

Bebauungsplan Nr. 118 der Stadt Mölln

für das Gebiet

Jochim-Polleyen-Platz



**Begründung
(§ 9 (8) BauGB)**



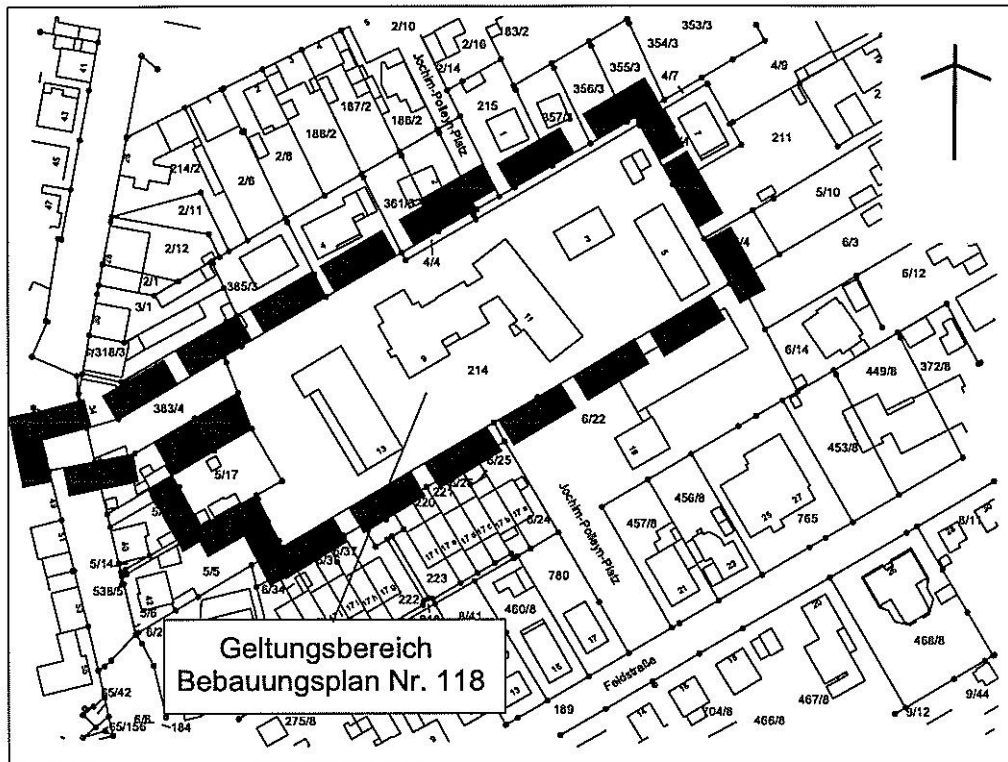
INHALT

1	PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN	3
2	LAGE UND BESTAND DES PLANGEBIETES.....	4
3	PLANUNGSANLASS / -ZIEL	5
4	PLANUNGSINHALT	6
4.1	Art der Nutzung.....	6
4.2	Maß der baulichen Nutzung.....	7
4.3	Gestaltung	8
5	NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE	8
5.1	EINGRIFFSREGELUNG.....	8
5.2	BAUMSCHUTZ.....	8
6	ARTENSCHUTZ.....	9
7	IMMISSIONSSCHUTZ.....	10
8	ALTLASTEN	11
9	DENKMALSCHUTZ.....	11
10	ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG	12
11	KOSTEN.....	12
12	BESCHLUSS	13

1 PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

Der Bauausschuss der Stadt Mölln hat beschlossen, den Bebauungsplanes Nr. 118 für das Gebiet Jochim-Polley-Platz aufzustellen.

Der Geltungsbereich ist nachstehendem Lageplan zu entnehmen.



Übersichtsplan Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 118 Stadt Mölln (unmaßstäblich)

