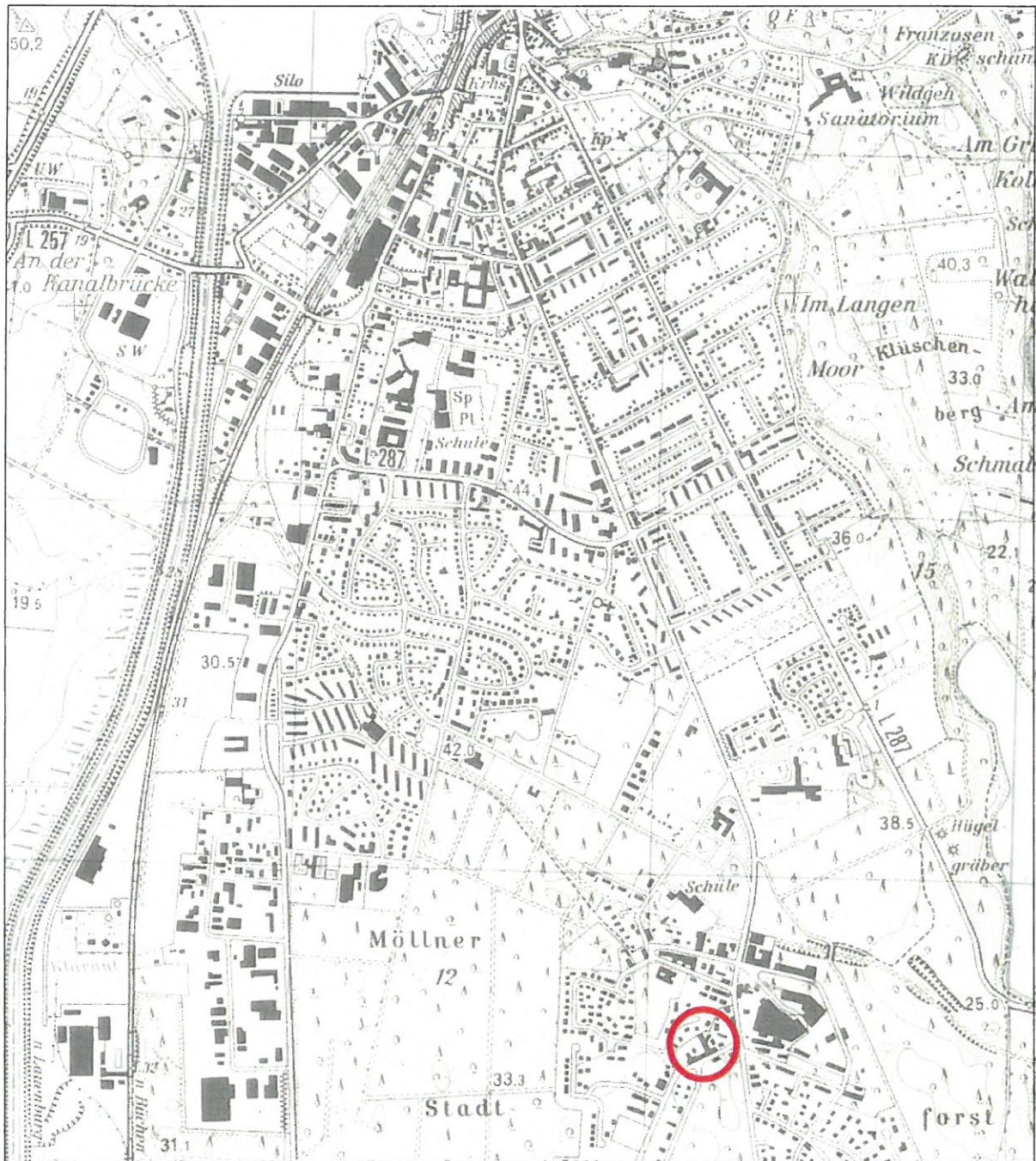




Bebauungsplan Nr. 120 der Stadt Mölln

für das Gebiet

nördlich der Kolberger Straße, westlich des Königsberger Straße und
östlich Großer Buchenhorst



