

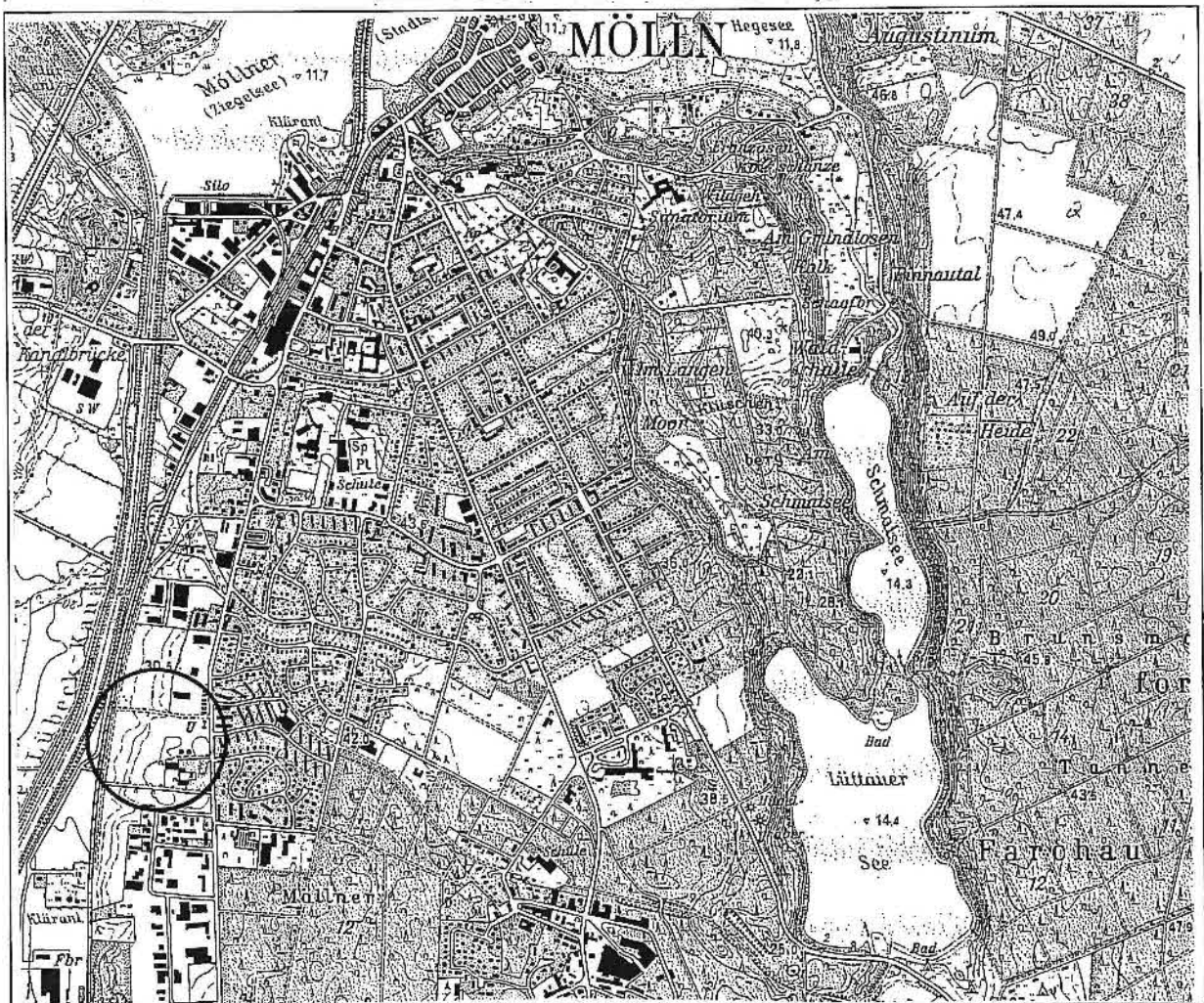
Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 81
der
Stadt Mölln
Kreis Herzogtum Lauenburg
Seite 1

B E G R Ü N D U N G
zum
Bebauungsplan Nr. 81
der
Stadt Mölln

Kreis Herzogtum Lauenburg

**Für das Gebiet westlich des Grambeker Weges, östlich der Bahntrasse, südlich
der Feuerwehr, nördlich des Reiterhofes**

Übersichtskarte im Maßstab 1 : 25.000



Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 81
der
Stadt Mölln
Kreis Herzogtum Lauenburg
Seite 2

1. RECHTSGRUNDLAGE

Der Bebauungsplan im Maßstab 1 : 1000 gem. §§ 2, 8, 9 und 10 in Verbindung mit § 30 BauGB entwickelt sich aus der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes die z.Z. aufgestellt wird.