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

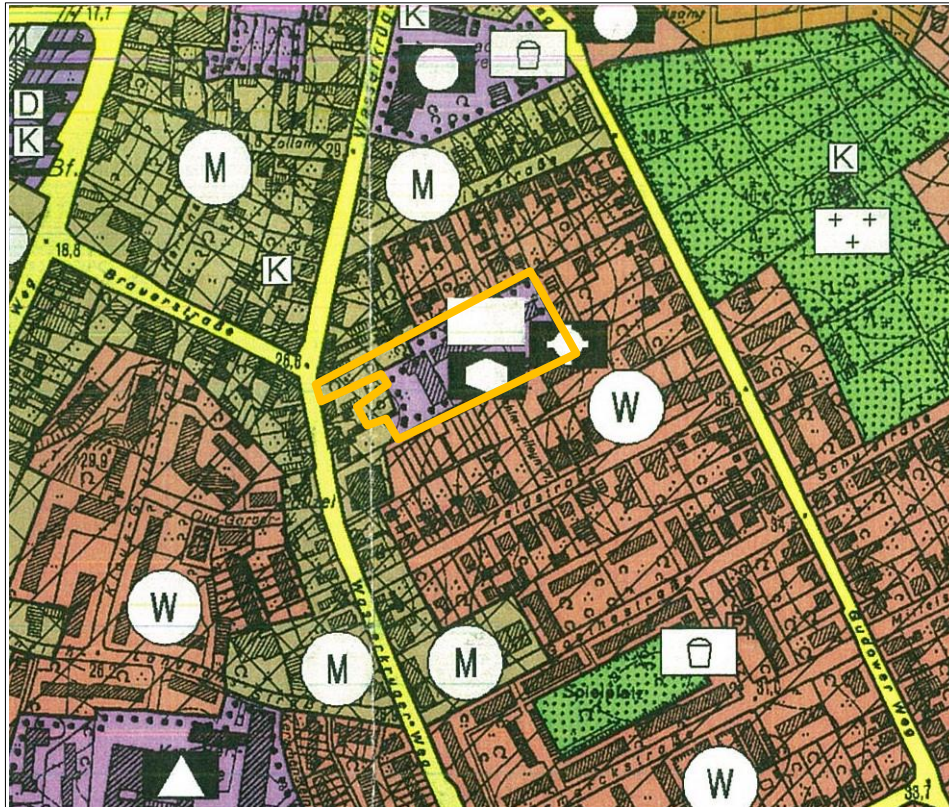
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 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 Flächennutzungsplan stellt den Großteil des Plangebietes als Fläche für den Gemeinbedarf - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sowie Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen dar. Die unmittelbar am Wasserkrüger Weg gelegenen Grundstücke, unter die auch Flächen des vorliegenden Planverfahrens zählen, sind als gemischte Bauflächen ausgewiesen. V. g. Darstellungen entsprechen nur zum Teil den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes und sind daher nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Ausschnitt Flächennutzungsplan Stadt Mölln (unmaßstäblich)
– Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 118 Stadt Mölln –

Um dem Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB Folge zu leisten, wird der Flächennutzungsplan im Rahmen der 28. Berichtigung angepasst (siehe Anlage 1: 28. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Mölln im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 durch Berichtigung; FB Bauen und Stadtentwicklung, FD Planung; 19.02.2018; M 1 : 2500).

2 LAGE UND BESTAND DES PLANGEBIETES

Der Plangeltungsbereich ist überwiegend von einer ein- und zweigeschossigen Wohnbebauung in Einfamilien- und Reihenhaushausform umgeben (siehe Luftbild).

Das Plangebiet ist derzeit durch die Gebäudekomplexe der Kindertagesstätte, des Gemeindezentrums, des Pastorates, des Bürogebäudes der Agentur für Arbeit sowie eines Wohnblockes geprägt (siehe Luftbild und unter Punkt 4 - Lageplan der geplanten baulichen Veränderungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 118 Stadt Mölln -).



Luftbild Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 118 Stadt Mölln

3 PLANUNGSANLASS / -ZIEL

Die Kirchengemeinde Mölln plant an dem vorhandenen Standort der jetzigen Kindertagesstätte am Polleyn-Gemeindezentrum, ein Familienzentrum mit Kindertagesstätte als Neubau zu errichten. Dazu sollen neben der Kindertagesstätte, das Familienzentrum sowie mehrere Beratungsstellen (Migration- und Schuldnerberatung) des Diakonischen Werkes Herzogtum Lauenburg gehören. Ziel dieser Bündelung ist es, unter Berücksichtigung der Nähe zur städtischen Verwaltung im Stadthaus am Wasserkrüger Weg mit entsprechenden Anlaufstellen einen „Campus der Hilfe“ zu schaffen. Der Abriss der Kindertagesstätte ist erforderlich, da die derzeitigen Räumlichkeiten den heutigen Anforderungen nicht mehr genügen.