Planungsziele



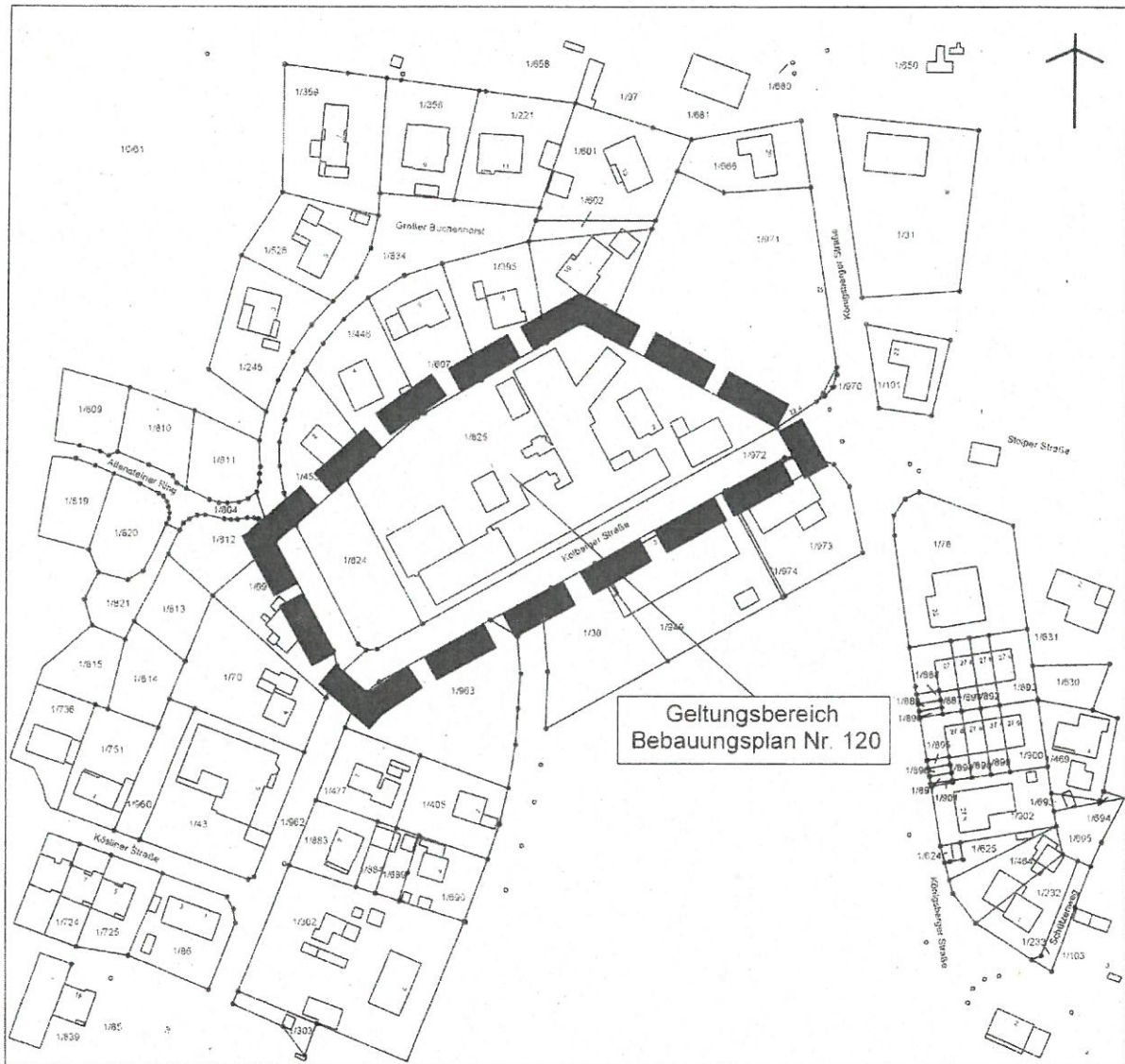
INHALT

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
5.1	Eingriffsregelung.....	7
5.2	Baumschutz.....	7
6	ARTENSCHUTZ.....	7
7	WALD.....	7
8	IMMISSIONSSCHUTZ.....	7
9	ALTLASTEN.....	8
10	VER- UND ENTSORGUNG.....	8

1 PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

Der Bauausschuss der Stadt Mölln hat beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 120 unmittelbar nördlich an den Wolliner Weg angrenzend, östlich der Straße Immenstelle aufzustellen.

