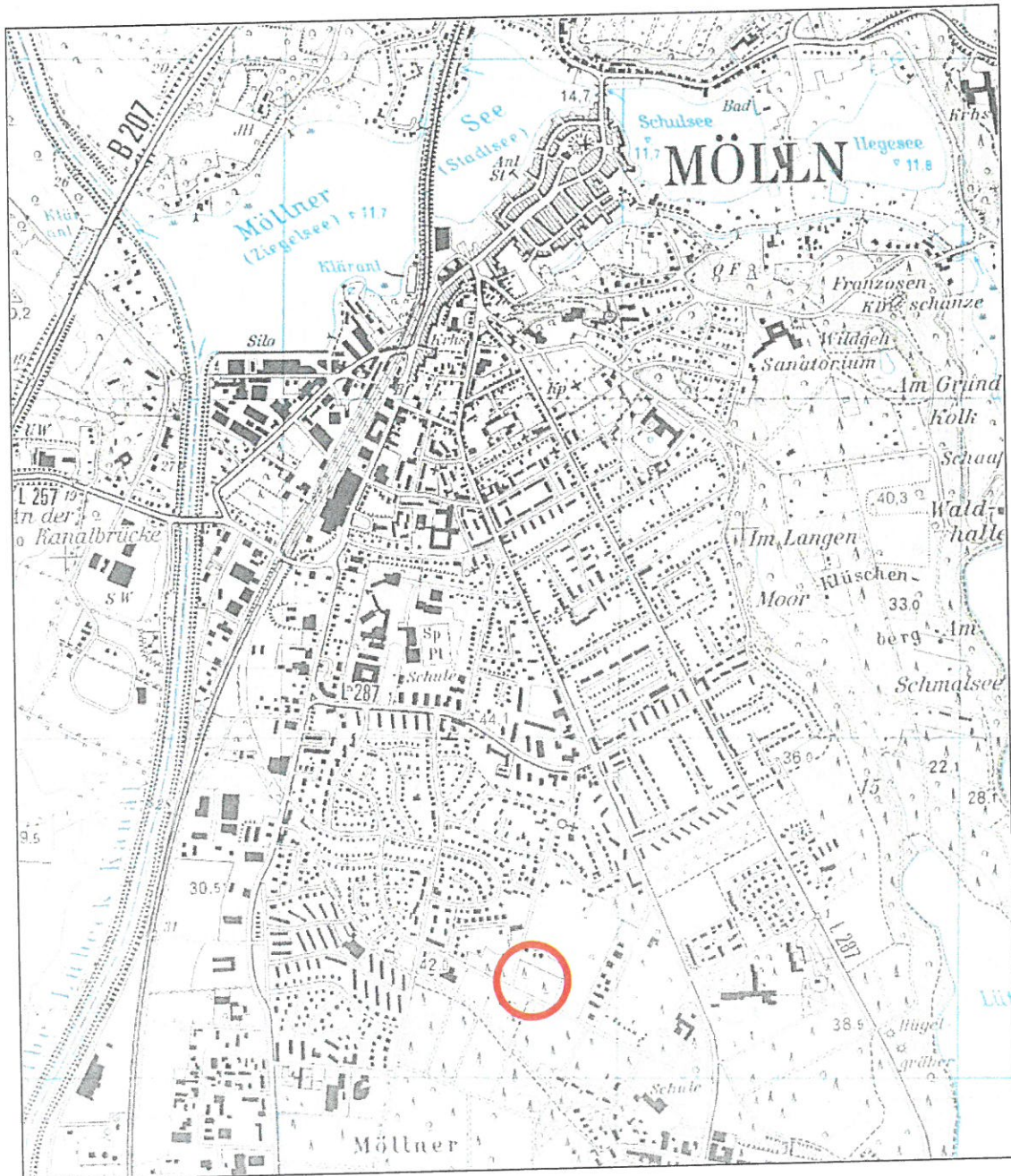




## Bebauungsplan Nr. 115 der Stadt Mölln

für das Gebiet

unmittelbar nördlich an den Wolliner Weg angrenzend, östlich der Straße Immenstelle



Planungsziele



## INHALT

1	PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN .....	3
2	LAGE UND BESTAND DES PLANGEBIETES .....	4
3	PLANUNGSANLASS / -ZIEL .....	5
4	PLANUNGSINHALT .....	6
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	6
4.2	Erschließung .....	6
5	NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE .....	7
6	ARTENSCHUTZ.....	7
7	WALD.....	7
8	IMMISSIONSSCHUTZ .....	8
9	VER- UND ENTSORGUNG.....	8



## 1 PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

Der Bauausschuss der Stadt Mölln hat beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 115 unmittelbar nördlich an den Wolliner Weg angrenzend, östlich der Straße Immenstelle aufzustellen.