2. GRÜNDE DER AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Die Stadt Mölln wird in dem Landesraumordnungsprogramm Schleswig-Holstein als Mittelzentrum ausgewiesen.

Mölln gehört zum Planungsraum I - Schleswig-Holstein - Süd.

Für diesen Bereich gilt der Regionalplan für den Planungsraum I, auf den hiermit verwiesen wird.

Für das Gebiet westlich des Grambeker Weges, östlich der Bahntrasse, südlich der Feuerwehr, nördlich des Reiterhofes wird der Bebauungsplan Nr. 81 aufgestellt.

Die Kreissparkasse Herzogtum Lauenburg plant auf der o.g. Fläche die Errichtung eines Nachbearbeitungszentrums.

Das Plangebiet wird als Sondergebiet (SO) - „Dienstleistung / Verwaltung“ ausgewiesen. Für die Ausweisung eines Sondergebietes an dieser Stelle spricht die attraktive, vor allem verkehrsgünstige Lage. Durch den vorhandenen Lärmschutzwall ist sichergestellt, dass die östlich angrenzenden Wohngebiete geschützt sind.

Die Grundflächenzahl beträgt 0,4.

Es ist eine abweichende Bauweise möglich, mit Festsetzungen der max. Geschoßflächenzahl bei dreigeschossiger Bebauung von 9000 m².

Die Gesamtgebäudehöhe (OK - Gebäude) darf 44,70 m über NN nicht überschreiten.

Selbstverständlich gehört die Ausweisung einer genügend großen Anzahl von PKW - Stellplätzen zur ordnungsgemäßen Abwicklung eines derartigen Vorhabens.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 81 wird der Bebauungsplan Nr. 41.6.1 für den Bereich Grambeker Weg, südlich des Gewerbegebietes, nordöstlich des Heinrichshofes in dem Teilbereich südlich der nördlichen Grenze des festgesetzten vorhandenen Wanderweges bis zur Grenze des Geltungsbereichs - derzeit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - sowie für das östlich den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 81 begrenzende Teilstück des Grambeker Weges aufgehoben.

3. MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS

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

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 81
der
Stadt Mölln
Kreis Herzogtum Lauenburg
Seite 3

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.

4. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Das geplante Sondergebiet wird als „Sonstiges Sondergebiet“ gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Dienstleistung / Verwaltung“ mit einer max. Geschoßfläche (GF) von 9000 m².

Die in diesem Sonstigen Sondergebiet „Dienstleistung / Verwaltung“ zulässigen Arten der Nutzung werden durch textliche Festsetzungen begrenzt, da andere Nutzungsarten an diesem Ort nicht wünschenswert sind.

5. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Um die maximale Größe der Einrichtungen genau vorgeben zu können, ohne von der Grundstücksgröße abhängig zu sein, wird die Geschoßfläche auf max. 9000 m² begrenzt.

6. ERSCHLIESSUNGSSTRASSE

Die Erschließung des Baugrundstückes erfolgt mit Anschluß an den Grambeker Weg über eine noch herzustellende ca. 20 m lange öffentliche Verkehrsfläche. In Anbindung an diese Fläche, südlich des Fuß- und Radweges in westlicher Richtung verlaufend, ist eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche, die nach ca. 80 m nur als Leitungsrecht ausgewiesen ist, festgesetzt.

Die Anbindung erfolgt durch verkehrsregelnde Maßnahmen, die nach geltenden Richtlinien mit dem zuständigen Straßenbauamt und der Verkehrsaufsichtsbehörde abgestimmt werden.