Der ca. 0,83 ha umfassende Geltungsbereich ist nachstehendem Lageplan zu entnehmen.



Übersichtsplan Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 120 Stadt Mölln (unmaßstäblich)

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1548)
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Das geplante Städtebauprojekt des vorliegenden Bebauungsplanes fällt nicht in die in der Anlage 1 aufgeführte Liste der „UVP-pflichtigen Vorhaben“, für die eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c Satz 1 UVPG vorgesehen ist. Es gibt außerdem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Belange. Es sind auch keine Hinweise dafür gegeben, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten sind. Entsprechende Betriebe sind in der Nähe nicht vorhanden.

Die Stadt Mölln führt daher das vorliegende Bebauungsplanverfahren zur Innenentwicklung auf der Grundlage des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durch. Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt wird, entfallen damit gem. § 13 (3) Satz 1 BauGB die Umweltprüfung sowie der Umweltbericht.

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan weist das Plangebiet als gemischte Baufläche aus. Um dem Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB Folge zu leisten, wird der Flächennutzungsplan im Rahmen der 30. Berichtigung angepasst (siehe Anlage 1: 30. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Mölln im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 120 durch Berichtigung; FB Bauen und Stadtentwicklung, FD Planung; 28.02.2019; M 1 : 2500).



Ausschnitt rechtsgültiger Flächennutzungsplan Stadt Mölln (unmaßstäblich)

2 LAGE UND BESTAND DES PLANGEBIETES

Der Plangeltungsbereich wird im Norden durch eine Einfamilienhausbebauung begrenzt. In nordöstliche Richtung schließt ein Grundstück mit den baulichen Anlagen einer Senioreneinrichtung an. Getrennt durch die Kolberger Straße liegen südlich des Plangebietes ein Edeka-Markt sowie eine kleine Waldfläche. Westlich des Planbereiches befindet sich getrennt durch die Straße Großer Buchenhorst eine Einfamilienhausbebauung. Das

Plangebiet selbst ist derzeit durch die baulichen Anlagen eines Tischlereibetriebes bestanden. Der nordwestliche Bereich ist durch eine größere Baumgruppe geprägt.



Luftbild Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 120 Stadt Mölln (unmaßstäblich)

3 PLANUNGSANLASS / -ZIEL

Nach den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein 2010 sollen Kommunen eine bedarfsgerechte Wohnungsverorgung als wesentlicher Bestandteil der Daseinsvorsorge ermöglichen. Diese umfasst sowohl die Weiterentwicklung der Wohnungsbestände als auch den Neubau von Wohnungen.

In der vorliegenden Kleinräumigen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose des Kreises Herzogtum Lauenburg (2018) wird zwischen 2014 und 2030 für die Stadt Mölln mit einem Anstieg der Haushalte um 320 gerechnet.



Gemäß der durch das Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten des Landes Schleswig-Holstein in Auftrag gegebene Wohnungsmarktprognose 2030 des Landes Schleswig-Holstein aus dem Jahr 2017 verteilt sich der Neubaubedarf für die Stadt Mölln mit ca. 2/3 auf den Sektor der Einfamilienhaus- und ca. 1/3 auf den der Mehrfamilienhausbebauung.

Insgesamt ergibt sich daraus zwischen den Jahren 2014 und 2030 ein Neubaubedarf von ca. 206 Wohneinheiten in Form von Einfamilien- bzw. Doppelhäusern und ca. 100 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern.

Unter Berücksichtigung der seit 2014 rechtskräftig gewordenen sowie der sich noch im Verfahren befindlichen Bebauungspläne kann v. g. Bedarf mit ca. 118 Wohneinheiten nur teilweise gedeckt werden.

Auf der Grundlage eines seitens der Verwaltung erarbeiteten städtebaulichen Konzeptes soll zur weiteren Bedarfsdeckung innerhalb des bezeichneten Plangebietes eine Wohnbebauung in Form einer Einfamilien- bzw. Doppelhaus- sowie einer Reihenhausbebauung umgesetzt werden. Die Flächen werden derzeit durch einen Tischlereibetrieb genutzt. Der Betrieb soll jedoch an dieser Stelle eingestellt werden. Ziel der Planaufstellung ist somit die Schaffung der Möglichkeit zur Errichtung einer Wohnbebauung.