Der ca. 2,4 ha umfassende Geltungsbereich ist nachstehendem Lageplan zu entnehmen. Die Fläche befindet sich in städtischem Eigentum.

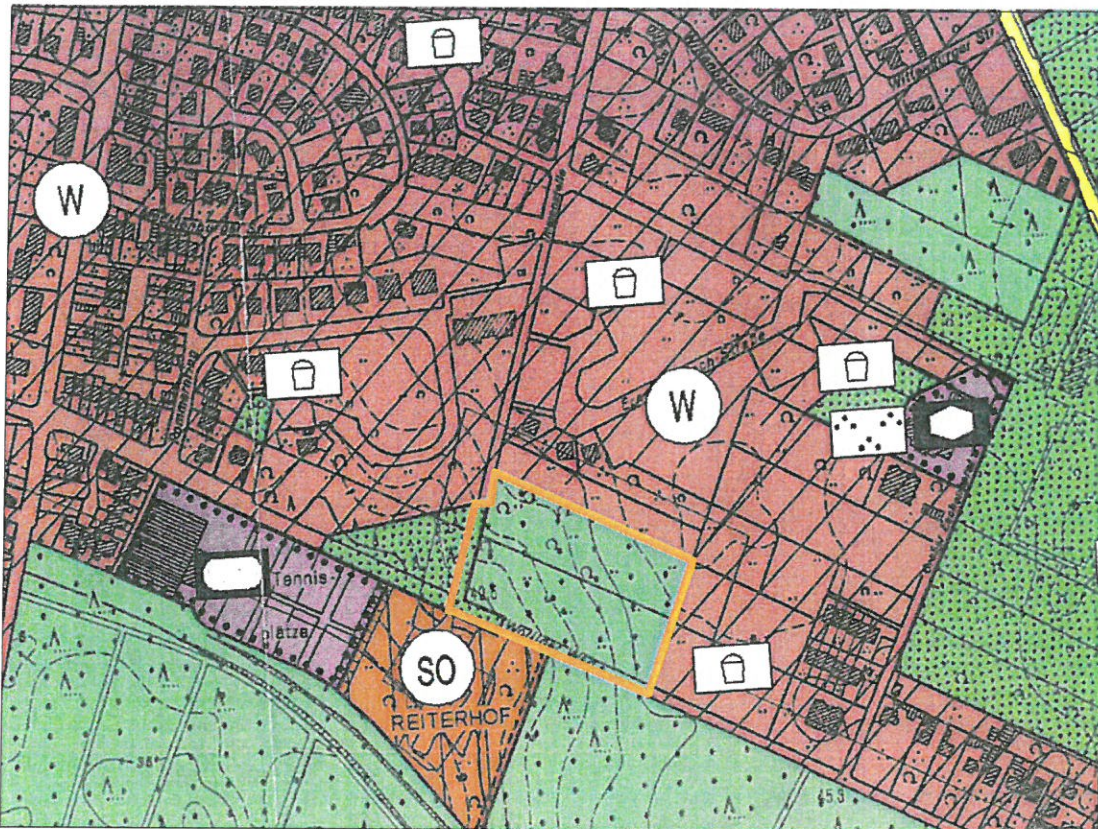


Übersichtsplan Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 115 Stadt Mölln und umliegende Bebauungsplangebiete (unmaßstäblich)

Der 1982 rechtskräftig gewordene Bebauungsplan Nr. 42 wurde im Laufe der Zeit aufgrund sich ändernder städtebaulicher Planungsansichten durch die Bebauungspläne Nr. 99 und Nr. 105 überplant. Für die im Übersichtsplan für die Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 114 und Nr. 115 vorgesehenen Flächen besitzt der Bebauungsplan Nr. 42 bis zur Rechtskraft dieser seine Gültigkeit. Allein für den nordwestlichen Bereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 42 ist derzeit noch keine Neuüberplanung vorgesehen. Die im Übersichtsplan dargestellten Geltungsbereiche des Bebauungsplanes Nr. 66 sowie seiner 1. Änderung sind Nachbarpläne des Ursprungsplanes Nr. 42.