Der Straßenbauverwaltung des Kreises Herzogtum Lauenburg sind entsprechende Detailplanunterlagen bestehend aus Lageplan i. M. 1:500, Höhenplan mit Entwässerungseinrichtungen, Regelquerschnitt mit Deckenaufbauangaben, Markierungs- und Beschilderungsplan vor Baubeginn in 3-facher Ausfertigung zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen.

7. SCHMUTZWASSERBESEITIGUNG

Das anfallende Schmutzwasser des Plangebietes wird über vorhandene und geplante Schmutzwasserleitungen dem Klärwerk Mölln zugeführt werden.

Dazu sind entsprechende Genehmigungs- und Erlaubnisanträge zu stellen.

121

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 81
der
Stadt Mölln
Kreis Herzogtum Lauenburg
Seite 4

8. VERSORGUNG MIT TRINKWASSER

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

9. LÖSCHWASSER

Für das Wohngebiet ist eine Löschwassermenge von 96 cbm/h für eine Löschdauer von 2 Stunden bereitzuhalten. Dies ist über die zentrale Wasserversorgungsanlage möglich.

10. REGENWASSER

Das Wasser von Dächern ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen.

Das Regenwasser der öffentlichen Flächen (das nicht zur Versickerung zu bringende Oberflächenwasser) ist in städtische Leitungen einzuleiten.

Wenn erforderlich, sind entsprechende Genehmigungs- und Erlaubnis-anträge zu stellen.

11. ABFALLENTSORGUNG

Die Aufgabe der Abfallentsorgung für die privaten Haushalte führt die Abfallwirtschaftsgesellschaft Lauenburg m.b.H. (AWL) im Auftrage des Kreises Herzogtum Lauenburg (öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger) als beauftragte Dritte durch.

Für den Bereich der gewerblichen Abfallerzeuger ist die AWL Entsorgungsträger gemäß § 16.2 KrWirt/AbfG.

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 Abfall-/ Wertstoffentsorgung sind auf den Abfallflächen die dafür zulässigen Transportgefäße oder Transportbinde zur Entleerung abzustellen.

12. VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes sowie die Koordinierung 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.

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 81
der
Stadt Mölln
Kreis Herzogtum Lauenburg
Seite 5

13. GRÜNORDNERISCHER FACHBEITRAG

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird ein Grünordnerischer Fachbeitrag erarbeitet.

Der Grünordnerische Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 81 wird aufgestellt von dem Büro:
Planungsgruppe Landschaft
Alte Ziegelei 3
21516 Müssen

Aus dem Grünordnerischen Fachbeitrag übernommen:

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Sukzession auf der Hangfläche

Die offene Graslandschaft im Hangbereich soll erhalten und entwickelt werden. Entwicklungsziel ist eine offene Graslandschaft, die die besondere Reliefsituation und die Hangkante dauerhaft erlebbar macht. Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen sollen nach Beurteilung durch das Grün- und Umweltamt der Stadt Mölln, in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Kreises erfolgen.

Extensive Wiese

Auf dem gekennzeichneten Bereich ist eine Wiesenfläche zu entwickeln und extensiv zu unterhalten. Da diese Fläche dem neu anzulegenden Knick vorgelagert ist, soll sie langfristige Saumfunktionen erfüllen. Auf der Fläche ist eine aus standortgerechten Gräsern und Kräutern bestehende Saatgutmischung aufzubringen.

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für die Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässer
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Erhaltung vorhandener Straßenbäume am Grambeker Weg

Die festgesetzten Bäume am Grambeker Weg sind zu erhalten. Bei Abgang dieser Bäume sind standortgerechte, landschaftstypische Gehölze als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 20 - 25 cm nachzupflanzen.

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 81
der
Stadt Mölln
Kreis Herzogtum Lauenburg
Seite 6

Erhaltung eines vorhandene Knicks

Der vorhanden Knick, der sich an der südlichen Geltungsbereichsgrenze befindet, ist in seiner ökologischen Funktion zu erhalten und alle 10-12 Jahre „auf den Stock“ zu setzen. Beim „auf den Stock setzen“ ist der gesamte Gehölzbewuchs unmittelbar über der Oberfläche vollständig zurückzuschneiden.

