beträgt 0,4; die Geschossflächenzahl 0,8.

3. ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung der Baugrundstücke wird über den Max-Ahrens-Weg gesichert. Dieser ist als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich) in einer Breite von 6,00 m festgesetzt. Im südlichen Bereich wird eine Wendemöglichkeit geschaffen.

Die einzelnen Baugrundstücke sind über mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen erreichbar.

Der Straßenbau wird so durchgeführt, daß eine Mischfläche gem. § 42 Abs. 4a StVO entsteht.

Begründung
zur
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 77
der
Stadt Mölln
Kreis Herzogtum Lauenburg
Seite 3

4. ABFALLENTSORGUNG

Am Tag der Abfall-/Wertstoffentsorgung sind auf den Abfallflächen die dafür zulässigen Transportgefäße oder Transportgebinde zur Entleerung abzustellen.

Die Bauflächen werden folgenden Standorten zugeordnet:

Bauflächen A, B, C, D	Standort I
Bauflächen E + F	Standort II
Baufläche G	Standort III

5. VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes sowie die Koordinierung sowie mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Bezirksbüro Zugangsnetze 65, Hermann-Bössow-Str. 6 – 8 in 23843 Bad Oldesloe, Telefon (04531) 17 65 12, so früh wie möglich mitzuteilen.

Vor Beginn der Tiefbauarbeiten ist die genaue Kabellage bei den Stadtwerken Mölln GmbH zu erfragen.

6. BAUGRUNDUNTERSUCHUNG

Aus dem Baugrundgutachten vom
Ing.-Büro - Dipl.-Ing. Rainer Pingel
Beratender Ingenieur für Grundbau
Wiesenhöfen 2
22359 Hamburg

„Das Gutachten beschreibt die Untergrundsituation im Bereich des gesamt geplanten Erschließungsgebietes zwischen der Ratzeburger Straße und dem Lankauer Weg am Nordrand der Stadt Mölln.

Die hier zu betrachtende Fläche des Bebauungsplanes Nr. 77 fällt von der Ratzeburger Straße von Geländehöhen um 24,5 m NN in westlicher Richtung ab, im Bereich der Bahnlinie, die das östliche und westliche Teilareal trennt, werden Geländehöhen um 22,0 m NN ermittelt. Die Bahn verläuft in einem etwa 2,5 m bis 3,5 m unter mittlerem Geländeniveau liegenden Einschnitt, der Gleiskörper ist vermutlich aus Gründen der Entwässerung gegenüber der Einschnittssole deutlich aufgeschottert.

Begründung
zur
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 77
der
Stadt Mölln

Kreis Herzogtum Lauenburg
Seite 4

Nach den Ergebnissen der Baugrundaufschlüsse, die im gesamten Erschließungsgebiet zunächst stichprobenartig in den zukünftigen Verkehrsflächen abgeteuft wurden, stehen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 77 unter der humosen Geländedeckschicht sofort Sande an, bindige oberflächennahe Schichtungen erscheinen hier nur als lokale Auflagerungen. Aufgrund des weiteren Abstandes der Aufschlüsse sind diese Erkenntnisse für spätere Bauwerksbemessungen durch weitergehende Untersuchungen zu verifizieren.

Grundwasser wird in den oberflächennahen Schmelzwassersanden bzw. in den sandigen Zonen unter den Geschiebeböden und Beckensedimenten in Tiefen von etwa 1,8 m bis 4,5 m unter jeweiligem Geländeniveau eingemessen.

Es sollte davon ausgegangen werden, daß der oberste Grundwasserstand etwa auf Absoluthöhen zwischen + 19,5 m NN und +20,0 m NN liegt, mit jahreszeitlich bedingten Schwankungen im Bereich mehrerer Dezimeter ist zu rechnen. Neben dem obersten Grundwasserstockwerk sind in bzw. über den oberflächennahen bindigen Geschiebeböden und den Beckenschluffen in unterschiedlichen Tiefen Stau – und Sickerwässer festgestellt worden. Die Stau- und Sickerwässer werden durch Niederschlagswasser gespeist, so daß sich hieraus weitere jahreszeitliche Abhängigkeiten ergeben können.

In dem Plangebiet sind Versickerungen in den hier anstehenden oberflächennahen Sanden möglich.

Die Erschließung kann in den ausgeprägten oberflächennahen Schmelzwassersanden nach erdbautechnischer Vorbereitung durchgeführt werden. Zur Durchführung erdstatischer Berechnungen sowie zur Ausschreibung der notwendigen Erschließungsarbeiten werden in diesem Gutachten in Abschnitt 3 die erforderlichen Bodenkennwerte bzw. in Abschnitt 4 die Vorgaben zur Planung und Ausschreibung der Erdarbeiten angegeben.

Leitungsverlegungen können in offenen Baugruben oder verbauten Gräben erfolgen.

Stauwasserfassungen sind wegen der im überwiegenden Planungsgebiet hoch anstehenden Stauwässer ab Aushubtiefe von etwa 0,7 m unter Gelände vorzunehmen. Grundwasserabsenkungen dürfen aufgrund der natürlichen Tiefenlage des obersten Grundwasserspiegels hier nicht zu erwarten sein.