Der rechtsgültige Flächennutzungsplan weist das Plangebiet als Waldfläche aus. Zwei schmale Streifen im westlichen Bereich sind als Grünfläche dargestellt. Die im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes vorgesehenen Festsetzungen weichen damit von denen des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes ab.



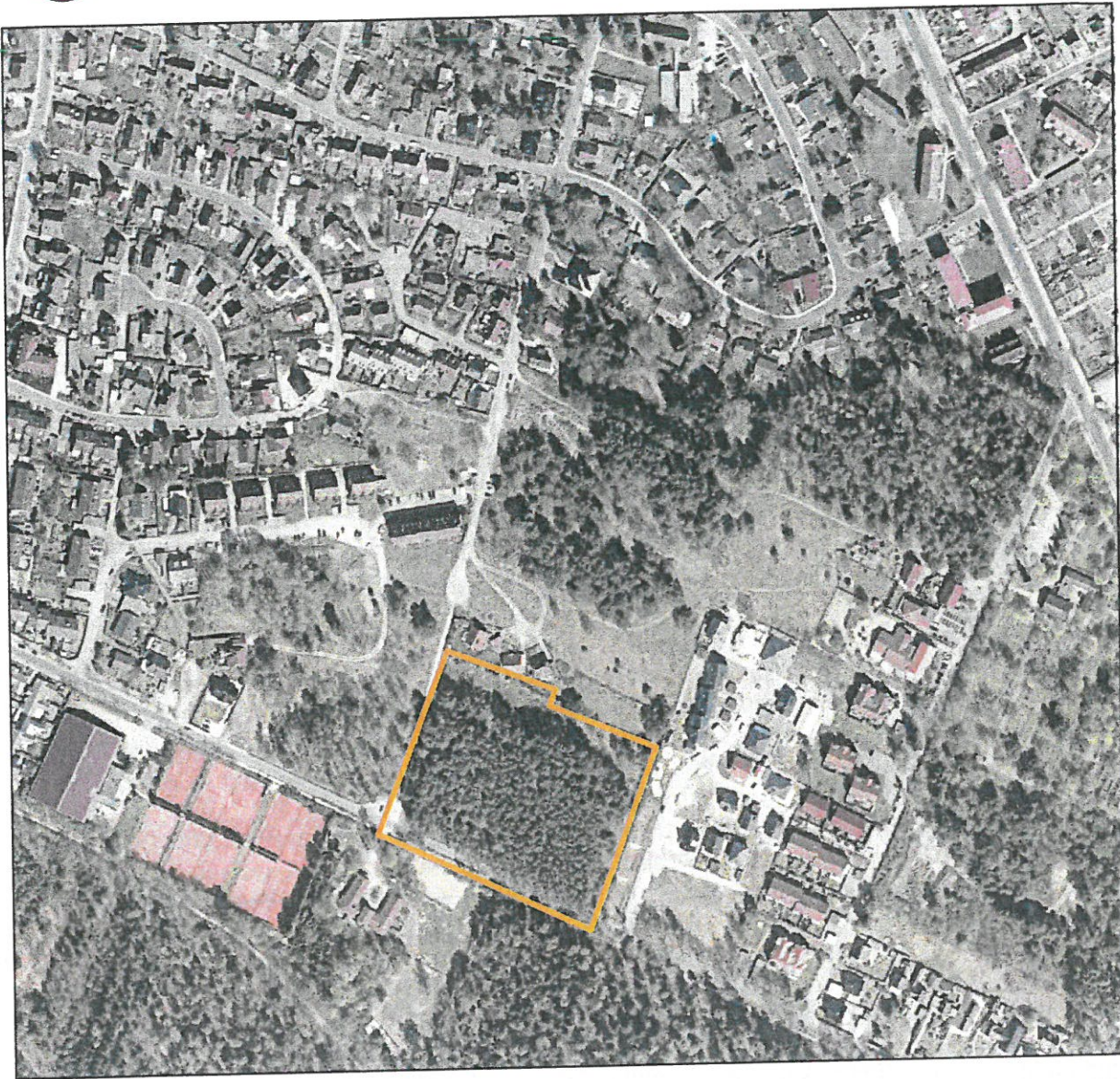
Ausschnitt rechtsgültiger Flächennutzungsplan Stadt Mölln (unmaßstäblich)

