

Begründung

der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 19 c der Stadt Mölln für den Bereich zwischen Schäferkamp und Berliner Straße

1. Beschreibung des Plangebietes

1.1 Lage

Das Plangebiet mit einer Größe von gut 10 ha liegt im Süden der Stadt Mölln ca. 2 km von der Altstadt entfernt.

Es wird durch die Wohnbebauung im Verlauf des Grambeker Weges im Westen, des Hemschört im Norden sowie des Sechseichener Weges im Osten begrenzt. Die Berliner Straße bildet die südliche Plangebietsgrenze, an die sich nach Süden hin ebenfalls Wohngebiete anschließen.

1.2 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist im Norden über den Schäferkamp (Anliegerstraße) sowie im Süden über die Berliner Straße (Landesstraße 287) an das örtliche bzw. überörtliche Straßennetz angebunden. Die Straße Auf dem Schulberg dient der inneren Erschließung des Plangebietes. An diese Straße anschließend besteht eine fußläufige Verbindung nach Osten zum Sechseichener Weg.

1.3 Bisherige bauliche Entwicklung

Das Plangebiet hat sich seit dem Bau der damaligen „Volksschule“ und der dazugehörigen Zweifeldsporthalle Ende der fünfziger Jahre infolge der Errichtung weiterer Schulen zu dem zentralen Schulstandort innerhalb der Stadt Mölln entwickelt.

Es befinden sich heute folgende Einrichtungen innerhalb des Plangebietes:

- eine Grundschule (Till-Eulenspiegel-Schule)
- eine Hauptschule (Hauptschule „Schäferkamp“, ehemalige „Volksschule“)
- eine Realschule (A.-Paul-Weber-Realschule)
- eine Sonderschule (Astrid-Lindgren-Schule)
- ein Gymnasium mit baulich angeschlossener Sporthalle
- zwei weitere freistehenden Sporthallen
- ein Jugendzentrum.

2. Rechtsgrundlage, Erfordernis und Ziel der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 19 c

2.1. Rechtsgrundlage

Rechtsgrundlage für die Entwicklung des Plangebietes ist der aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Mölln entwickelte und am 05.12.1990 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 19 c.

Innerhalb des Geltungsbereichs wurden gem. § 9 (1) 5 BauGB „Flächen für den Gemeinbedarf“ mit der näheren Bestimmung „Schule“, „Flächen für Sport- und Spielanlagen“ und „Jugendheim“ festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wurde mit einer Geschosßflächenzahl (GFZ) von 0,4 und drei Vollgeschossen bei abweichender Bauweise bestimmt.

Im Westen und Südwesten des Plangebietes wurde eine zusammenhängende Grünfläche als „Schulwald“ ausgewiesen. Im Südosten wurden „Grünflächen“ mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sowie „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ festgesetzt.

Zum Schutz der Wohnbebauung wurden im Hinblick auf den emissionsträchtigen Sportplatz Nutzungsregelungen sowie technische Maßnahmen gem. § 9 (1) 24 BauGB festgesetzt.

2.2. Erfordernis und Ziel der 3. Änderung und Ergänzung

Die Stadt Mölln ist innerhalb des zentralörtlichen Systems als Mittelzentrum eingestuft. Infolgedessen obliegt ihr eine übergemeindliche Versorgungsfunktion.

Um das Angebot an weiterführenden Schulen in Mölln zu ergänzen, und zu einer Entlastung des Ratzeburger Gymnasiums beizutragen, ist mit der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 19 c die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen worden, ein dreizügiges Gymnasium und eine Dreifeldsporthalle errichten zu können. Beide Bauvorhaben sind zwischenzeitlich realisiert und in Betrieb genommen worden.

Mit der 2. Änderung wurde die Errichtung eines notwendigen Hausmeisterhauses sowie eine Änderung der Verkehrssituation im Bereich Berliner Straße / Auf dem Schulberg planungsrechtlich vorbereitet.

Die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 19 c wird notwendig, um die Erweiterung der Haupt- und Realschule sowie des Gymnasiums planungsrechtlich vorzubereiten.

Der Schulentwicklungsplan 1999 - 2004 der Stadt Mölln weist für die nächsten Jahre insbesondere für die weiterführenden Schulen steigende Schülerzahlen aus. Hierfür werden zusätzliche Räume erforderlich. Zudem ist der vorhandene Erweiterungsbau der Hauptschule (sog. Wagner-Bau) abgängig, und soll durch einen auf den prognostizierten Bedarf ausgerichteten Neubau ersetzt werden.