Begründung
zur
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 77
der
Stadt Mölln
Kreis Herzogtum Lauenburg
Seite 5

7. SCHALLSCHUTZ

Auf der Grundlage des vom Ingenieurbüro für Anlagenplanung und Schallschutz GbR, Dipl.-Ing. Volker Ziegler, Grambker Weg 146, 23879 Mölln erarbeiteten Schallschutzgutachtens (aktualisiert: Januar 2005) werden folgende aktive Schallschutzmaßnahmen im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 77 festgesetzt:

- Errichtung eines Walls (Höhe 1,5 m) mit aufgesetzter Lärmschutzwand (Höhe 1,5 m) parallel zur Bahntrasse. Zur Verhinderung von reflexionsbedingten Pegelerhöhungen ist die Lärmschutzwand bahnseitig hochabsorbierend auszubilden.

Die Schallschutzmaßnahmen führen zu folgenden Berechnungsergebnissen und Bewertungen hinsichtlich der Anforderungen der DIN 18005 Beiblatt 1:

Im Erdgeschoß und somit auch in den Außenwohnbereichen (Terrassen, Gärten) wird der schalltechnische Orientierungswert von 55 dB(A) tags im gesamten Plangebiet und in den Obergeschossen bereichsweise eingehalten.

Durch den Verzicht auf die im Ursprungsplan entlang der Bahn festgesetzten Stellplätze rücken die überbaubaren Flächen der Baufelder A, C und E näher an die Bahntrasse heran. Hierdurch ergeben sich im 1. Ober- sowie im Dachgeschoss nachts Überschreitungen bis zu 7 dB(A).

Für diesen Bereich wird der Lärmpegelbereich IV mit erf. $R'_{w,res} = 40$ dB festgesetzt. Hier sind zusätzlich passive Schallschutzmaßnahmen (Luftschalldämmung der Außenbauteile, schalldämmende Lüftungseinrichtungen) erforderlich (siehe Text (Teil B)).

8. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Parallel zur Aufstellung des Ursprungsplans (Bebauungsplan Nr. 77) wurde gemäß § 6 (1) Landesnaturschutzgesetz ein Grünordnungsplan aufgestellt.

Im Zuge der Aufstellung der 1. Änderung wurde von Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin LAR/MSA Lena Lichtin, 23978 Mölln, Am Mühlenplatz 1, eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erarbeitet, mit dem Ziel, zu prüfen, ob infolge der Planänderung schwerwiegendere Eingriffe als bisher geplant vorgenommen werden.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass der insgesamt erforderliche Ausgleichsbedarf für die Planungen der 1. Änderung des B-Planes Nr. 77 8.071 m² beträgt. Für den Ursprungsplan wurden 8.112 m² ermittelt. Somit ist der Ausgleich bereits durch den Ursprungsplan erfolgt.

Begründung
zur
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 77
der
Stadt Mölln
Kreis Herzogtum Lauenburg
Seite 6

Folgende grünordnerische Maßnahmen sind im Zuge der 1. Änderung festgesetzt:

Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen

1) Minimierungsmaßnahmen

Die vorgesehenen Stellflächen für parkende Fahrzeuge sind mit einem offeneren Belag zu versehen, damit eine gewisse Versickerungsleistung für Niederschlagswasser gewährleistet bleibt (Minimalfunktion für den Wasserhaushalt).

Der vorhandene Oberboden (Mutterboden) ist vor Baubeginn gesondert abzutragen und an geeigneter Stelle zwischen zu lagern zur Wiederverwertung auf den Grundstücken. Die Mutterbodenmieten sind nicht höher als 1 m anzulegen und mit einer geeigneten Gründüngung einzusäen (z.B. Lupine) (Schutz des Mutterbodens geregelt gem. § 202 BauGB).

Sammlung des unbelasteten Regenwassers von den Dachflächen pro Grundstück und Versickerung auf den Flächen, überschüssiges Regenwasser ist in das öffentliche System einzuspeisen.

Bei den vorbereitenden Arbeiten zu den Anpflanzungen sind die Bodenklassen vor Ort zu beachten.

2) Baumpflanzungen im Straßenraum

Innerhalb des Gebietes sollen im Straßenraum Einzelbäume gepflanzt werden, die einer Durchgrünung und Gliederung des Straßenraumes dienen. Geeignete Arten im Straßenraum sind:

- | | |
|---|---------------------------------------|
| -Feldahorn (<i>Acer campestre</i>) | -Stieleiche (<i>Quercus robur</i>) |
| -Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i>) | -Winterlinde (<i>Tilia cordata</i>) |
| -Baumhasel (<i>Corylus colurna</i>) | |

Als Pflanzgut sind Hochstämme 3xv.m.B., 20 - 25 vorzusehen.

Die Baumstandorte im Straßenraum – mind. 6 m² Fläche – sind als offene Baumscheiben, ohne Versiegelung herzustellen und mit Rasen anzusäen oder mit geeigneten Wildrosenarten zu unterpflanzen (jedoch nicht! *Rosa rugosa*). Geeignet ist z.B. die Ackerrose (*Rosa repens alba*).