## 2 LAGE UND BESTAND DES PLANGEBIETES

Der Plangeltungsbereich wird im Norden durch eine z. T. vorhandene Einfamilienhausbebauung sowie einen unbebauten Bereich begrenzt. Im Osten schließt die Wohnbebauung des Baugebietes „Auf dem Steinfeld“, im Süden getrennt durch den Wolliner Weg das Gelände eines Reiterhofes sowie Waldflächen an. In westliche Richtung folgt die Wohnbebauung des Baugebietes „Pommernweg“.

Entlang der westlichen Grenze des Plangebietes verläuft der Weg „Immenstelle“. Die südliche Begrenzung des Plangebietes wird durch den Wolliner Weg gebildet. Die übrige Fläche ist durch einen Kiefernwald geprägt.





Luftbild Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 115 Stadt Mölln (unmaßstäblich)

### 3 PLANUNGSANLASS / -ZIEL

Im Rahmen der für die in naher Zukunft geplante Umsetzung der verkehrstechnischen Erschließung der nördlich des Plangebietes, östlich der Straße Immenstelle gelegenen, unbebauten Flächen ist der Ausbau zweier Straßenzüge (Ernst-Barlach-Straße, Fritz-Reuter-Straße) erforderlich. Eine Realisierung des Straßenausbaus ist auf der Grundlage des für diesen Bereich gültigen Bebauungsplanes Nr. 42 nicht möglich. Aufgrund der inzwischen rechtskräftigen, den v. g. Bebauungsplan zum Teil abdeckenden Bebauungspläne Nr. 99 und 105 war die Gesamtkonzeption des Ursprungsplanes hinfällig geworden.

Im Vorwege wurde zur Schaffung einer entsprechenden Rechtsgrundlage (sich in Aufstellung befindlicher Bebauungsplan Nr. 114) eine Konzeption für das gesamte Gebiet einschließlich der Fläche des vorliegenden Plangebietes entwickelt. Entgegen des für diesen Bereich im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 42 nachrichtlich dargestellten Landschaftsschutzgebietes ist darin eine Wohnbebauung vorgesehen (siehe Anlage Konzept Bebauungsplan Nr. 115 für das Gebiet unmittelbar nördlich an den Wolliner Weg angrenzend, östlich der Straße





Immenstelle; M 1 : 1000; September 2017). Ziel der Planung ist daher die Ausweisung eines Wohngebietes einschließlich der dafür erforderlichen Verkehrsflächen.

## **4 PLANUNGSINHALT**

### **4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Das Planungskonzept für den Geltungsbereich ist der Anlage (Konzept Bebauungsplan Nr. 115 für das Gebiet unmittelbar nördlich an den Wolliner Weg angrenzend, östlich der Straße Immenstelle; M 1 : 1000; September 2017) zu entnehmen.

Für den Planbereich ist eine Einfamilien- bzw. Doppelhausbebauung vorgesehen. Aus der Konzeption ergeben sich hinsichtlich der möglicherweise entstehenden Bebauung ca. 18 Einzel- bzw. evtl. Doppelhäuser.

Die Überbaubarkeit der Grundstücke soll unter Vorgabe einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 über grundstücksübergreifende Festsetzungen von Baufenstern erfolgen, so dass eine flexible Nutzung der Grundstücke möglich ist.

Durch eine relativ lockere Bebauung wird das Ziel verfolgt, ein dem Umgebungscharakter sowie der Stadtrandlage angemessenes Erscheinungsbild des neuen Baugebietes unter Berücksichtigung vorhandener ortstypischer Bebauung zu schaffen und einen harmonischen Übergang zur bebauten und z. T. unbebauten Nachbarschaft zu erreichen. Die Grundstücke sollen daher mit entsprechenden Mindestgrößen festgesetzt werden.