Der Knick sollte nicht auf ganzer Länge sondern abschnittsweise (30 - 50 m) „geknickt“ werden.

Dabei können ggf. einzelne Überhälter im Abstand von 40 - 50 m belassen bzw. begünstigt werden. Nördlich des Knicks ist ein Randstreifen von mindestens 2 m, südlich von mindestens 1 m Breite extensiv zu unterhalten.

Umpflanzung der Bäume am Grambeker Weg

In Anpassung an den neuen Straßenverlauf sind einige Bäume fachgerecht umzupflanzen. Bei Abgang der vorhandenen Straßenbäume sind *Tilia cordata* (Winter-Linde) mit einem Mindest-Stammumfang von 20 - 25 cm nachzupflanzen.

Neuanlage eines Knicks

Um eine landschaftsgerechte Grünabgrenzung zu erhalten, ist an der südlichen Geltungsbereichsgrenze ein Knick aus heimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern anzulegen.

Der zu erstellende Knickwall soll eine Höhe von 0,8 - 1,0 m und eine Breite von ca. 2,5 - 3,0 m am Knickfuß haben. Die Knickpflanzung ist zweireihig zu erstellen.

Die Pflanzabstände in der Reihe sollen 1 m, zwischen den Reihen 0,8 m betragen.

Nördlich des Knicks ist ein Randstreifen von mindestens 2 m, südlich von mindestens 1 m Breite extensiv zu unterhalten.

Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Arten mit der folgenden Gewichtung zu verwenden: Bäume: 10%, Sträucher: 90%.

Für die Knickpflanzung sind Wildschutzmaßnahmen vorzusehen.

Der Knick ist in seiner ökologischen Funktion zu erhalten und alle 10 - 12 Jahre „auf den Stock zu setzen“ (s.o.).

Anlage einer gestuften Baum- und Strauchpflanzung

An der östlichen Grenze der Maßnahmenfläche ist eine gestufte Baum- und Strauchpflanzung anzulegen.

Entwicklungsziel ist es, die künftigen Baukörper aus der Blickrichtung des Tales weitestgehend landschaftlich einzubinden, so daß sie mittel- bis langfristig nicht als Fremdkörper empfunden werden.

Die Pflanzung soll bewußt eine geschwungene Außenkante an der Westseite haben, so dass sie natürlich und nicht starr wirkt. Zu verwenden sind ausschließlich heimische und standortgerechte Arten mit der folgenden Gewichtung: Bäume 50% und Sträucher 50%.

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 81
der
Stadt Mölln
Kreis Herzogtum Lauenburg
Seite 7.

Bäume

Carpinus betulus	-Hainbuche
Sorbus aucuparia	-Eberesche
Quercus robur	-Stiel-Eiche
Acer campestre	-Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	-Berg-Ahorn

Sträucher

Corylus avellana	-Hasel
Viburnum opulus	-Gewöhnlicher Schneeball
Prunus spinosa	-Schlehe
Sambucus nigra	-Schwarzer Holunder
Euonymus europaeus	-Pfaffenhütchen
Crataegus monogyna	-Eingrifflicher Weißdorn
Rosa canina	-Hund-Rose

Hinsichtlich der Qualitäten siehe Kapitel 6.2 des grünordnerischen Fachbeitrages.
Für die Pflanzflächen sind Maßnahmen zum Wildschutzverbiß vorzunehmen.

Anpflanzung einer lockeren Baumreihe entlang des Wanderweges

Entlang eines Teilabschnitts des Wanderweges wird ein 3-5 m breiter Streifen zur Anpflanzung von Gehölzen festgesetzt. Um die Sicht auf den Talraum nicht zu versperrern, wird hier die Anpflanzung einer lockeren Baumreihe vorgesehen. Es sollten heimische und standortgerechte Arten als Hochstämme verwendet werden:

Quercus robur	-Stieleiche	Sorbus aucuparia	-Eberesche
Acer campestre	-Feld-Ahorn	Betula pendula	-Sand-Birke

Hinsichtlich der Qualitäten siehe Kapitel 5 des grünordnerischen Fachbeitrages.
Die Flächen unter der Baumreihe sind als extensive Gras und Staudenflur zu entwickeln.
Die Bäume sind gegen Wildverbiß zu schützen.

