

Begründung

zum Entwurf des Bebauungsplanes 41.6.1 der Stadt Mölln für den Bereich Grambeker Weg, südlich des Gewerbegebietes, nordöstlich des Heinrichshofes

1. Lage, Umfang und Zweck des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt im Bereich des Grambeker Weges, südlich des Gewerbegebietes, nordöstlich des Heinrichshofes. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nicht bebaut.

Das Plangebiet wird nicht genutzt.

Aus dem Landesraumordnungsplan 1979, dem Regionalplan sowie dem Kreisentwicklungsplan geht hervor, daß Mölln als Mittelzentrum über die Grundversorgung hinausgehende Versorgungsaufgaben des Umlandes zu übernehmen hat.

Zur Unterstützung der wirtschaftlichen Entwicklung plant die Stadt Mölln die Erschließung weiterer Gewerbeflächen im Bereich des Grambeker Weges.

Der vom Innenminister des Landes Schleswig-Holstein mit Erlaß vom 18. Mai 1978 genehmigte Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet "landwirtschaftliche Nutzfläche" dar.

Die Stadt Mölln als Schwerpunkort zur Förderung der gewerblichen Wirtschaft im Rahmen der Gemeinschaftsaufgabe "Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur" muß für die Neuansiedlung von Gewerbebetrieben in ausreichender Zahl erschlossene Grundstücke bereithalten.

Der B.-Plan 41.6.1 liefert hierzu die planungsrechtlichen Voraussetzungen.

Durch die Verlegung der Kreisstraße 68 (Grambeker Weg) nach Westen wird die Immissionssituation einer Teilbebauungsfläche des Hansa-Viertels, die sich als allgemeine bis reine Wohnbebauung darstellt, entscheidend verbessert.

2. Städtebauliche Maßnahmen

Durch die Verschwenkung des Grambeker Weges innerhalb des Plangebietes in westliche Richtung im Zusammenhang mit der Errichtung eines Lärmschutzwalles entsteht die Möglichkeit zur Ausweisung eines "Gewerbegebietes" sowie einer Fläche für Gemeinbedarf "Feuerwehr" westlich des Grambeker Weges. Einzelhandelseinrichtungen, die den Verkauf an Endverbraucher betreiben, werden gemäß § 1 Absatz 5 in Verbindung mit § 1 Absatz 9 BauNVO aus besonderen städtebaulichen Gründen ausgeschlossen. Es wird vielmehr eine Ansiedlung des produzierenden Gewerbes sowie Handwerksbetriebe angestrebt.

Zwischen der alten und der neuen Trassenführung des Grambeker Weges werden Grünflächen festgesetzt. Im Anschluß an die überwiegend reinen Wohngebiete des Hansa-Viertels bilden diese eine Staffelung der Nutzung hin zum Gewerbegebiet in städtebaulicher und immissionsrechtlich sinnvoller Weise.

WA- bzw. WR- und GE-Gebiet werden an ihrer Schnittstelle mit Hilfe eines Grüngürtels sowie Lärmschutzwalles voneinander abgesetzt. Der Grambeker Weg (K 68 - neu -) belastet mittels der durch den Straßenverkehr verursachten Immissionen das unempfindlichere GE-Gebiet, während das WR- und WA-Gebiet lediglich von einer verkehrsberuhigten Wohn- und Anliegerstraße (Grambeker Weg - K 68 -) alt beeinträchtigt wird.

Im nördlichen Bereich der Grünflächen ist eine Garagenanlage festgesetzt. Da für die Reihenhäuser des Hansa-Viertels ein großes Defizit an Garagen besteht und diese auf den Grundstücken dort nur in wenigen Einzelfällen unterzubringen sind, dienen die Garagen der Entlastung der öffentlichen Straßenflächen. Außerdem sorgen sie für eine städtebaulich geordnete und immissionsmäßig wünschenswerte Unterbringung des ruhenden Verkehrs.

Zur Wahrung eines verträglichen Orts- und Landschaftsbildes wird die Höhenentwicklung der Baumassen in den Gewerbegebieten auf maximal 2 Vollgeschosse bzw. eine Hauptgesimshöhe von 8,50 m begrenzt.

Die Geschoßflächenzahl von 0,8 gestattet den anzusiedelnden Gewerbebetrieben preisgünstige Erschließungs- und Ausbaubeiträge nach den einschlägigen gemeindlichen Satzungen; ein Gesichtspunkt, der bei der Gewerbeansiedlung eine bedeutende Rolle spielt. Gleichzeitig bewegt sich die bauliche Ausnutzbarkeit in einem durchaus attraktiven Rahmen. Da trotz eines offenen Bebauungscharakters die Baukörperlängen des anzusiedelnden Gewerbes durchaus variieren und auch über größere Längenentwicklungen verfügen sollen, wurde "abweichende Bauweise" (a) festgesetzt.