Durch die ebenfalls geplante offene Bauweise und die relativ geringe Grundflächenzahl werden eine lockere Bebauung und eine großzügige Durchgrünung des Plangebietes möglich. Darüber hinaus soll die Vorgabe einer maximalen Eingeschossigkeit unter Festsetzung einer Gesamthöhe in Ergänzung den o. g. Zielen dienen, aber auch in Verbindung mit gestalterischen Vorgaben die Umsetzung zeitgemäßer Bauformen ermöglichen.

Vorgaben hinsichtlich der Gestaltung von Baukörpern treten hinzu.

Entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes ist eine Grünfläche mit einer in West-Ost-Richtung verlaufenden Wegeverbindung zwischen dem Spielplatz des Bebauungsplangebietes Nr. 99 „Auf dem Steinfeld“ und der Immenstelle vorgesehen.

### **4.2 Erschließung**

Das geplante Baugebiet soll durch eine vom Wolliner Weg abzweigende Erschließungsstraße verkehrlich angebunden werden (siehe Anlage).

Darüber hinaus ist zwischen der nördlich bestehenden sowie der sich über den sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 114 geplanten Bebauung eine Fuß- bzw. Radwegverbindung zwischen der an dieser Stelle als Rad- und Fußweg hergestellten Immenstelle und Spielplatz im Baugebiet Auf dem Steinfeld vorgesehen.

Über diese ist darüber hinaus eine direkte, als Fuß- und Radweg ausgebaute Anbindung an die geplante Erschließungsstraße des vorliegenden Baugebietes angedacht.

Öffentliche Parkplätze sind randlich, innerhalb der Verkehrsflächen insbesondere im Bereich der Wendemöglichkeiten unterzubringen.



## 5 NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gem. § 18 BNatSchG Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und/oder das Landschaftsbild erheblich und nachhaltig beeinträchtigen.

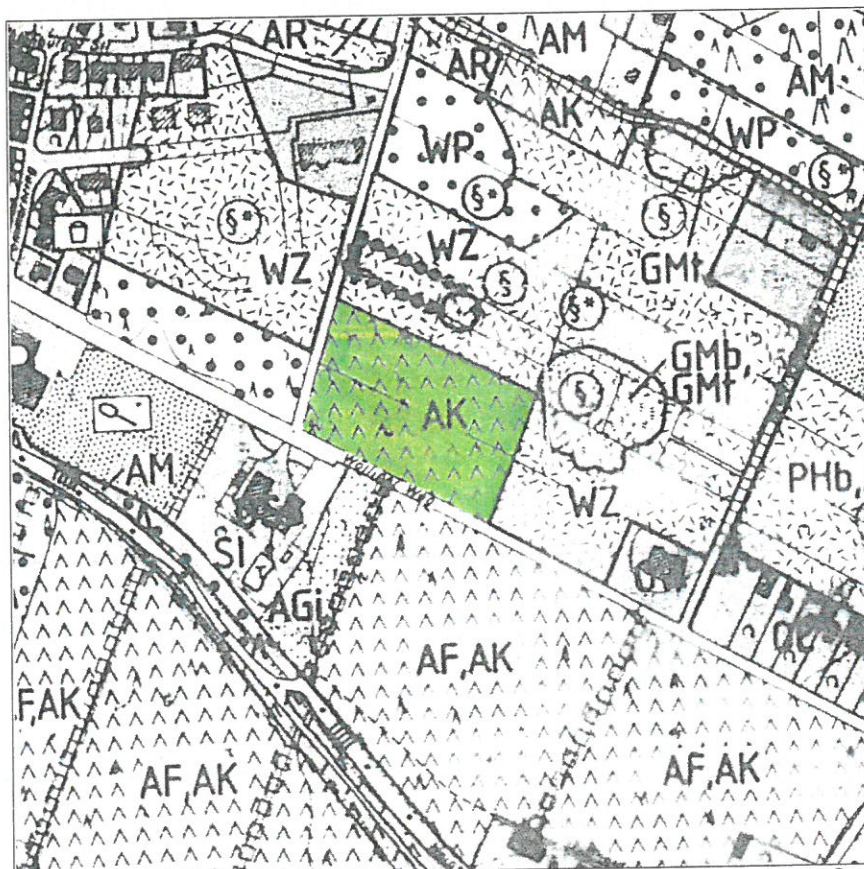
Eingriffe aufgrund eines Bebauungsplanes sind zu erwarten, wenn er bauliche oder sonstige Nutzungen i. S. der Eingriffsdefinition festsetzt. Bebauungspläne, die lediglich den baulichen Bestand oder zulässige, aber noch nicht realisierte Eingriffe festschreiben, Nutzungsänderungen im Bestand ermöglichen oder einzelne Nutzungen ausschließen, bereiten dagegen keine Eingriffe vor. Gleiches gilt bei Überplanungen bereits bebauter Bereiche, wenn die Änderung keine zusätzlichen Eingriffe vorbereitet.