4 PLANUNGSINHALT

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Planungskonzept für den Geltungsbereich ist Anlage 2 (Konzept Bebauungsplan Nr. 120 für das Gebiet nördlich der Kolberger Straße, westlich des Königsberger Straße und östlich Großer Buchenhorst; M 1 : 1000; Februar 2019) zu entnehmen.

Für den Planbereich ist eine Einzel-, Doppel- bzw. Reihenhausbebauung vorgesehen. Aus der Konzeption ergeben sich hinsichtlich der möglicherweise entstehenden Bebauung ca. 4 Einzel- sowie 5 Doppelhäuser sowie 1 Reihenhaus mit ca. 5 Segmenten, so dass insgesamt maximal 19 Wohneinheiten entstehen könnten.

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. un bebauten Nachbarschaft zu erreichen.

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

4.2 Erschließung

Das geplante Baugebiet soll über die Kolberger Straße sowie eine von dieser abzweigenden Erschließungsstraße verkehrlich angebunden werden (siehe Anlage 2).



5 NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE

5.1 Eingriffsregelung

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gem. § 14 BNatSchG Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Im beschleunigten Bebauungsplanverfahren nach § 13 a BauGB sind die Eingriffe in die Schutzgüter des Naturhaushaltes zu ermitteln und darzustellen. Die Gemeinden sind jedoch von der Verpflichtung des Ausgleichs von Kompensationsdefiziten befreit. Ausgenommen von der generellen Befreiung von der Ausgleichsverpflichtung sind geschützte Biotope und Landschaftsbestandteile wie Bäume.

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.

Durch die vorliegende Planung entsteht keine Nutzungsintensivierung im Sinne der Eingriffsregelung.

5.2 Baumschutz

Im Rahmen einer noch durchzuführenden Biotop- und Nutzungstypenkartierung soll eine aktuelle Erfassung und kartographische Darstellung von Bäumen mit Stammdurchmessern größer 40 cm sowie prägenden und schützenswerten Baumgruppen und Gehölzbeständen außerhalb von Waldflächen gem. Landeswaldgesetz durchgeführt werden.

Hinsichtlich der geplanten Bebauung soll die sich derzeit im westlichen Bereich des Plangebietes befindliche Baumgruppe in ihrem Bestand erhalten bleiben.

6 ARTENSCHUTZ

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

7 WALD

Südlich der Kolberger Straße befindet sich neben dem EDEKA-Markt Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes (LWaldG) (Flurstück 1/963). Zu diesem ist ein 30 m breiter Streifen von einer Bebauung freizuhalten. Der Waldabstand ist im Städtebaulichen Konzept (siehe Anlage 2) bereits berücksichtigt.

8 IMMISSIONSSCHUTZ

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



9 ALTLASTEN

Auf dem Grundstück befindet sich derzeit ein gewerblicher Betrieb (Tischlerei).

10 VER- UND ENTSORGUNG

Hinsichtlich der Ver- und Entsorgungseinrichtungen befinden sich Abwasser-, Wasser, Gas- und Stromleitungen in der Kolberger Straße.

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

Die Löschwasserversorgung, der Grundschatz, ist mit 96 m³/h für 2 Stunden aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung nach Arbeitsblatt DGWV – 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. Die Müllbehälter sind an den Abfuhrtagen an der Kolberger Straße bereit zu stellen.

ANLAGEN

Anlage 1:

