

BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR.83

DER

STADT MÖLLN

KREIS HERZOGTUM LAUENBURG

**FÜR EINE WOHNBEBAUUNG AUF DEM GELÄNDE
BRANDT AN DER HINDENBURGSTRASSE**

MÖLLN, IM JANUAR 2004

**PLANVERFASSER
PLANUNGSBÜRO - ULRICH GROSS
PARKSTR: 3, 23 83 LEHMRADE
TEL. + FAX 04542/4256**

1. RECHTSGRUNDLAGE

Der Bebauungsplan 83 in M 1 : 500 auf der Grundlage der §§ 2, 8, 9 und 10 in Verbindung mit § 30 BauGB wird parallel zur 31. Flächennutzungsplanänderung aufgestellt. Er entwickelt sich aus der Planänderung, in der das Gebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen wird.

2. GRÜNDE DER AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Das Grundstück, südlich der Hindenburgstrasse gegenüber der Strasseneinmündung Birkenweg, liegt in dem „Alten Friedhofsgelände“ und wurde bisher als Friedhofsgärtnerei genutzt.

Dieser Betrieb wird jetzt im Zug eines Generationswechsels aufgegeben, und auf dem zu räumenden Gelände soll in Fortführung der schon begonnenen Wohnbebauung eine weitere Nutzung als Wohngelände vorbereitet werden.

Da die Kirche diese Fläche nicht als Erweiterungsfläche für den Friedhof benötigt, will die Stadt hier die Innenentwicklung weiter betreiben und damit Eingriffe in bisher ungenutzte wertvolle Flächen vermeiden.

Im Friedhof sind zwei Grabmale und die Friedhofskapelle denkmalgeschützt, daher wird die geplante Bebauung sowohl in der Größe, den Abständen wie auch in der Farbgestaltung unter Rücksichtnahme auf diese Objekte ausgeführt.

3. PLANUNGSINHALT

Die Bebauung soll im vorderen Bereich an der Hindenburgstrasse in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) mit ein- bis zweigeschossiger Bauweise und einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Dachneigung von 30 – 51 ° erfolgen, um hier u.a. die Einrichtung eines Ladens zu ermöglichen.

Im rückwärtigen Bereich soll die Bebauung auf grossen Grundstücken in einem reinen Wohngebiet (WR) mit zweigeschossiger Bauweise und einer Grundflächenzahl von 0,2 und einer Dachneigung von 15 – 45 ° erfolgen, um hier einige wenige große Gebäude mit individueller Gestaltung errichten zu können.

Zur Gestaltung des Übergangs zwischen der geplanten Bebauung und dem Friedhofsgelände ist ein mind. 5,00 m breiter Streifen als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorgesehen, der in einem Teilbereich an der Nord-Westgrenze zum Schutz der vorh. Friedhofshecke von jeglicher Bebauung freizuhalten ist.

Im übrigen gelten die Festsetzungen der Planzeichnung und des Textes.

4. ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt von der Hindenburgstrasse her durch einen Privatweg, der vom Investor hergestellt wird.

Die notwendigen Stellplätze sollen direkt auf den Grundstücken ausgeführt werden.

5. EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSREGELUNG

Der beiliegende Grünordnerische Fachbeitrag der Planungsgruppe Landschaft aus Müssen einschließlich seiner Empfehlungen und Erläuterungen wird bei der Aufstellung der Bebauungsplanes berücksichtigt. Die grünordnerischen Belange erreichen durch die im Sinne des § 9 BauGB geregelten textlichen und zeichnerischen Festsetzungen bei der Übernahme in die Satzung ihre Verbindlichkeit.

6. ABWASSERBESEITIGUNG

Das anfallende Abwasser des Plangebietes soll an die vorh. Leitung in der Hindenburgstrasse angeschlossen und dem Klärwerk Mölln zugeführt werden.

7. VERSORGUNG MIT TRINKWASSER

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

8. REGENWASSER

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

Das nicht zu Versickerung zu bringende Oberflächenwasser ist der Regenkanalisation zuzuführen. Dafür sind entsprechende Genehmigungs- und Erlaubnis-anträge zu stellen.

9. ABFALLENTSORGUNG

Die Abfallentsorgung führt die Abfallwirtschaftsgesellschaft Lauenburg m.b.H. (AWL) durch. Hierfür wird am Beginn der Stichstrasse eine Sammelstelle zum Aufstellen der Abfalltonnen angelegt.

10. VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

Der Beginn der Erschließungsmaßnahmen ist acht Monate vorher dem Fernmeldeamt Lübeck mitzuteilen.

Vor Beginn der Tiefbauarbeiten ist die genaue Kabellage bei dem Bezirk der Schleswig AG in Alt-Mölln zu erkunden.

11. KOSTEN

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

12. BAUGRUNDUNTERSUCHUNG

Für die vorh. Wohnbebauung im vorderen Bereich wurde 1998 eine Baugrunduntersuchung durchgeführt, die unter dem Mutterboden tragfähige Sande bis zu einer Tiefe von mind. 8,0 m ergeben haben. Bei den in Mölln herrschenden Verhältnissen kann davon auch in dem Plangebiet ausgegangen werden.

13. ATTLASTEN

Nach dem Abbruch der z.Zt. vorhandenen Bebauung mit Häusern, Laden, Nebengebäuden, Gewächshäusern und Befestigungen mit Pflaster und Beton soll das Plangebiet auf Schadstoffe untersucht werden.

14. UMWELTBERICHT

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 83 sind keine UVP-pflichtigen Vorhaben vorgesehen. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist daher nicht erforderlich.

Lehmrade, im Januar 2004



06. April 2004