Innerhalb des Plangebietes sind Eingriffe im Sinne des BNatSchG geplant. Hier ist mit einer Beeinträchtigung von Natur und Landschaft zu rechnen, die vermieden sowie durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen voll kompensiert werden sollte. Der Kompensationsbedarf wird im Rahmen der Abarbeitung der Eingriffsregelung ermittelt.

## 6 ARTENSCHUTZ

Für den gesamten Planbereich soll eine artenschutzrechtliche Prüfung gem. § 44 BNatSchG durchgeführt werden.

## 7 WALD



Ausschnitt festgestellter Landschaftsplan der Stadt Mölln – Karte Bestand - (unmaßstäblich)



Das Plangebiet ist durch eine Waldfläche im Sinne des Landeswaldgesetzes (LWaldG) geprägt. Es handelt sich hierbei um einen Nadelholzforst (Kiefern).

Für den sich innerhalb des Plangebietes befindlichen und mit einer Bebauung überplanten Waldflächen gem. LWaldG ist eine Waldumwandlung notwendig. Ihre Ausdehnung ergibt sich aus dem festgestellten Landschaftsplan der Stadt Mölln (siehe Ausschnitt festgestellter Landschaftsplan der Stadt Mölln – grüne Fläche).

## **8 IMMISSIONSSCHUTZ**

Bei Bedarf wird ein entsprechendes Gutachten hinsichtlich der Auswirkungen der vorliegenden Planung auf die bestehende Lärmsituation erstellt.

## **9 VER- UND ENTSORGUNG**

Die Gas-, Wasser- und Stromversorgung soll über das Versorgungsnetz der Stadtwerke Mölln GmbH gesichert werden.

Derzeit befinden sich Strom-, Gas- und Wasserleitungen im Wolliner Weg. Eine Abwasserleitung ist an dieser Stelle nicht vorhanden. Sie soll aber durch eine Verlängerung der sich südwestlich des Plangebietes im Wolliner Weg befindlichen Hauptleitung hergestellt werden.

Der Entwurf des Abwasserbeseitigungskonzeptes für Niederschlagswasser sieht vor, dass im Bereich des Plangebietes zukünftig auf dem Grundstück versickert werden muss.

Die Oberflächenentwässerung der Verkehrsflächen soll in einem offenen Entwässerungssystem in Form von straßenbegleitenden Rasenmulden mit einer Gesamtbreite von 3 m erfolgen. In Verbindung mit den im Konzept eingetragenen Verkehrsflächen ergeben sich daraus Fahrbahnbreiten von 5 m. Diese nachhaltige Form der Regenwasserentsorgung führt gleichzeitig zur optischen Aufweitung der geplanten Straßenräume und lässt diese großzügiger erscheinen.