3) Lärmschutzwall und weitere Anpflanzungen von Bäumen

Der zu den Bahngleisen hin anzulegende Lärmschutzwall ist mit Böschungneigungen von max. 1:1,5 anzulegen.

Begründung
zur
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 77
der
Stadt Mölln

Kreis Herzogtum Lauenburg
Seite 7

Er soll mit folgenden standortgerechten, heimischen Laubgehölzen bepflanzt werden:

Feldahorn (<i>Acer campestre</i>)	Schlehdorn (<i>Prunus spinosa</i>)
Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	Stieleiche (<i>Quercus robur</i>)
Roter Hartriegel (<i>Cornus sanguia</i>)	Hundsrose (<i>Rosa canina</i>)
Hasel (<i>Corylus avellana</i>)	Buschrose (<i>Rosa dumetorum</i>)
Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>)	Filzrose (<i>Rosa tomentosa</i>)
Wildapfel (<i>Malus silvestris</i>)	Salweide (<i>Salix caprea</i>)
Gew.Heckenkirsche (<i>Lonicera xylosteum</i>)	Flieder (<i>Syringa vulgaris</i>)
Wildbirne (<i>Pyrus pyrastrer</i>)	

Pflanzgut: Als Pflanzgut sind leichte Sträucher, mind. 3-triebzig, 2xv 60-100 / leichte Heister 2xv 125-150 zu verwenden, Pflanzabstand ist 1m x 1m. Die Flächen sind mit Srohmulch abzudecken. Pflege: nur bei Bedarf. Der Bepflanzung des Walls soll eine landschaftsgerechte Einbindung des Geländes bewirken, der Wall besitzt vor allem Lärmschutzfunktion.

Sonstige Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern im Gebiet auf öffentlichen Flächen sind in der gleichen Art vorzunehmen.

4) Empfehlungen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den privaten Grundstücken

Auf den privaten Grundstücken sollten Anpflanzung mit geeigneten z.T. heimischen Gehölzen erfolgen:

Auswahl entsprechend der oben genannten geplanten Anpflanzungen mit Bäumen und Sträuchern, ergänzt durch weitere Wild- und Strauchrosenarten, bodendeckende Rosenarten (jedoch nicht *Rosa rugosa!*), Ahornarten (*Acer spec.*), Felsenbirne (*Amelanchier canadensis*), Birke (*Betula pendula*), Hartriegelarten (*Cornus spec.*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Heckenkirschen (*Lonicera spec.*), Kirschenarten (*Prunus spec.*), Weidenarten (*Salix spec.*), Vogelbeerarten (*Sorbus spec.*), Fliederarten (*Syringa vulgaris*), Schneeballarten (*Viburnum spec.*), daneben vor allem Obstbäume.

5) Einfriedungen und Stellplätze

Einfriedungen auf den privaten Grundstücken sind entlang des Max-Ahrens-Wegs nur mit lebenden Hecken oder Strauchpflanzungen vorzunehmen. Geeignete Arten für die Hecken sind vor allem (Pflanzung von 3 Stück/ldm):

Begründung
zur
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 77
der
Stadt Mölln
Kreis Herzogtum Lauenburg
Seite 8

-Feldahorn (*Acer campestre*)
-Hainbuche (*Carpinus betulus*)
-Zierquittre (*Chaenomeles spec.*)

-Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
-Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
-Liguster (*Ligustrum vulgare*)

Unzulässig sind immergrüne Nadelgehölze und Koniferen.

9. STANDSICHERHEITSNACHWEIS

Für den Nachweis der Standsicherheit der Böschungen zum Bahngleis wurde vom Büro AWB – Ingenieure GbR, Dieter Wiemer und Axel Bluhm, ein Gutachten erstellt.

Das Gutachten beinhaltet die statische Berechnung mit den Böschungsbruchnachweisen zum Bahngleis und für den Lärmschutzwall.
Die Böschungen zum Bahngleis sind bei Ansatz der Bodenwerte aus den Sondierungen, auch bei Berücksichtigung der Lasten aus dem Lärmschutzwall, standsicher.

Der Lärmschutzwall soll aus Überschussboden aus den Leitungsgräben hergestellt werden. Der vorhandene Sand (mitteldicht) (siehe Baugrundgutachten) ist nicht geeignet, weil die Standsicherheit bei einer Böschungsneigung von 1:1 nicht nachgewiesen werden kann.

Der ebenfalls vorhandene Beckenschluff (weichplastisch) sowie Geschiebelehm Sandig (weich- bis steifplastisch) sind bedingt einsetzbar.
Die Standsicherheit ist nur bei Ansatz eines Kohäsionswertes von $c = 6 \text{ kN/m}^2$ gewährleistet. Es muss sichergestellt werden, dass dieser Wert überall erreicht wird. Des Weiteren ist der Einbau nur in einer trockenen Witterungsperiode möglich.

Der Baugrundgutachter sollte bei dieser Maßnahme einbezogen werden.

Mölln, 01.08.2005




.....
-Bürgermeister-