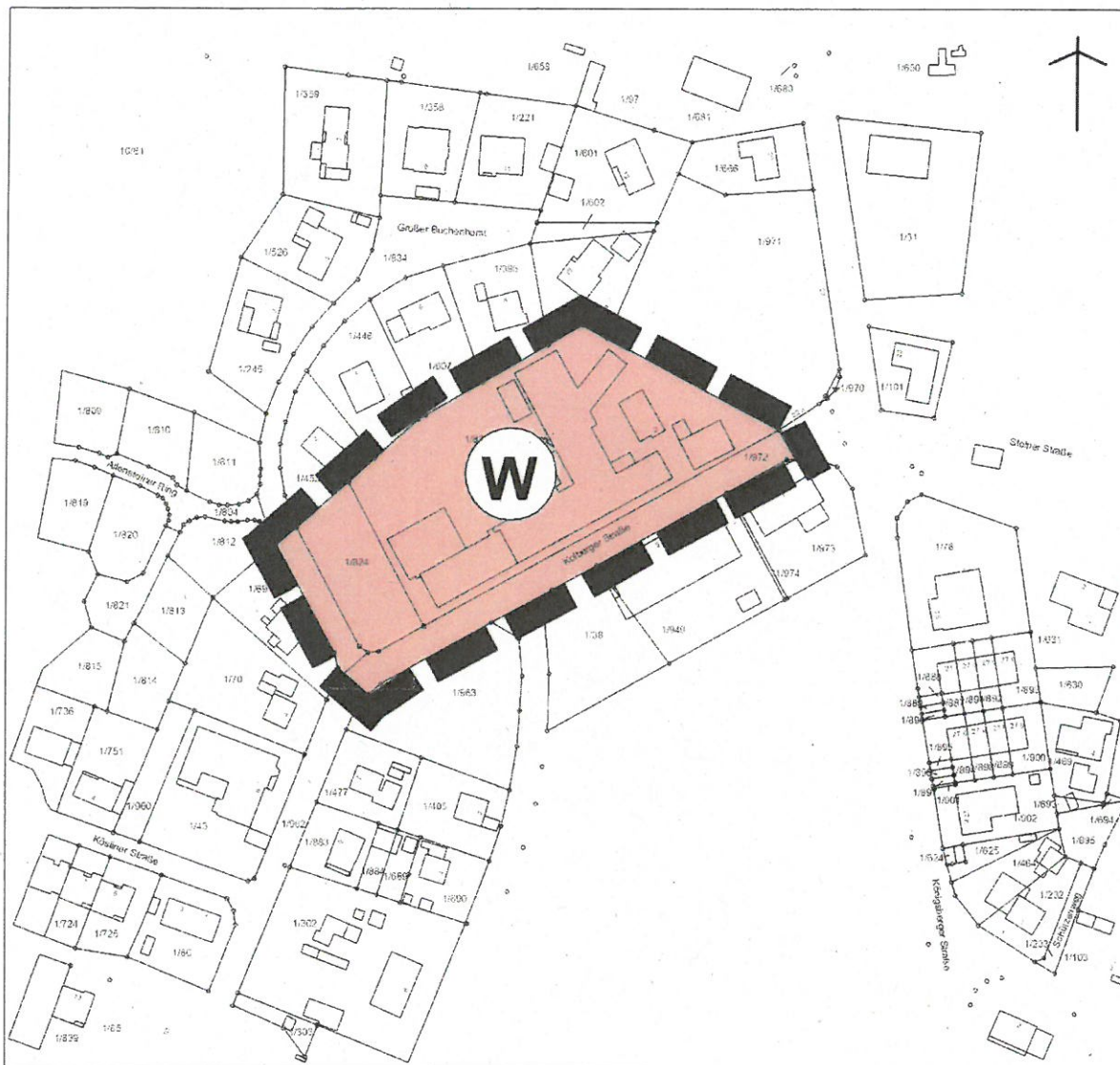
30. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Mölln im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 120 durch Berichtigung; FB Bauen und Stadtentwicklung, FD Planung; 28.02.2019; M 1 : 2500

Anlage 2:

- Konzept Bebauungsplan Nr. 120 für das Gebiet nördlich der Kolberger Straße, westlich des Königsberger Straße und östlich Großer Buchenhorst; M 1 : 1000; Februar 2019



ANLAGE 1 ZUR BEGRÜNDUNG

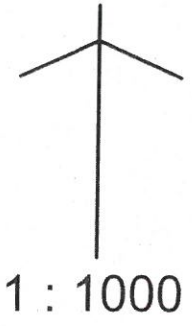
30. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Mölln im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 120 durch Berichtigung

Übersichtsplan M 1 : 2500 mit Darstellung der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Mölln

Auf der Grundlage von § 13 a (2) Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan der Stadt Mölln für den gekennzeichneten Bereich nördlich der Kolberger Straße, westlich des Königsberger Straße und östlich Großer Buchenhorst von einer gemischter Bauflächen in Wohnbaufläche geändert.

Siegel

Bürgermeister



Großer Buchenhorst

Kolberger Straße

St

Städtebauliches Konzept Bebauungsplan Nr. 120



STADT MÖLLN - FD PLANUNG
Mett-Sprengel

Stand: November 2018