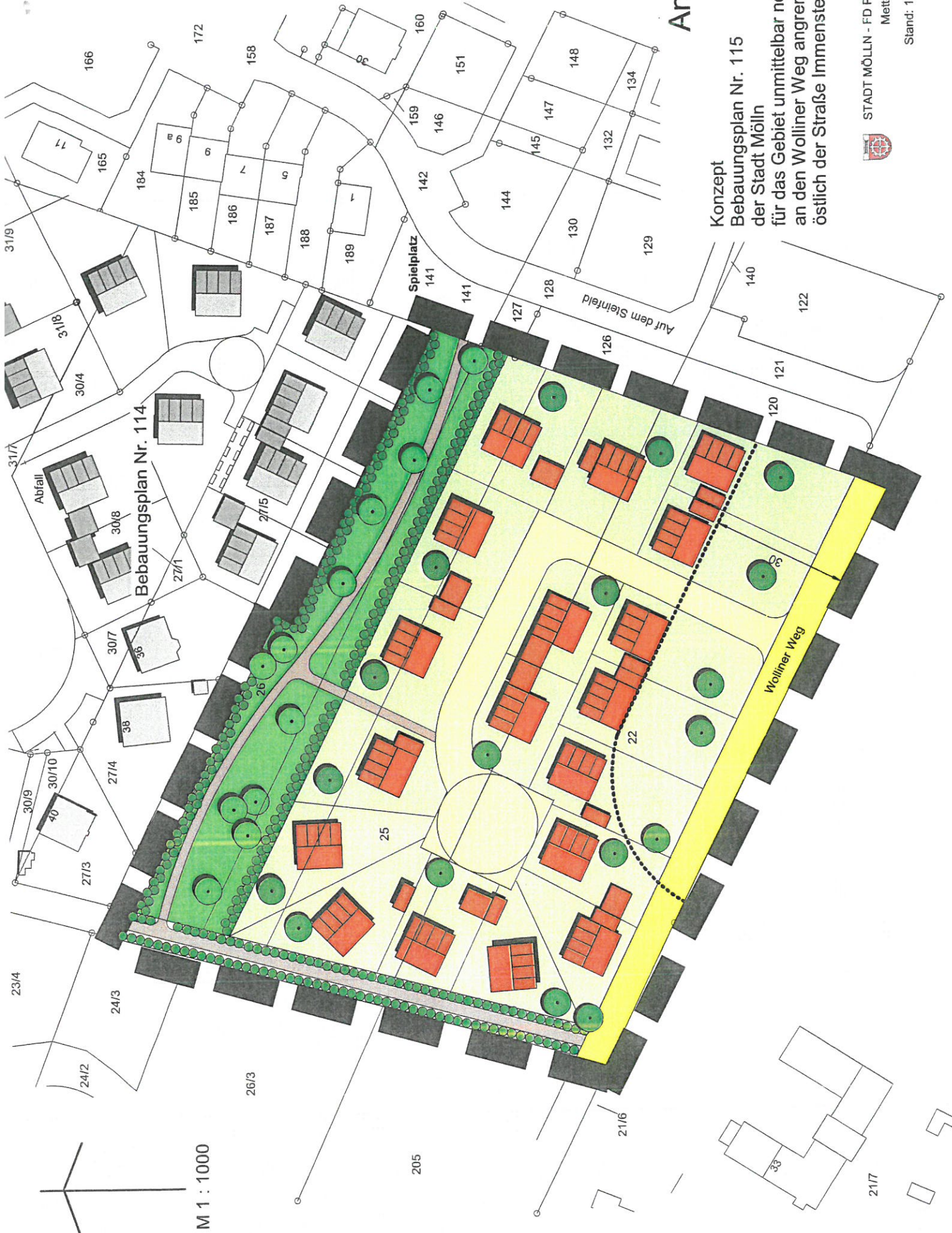
Die Löschwasserversorgung, der Grundschatz, ist mit 96 m<sup>3</sup>/h für 2 Stunden aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung nach Arbeitsblatt DGWW – W 405 und Erlass des Innenministeriums vom 30.08.2010 – IV 334 – 166.701.400 – in dem überplanten Baugebiet sicherzustellen.

Die Abfallentsorgung soll gem. Satzung über die Abfallwirtschaft des Kreises Herzogtum Lauenburg durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft (AWL) Herzogtum Lauenburg GmbH erfolgen.

## **ANLAGE**

- Konzept Bebauungsplan Nr. 115 für das Gebiet unmittelbar nördlich an den Wolliner Weg angrenzend, östlich der Straße Immenstelle; M 1 : 1000; September 2017





# Anlage

Konzept  
 Bebauungsplan Nr. 115  
 der Stadt Mölln  
 für das Gebiet unmittelbar nördlich  
 an den Wolliner Weg angrenzend,  
 östlich der Straße Immenstelle

M 1 : 1000