Pflanzung eines Laubbaumes nach jedem 4. Stellplatz

Im Bereich der Stellplatzanlage ist nach jedem 4. Stellplatz ein standortgerechter, großkroniger Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen.
Hinsichtlich der Arten und Qualitäten siehe Kapitel 5 des grünordnerischen Fachbeitrages.

Standortgerechte und repräsentative Gehölzanpflanzung zum Grambeker Weg

Am Grambeker Weg ist eine standortgerechte Gehölzpflanzung mit Akzenten hinsichtlich Höhe und Blüte anzulegen. Zu verwenden sind standortgerechte Arten:

Symphoricarpos chenaultii 'Hancock'	-Niedrige Purpurbeere	Forsythia intermedia	-Forsythie
Spiraea bumalda Hybr.	-Sommerspire	Philadelphus coronarius	-Pfeifenstrauch
Spiraea japonica Hybr.	-Zwerg-Spire	Deutzia magnifica	-Prachtdeutzie
Potentilla fruticosa	-Fingerstrauch	Viburnum opulus	-Gew. Schneeball
Hypericum calycinum	-Johanniskraut	Weigela Hybr.	-Weigelia
Lonicera pileata	-Kriech-Heckenkirsche		

Zur Vermeidung von Wildverbiß sind geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 81
der
Stadt Mölln
Kreis Herzogtum Lauenburg
Seite 8

Maßnahmen zum Ausgleich

Der ermittelte Ausgleich für das Schutzgut Boden (hier ist auch die Teilfläche des aufzuhebenden Bebauungsplan Nr. 41.6.1 berücksichtigt) wird außerhalb des Plangebietes in der Gemeinde Grambek auf einem Teil des Flurstückes 19, Flur 12 mit einer Flächengröße von 1,6 ha erfolgen.

Bei den Flächen handelt es sich um ehemalige Ackerflächen. Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen werden in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde festgelegt und durchgeführt.

14. LANDSCHAFTSPLAN

Der z. Z. noch gültige Landschaftsplan der Stadt Mölln ist im Jahr 1979 genehmigt worden. Er entspricht in vielerlei Hinsicht nicht mehr den heutigen Vorschriften und Anforderungen.

Der Entwurf für einen neuen Landschaftsplan der Stadt Mölln liegt bereits vor.

Im Rahmen des Planverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 81 wird durch den grünordnerischen Fachbeitrag die Frage der übergeordneten Landschaftsplanung berücksichtigt.

Die landesweite Biotopkartierung hat in diesem Bereich keine schützenswerten Biotope erfaßt.

15. UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG

Gem. Erlaß des Innenministeriums vom 14.01.2000 „Prüfung der Umweltverträglichkeit von Bauvorhaben im Baurecht“, geändert mit Erlass vom 20.06.2000 wird die Durchführung einer UVP dringend empfohlen für

„Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von mindestens 100.000 m² (...) oder mit einer zulässigen Grundfläche von insgesamt 30.000 m² bis unter 100.000 m² nach standortbezogener Vorprüfung im Einzelfall“.

Im vorliegenden Fall beträgt die zulässige Grundfläche ca. 11.000 m² und liegt somit unter den genannten Schwellenwerten, so dass hier von der Durchführung einer UVP abgesehen wird. Im Zuge der Planung werden zudem die hochwertigen Flächen innerhalb des Geltungsbereichs auch weiterhin geschützt (siehe Ziffer 13). Der Ausgleich für die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft wird sichergestellt.

16. KOSTEN

Für die straßenbaulichen Maßnahmen (öffentliche Verkehrsflächen) entstehen Kosten in Höhe von ca. 210.000,- DM.

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 81
der
Stadt Mölln
Kreis Herzogtum Lauenburg
Seite 9

17. DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Die Bebauung des Plangeltungsbereiches soll in einem Abschnitt durchgeführt werden.



Aufgestellt
Mölln, im August 2001

A handwritten signature in purple ink, appearing to be 'E. Pfeiffer', is written over a dotted line.

.....
-Bürgermeister-