3. Planinhalt der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 19 c

3.1 Bebauung

Die Plankonzeption der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 19 c orientiert sich im Grundsatz an den Festsetzungen des Ursprungsplanes sowie dessen 1. und 2. Änderung und Ergänzung.

In Bezug auf die bestehende und zukünftige Nutzung werden gem. § 9 (1) 5 BauGB „Flächen für den Gemeinbedarf“ festgesetzt. Durch entsprechende Festsetzungen erfolgt eine Beschränkung auf folgende Anlagen und Einrichtungen: Schulen, sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Sporthallen, Sportplatz) sowie kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Jugendzentrum).

Unter Anwendung der geltenden BauNVO 1990 wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 festgesetzt. Um die Bodenversiegelung auf das Notwendige zu beschränken, darf die festgesetzte GRZ maximal nur um 20 % überschritten werden (Text (Teil B), Ziffer 1.1).

Um den heutigen gestalterischen Ansprüchen im Bereich von Schulbauten Rechnung zu tragen, sind abweichend von der offenen Bauweise Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig. Die Bebauung kann maximal 3-geschossig erfolgen.

Mit der 3. Änderung und Ergänzung werden die in der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 19 c festgesetzten überbaubaren Flächen im Südwesten des Plangebietes nach Norden erweitert. Hierdurch entfällt eine in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 c gem. § 9 (1) 25 b festgesetzte „Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Stäuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sowie ein Teil des als private Grünfläche festgesetzten „Schulwaldes“ (siehe Ziffer 4).

3.2 Immissionsschutz

Dem durch die räumliche Nähe der Sportstätten und der Wohnbebauung gegebenen Nutzungskonflikt (Lärmimmissionen) wird durch die Übernahme der zeichnerischen Festsetzungen gem. § 9 (1) 24 BauGB und des bereits angelegten Lärmschutzwalls Rechnung getragen.

Zudem ist ein „Schalltechnisches Ergänzungsgutachten zur Sportanlage Auf dem Schulberg“ erstellt worden. Hierbei wurden die Aussagen des im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 c erarbeiteten Gutachtens vor dem Hintergrund einer geänderten Rechtslage (insbesondere: Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV vom 18.07.1991) sowie einer zwischenzeitlich intensiveren Nutzung der Sportanlagen überprüft. Für die beiden am stärksten betroffenen Immissionsorte ergaben sich ein Beurteilungspegel von 50,9 dB(A) bzw. 55,2 dB(A). Der erst genannte Wert liegt deutlich unter dem Immissionsrichtwert von 55 dB(A) für ein allgemeines Wohngebiet. Der zweit genannte Wert überschreitet diesen nur unwesentlich; er ist hauptsächlich verursacht durch die Annahme von täglich 6 Zeitstunden Ballspiel auf dem nächstgelegenen Kleinspielfeld.

Betriebszeiten, die die Nutzung der Sportanlagen für den Schulsport regeln, werden nicht festgesetzt, da dieser werktags außerhalb der Ruhezeiten stattfindet. Sofern die Sportanlagen für den Vereinssport oder andere Veranstaltungen werktags nach 19.00 Uhr

oder an Sonn- und Feiertagen regelmäßig genutzt werden, ist eine gesonderte Prüfung hinsichtlich der durch diese Nutzung verursachten Lärmmissionen notwendig.

4. Naturschutz und Landschaftspflege

Zur Überprüfung, inwieweit aufgrund der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 19 c im Vergleich zur rechtskräftigen 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 19 c größere Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden, wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erarbeitet.

Unter Ziffer 3 der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist folgender Kompensationsbedarf ermittelt worden:

- a) für den Eingriff in das Schutzgut Boden ein Kompensationsbedarf von rd. 1.500 m²
- b) für den Eingriff in das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften ein Kompensationsbedarf von 2.700 m².
- c) für Eingriffe in schützenswerte Landschaftsbestandteile bzw. Einzelbäume die Pflanzung von 71 standorttypische Ersatzbäumen.

Der Kompensationsbedarf von insgesamt 4.200 m² wird außerhalb des Plangebietes auf den von der Stadt Mölln zu diesem Zweck erworbenen Flächen in der Gemeinde Grambek bereitgestellt werden. Die Ersatzbäume werden an geeigneten Standorten im Stadtgebiet gepflanzt werden.

5. Erschließungskosten, Ver- und Entsorgung

Die Wasser-, Gas- und Stromversorgung wird über das zentrale Versorgungsnetz der Stadtwerke Mölln geleistet. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch Anschluß an die zentrale Abwasserentsorgung der Stadt.



Aufgestellt:
Mölln, im Juni 2001

--Bürgermeister--