Die Grüngürtel innerhalb des Gewerbegebietes erfüllen immissionsrechtliche und gliedernde Funktionen. Die Garagenanlage ist so einzugründen, daß sie immissionsmäßig abgeschirmt und gestalterisch eingebunden wird.

Die neu anzulegenden Planstraßen sowie die neue Trassenführung des Grambeker Weges werden alleesärtig bepflanzt. Ebenso wird mit dem alten Verlauf des Grambeker Weges verfahren.

Das Plangebiet unterliegt dem Landschaftsschutz. Die Entlassung aus der Landschaftsschutzverordnung gemäß Landschaftspflegegesetz wird beantragt.

3. Maßnahmenkatalog zur Ordnung des Grund und Bodens

Werden im Geltungsbereich des Planes Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens erforderlich, finden je nach Sachlage der § 45 ff. BauGB oder der § 80 ff. BauGB Anwendung. Werden private Flächen für öffentliche Zwecke in Anspruch genommen, findet notfalls das Enteignungsverfahren nach § 85 ff. BauGB statt. Es wird jedoch nur dann durchgeführt, wenn der notwendige Grunderwerb nicht oder nicht rechtzeitig oder nicht zu tragbaren Bedingungen im Wege der freien Vereinbarung durchgeführt werden kann.

4. Erschließung

Eines der zentralen Anliegen dieser Planaufstellung ist die Verlegung der Kreisstraße 68 (Grambeker Weg) in westliche Richtung.

Der jetzige Zustand der K 68 ist, gemessen an der auf ihr liegenden Verkehrsbelastung und an der Erschließungsfunktion - vor allem nach Ausweisung weiterer Gewerbegebiete -, sehr unzureichend. Ein zu enger Straßenquerschnitt und ein ungenügend dimensionierter bituminöser Oberbau reichen den verkehrlichen Anforderungen, die durch den zunehmenden LKW-Verkehr entstehen, nicht mehr aus.

Der LKW-Anteil am Gesamtverkehr liegt bei ca. 13 % und damit weit über dem normalen Belastungsdurchschnitt. Der hohe LKW-Anteil ist einerseits gewerblich, andererseits durch die Müllumschlagsstation in Grambek bedingt.

Da der Verkehr bereits frühmorgens einsetzt, kam es in der Vergangenheit immer wieder zu heftigen Anliegerbeschwerden.

Die Erschließung des neuen Gewerbegebietes erfolgt über eine neue Planstraße, die stichartig von der neuen K 68 abgeht.

Die alte K 68 (Grambeker Weg) wird zu einer verkehrsberuhigten Wohn- und Anliegerstraße zurückgebaut. Die Herausnahme des Durchgangsverkehrs und die Beschränkung auf den reinen Ziel- und Quellverkehr führt zu einer deutlichen Entlastung der zu Zeit angespannten Immissionssituation im Hansa-Viertel.

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Wasser und Gas wird durch die Stadtwerke Mölln sichergestellt.

Die Beseitigung des Oberflächenwassers sowie des Schmutzwassers erfolgt über die öffentliche Kanalisation im Trennverfahren.

Das Oberflächenwasser der Dachflächen wird über Sickerschächte abgeführt.

Die Müllbeseitigung untersteht dem Müllbeseitigungszweckverband
Storman/Lauenburg.

5. Kosten

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen voraussichtlich
folgende Kosten:

1. Straßenbaukosten	DM 710.000,-
2. Regenentwässerung	110.000,-
3. Schmutzwasserkanal	84.000,-
4. Straßenbeleuchtung	137.000,-
5. Lärmschutzwall-Erdarbeiten	148.200,-
6. Grünanlagen/Bepflanzung	514.200,-
7. Vermessungskosten	10.000,-
	<hr/>
	DM 1.713.400,-

Davon trägt die Stadt die nach den jeweiligen Ortssatzungen
auf sie entfallenden Anteile.

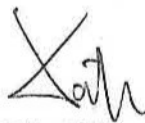
8. Bereitstellung u. Aufarbeitung Ersatzflächen DM 112.500,-

Aufgestellt: Mölln, Oktober 1991

Stadt Mölln

-Der Magistrat-

-Stadtbauamt-



Dörfler

Bürgermeister

