

Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 der Stadt Mölln

für das Gebiet
östlich des Wasserkrüger Weges, nördlich der Feldstrasse
und westlich des Jochim-Polleyn-Platzes

1. Rechtsgrundlage

Im Flächennutzungsplan der Stadt Mölln ist der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am 18.09.1997 die Aufstellung des Planes beschlossen.

2. Lage und Nutzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt ca. 600 m südlich der Innenstadt Möllns am Jochim-Polleyn-Platz. Es ist über den Gudower Weg sowie über den Wasserkrüger Weg und die Feldstraße erreichbar.

510 qm des 3.000 qm großen Grundstückes sind bebaut. Die Bebauung besteht aus einem zwei- bis dreigeschossigen Wohnhaus und mehreren Garagen, die in umgebauten Nebengebäuden und Ställen untergebracht sind.

Außerhalb der Zufahrten und Wege bestehen die Außenanlagen aus großen Rasenflächen, auf denen einige Bäume und Sträucher stehen.

Die Bebauung auf den westlichen, nördlichen und östlichen Nachbargrundstücken besteht überwiegend aus größeren ein- und zweigeschossigen Gebäuden, in denen ein Einzelhandelsgeschäft, die Verwaltung der Ev.-Luth. Kirche, der Gemeindesaal, der Kindergarten und die Büros der Post AG und Telekom untergebracht sind.

In der südlich davorliegenden Feldstraße befinden sich bis auf ein zwei- bis fünfgeschossiges Wohnhaus Ecke Gudower Weg Einzel- und Doppelhäuser.

Die durchschnittliche Grundflächenzahl für die das Plangebiet umgebenden Grundstücke beträgt GRZ = 0,3.

3. städtebauliche Konzeption

Das Grundstück soll mit 12 Reihenhäusern in 2 zweigeschossigen, einhüftigen Blocks mit je 6 Wohnungen bebaut werden.

Das Vorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung gut in seine Umgebung ein.

Die Reihenhäuser werden über einen 4,50 m breiten Wohnweg vom Jochim-Polleyn-Platz her erschlossen. Für jede Wohnung ist ein Stellplatz vorgesehen.

Als Gemeinschaftsanlage ist im Vorgartenbereich zwischen den beiden Blöcken ein Kinderspielplatz mit ca. 100 qm Größe angelegt, der mit einer Hecke umpflanzt wird.

Für die rückseitige Erschließung der Mittelhausgärten ist vom Spielplatz ausgehend ein 1,50 m breiter Gartenweg geplant.

Zwischen den Vorgärten und zur Erschließungsstraße hin sind Zäune nicht zulässig. Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze soll auf einem 1,50 m breiten Pflanzstreifen eine Hecke gepflanzt werden, die die Erschließungsstraße zu den anschließenden Nachbargrundstücken abschließt.

In den Vorgärten werden acht standortgerechte Laubbäume gepflanzt. Die Gestaltung der Hausgärten ist den Hausbesitzern freigestellt.

Durch seine Lage am Ende einer Sackgasse (Jochim-Polleyn-Platz), umgeben vom Grün der eigenen Anlagen und der Nachbargärten, stellt das Plangebiet einen ausgezeichneten Wohnstandort dar. Durch die kurzen Wege zu allen öffentlichen Einrichtungen wie Schulen, Kindergärten, Bahnhof, ZOB, Kirchen, Stadtverwaltung, Krankenhaus u.s.w., sowie zu diversen Einkaufs- und Freizeiteinrichtungen wird diese Einschätzung noch unterstrichen.

4. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser, Strom und Gas erfolgt durch die Stadtwerke Mölln.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über den Anschluß an die städtische Kanalisation zur Kläranlage.

Das Oberflächenwasser wird, soweit es nicht auf dem Grundstück versickert werden kann, in den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet.

Die Müllabfuhr wird gemäß der Satzung durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft Herzogtum Lauenburg mbH ausgeführt.

Die nächste Bushaltestelle des innerstädtischen Nahverkehrs ist in ca. 250 m Entfernung am Wasserkrüger Weg gelegen.

Der Stadt Mölln entstehen durch Ver- und Entsorgungsmaßnahmen sowie die Verkehrserschließung keine Kosten.

5. städtebaulicher Vertrag

Die Stadt überträgt die Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Maßnahme dem Investor. Die Einzelheiten sind in einem Durchführungsvertrag festgelegt.

Der Baubeginn soll im Frühjahr 1999 erfolgen; das Vorhaben wird spätestens im Sommer 2000 fertiggestellt sein.

Aufgestellt: Mölln im Februar 1999



A handwritten signature in purple ink, appearing to read 'Engelmann'.

Engelmann
Bürgermeister