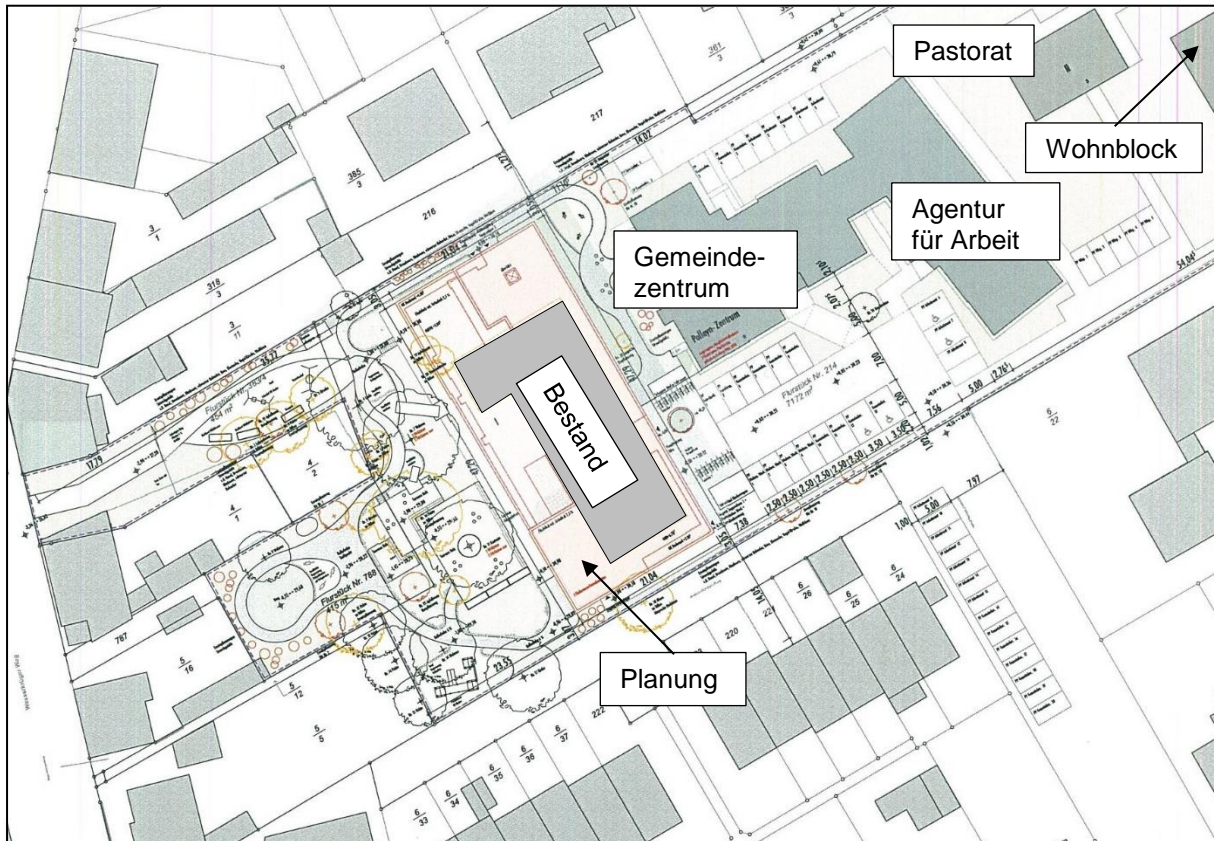
Aufgrund der Dimensionierung des Neubaus unter Integration der v. g. Einrichtungen und der damit möglicherweise einhergehenden Nutzungsintensivierung, insbesondere im Hinblick auf entsprechende Auswirkungen auf die angrenzende Wohnbebauung, besteht das

städtebauliche Erfordernis, die Entwicklung in diesem Bereich im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu steuern.

Ziel der Planaufstellung ist die Schaffung der Möglichkeit zu Errichtung eines Familienzentrums mit Kindertagesstätte.

4 PLANUNGSINHALT

4.1 Art der Nutzung



Lageplan der geplanten baulichen Veränderungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 118 Stadt Mölln (unmaßstäblich)

Der bisherige Kindergarten soll abgerissen und in gleicher Stärke für 4 Kindergarten- und 2 Krippengruppen – insgesamt 80 Kinder sowie zusätzlich ca. 10 Kinder am Nachmittag – wiedererrichtet werden.

Das ebenfalls hier geplante, in kleinerer Form im derzeitigen Polleyn-Gemeindezentrum untergebrachte Familienzentrum bietet verschiedene Angebote für Kinder und Eltern, Beratung, Begleitung, Vermittlung zu fachkundigen Anlaufstellen und Organisation von Hilfen. Im 1. OG sind hierfür entsprechende Räume im geplanten Neubau vorgesehen. Das Büro ist montags bis freitags jeweils vormittags besetzt und wird durch 2 Mitarbeiterinnen geführt. Die Räumlichkeiten werden neben dem Bürobetrieb je nach Bedarf für die dort angebotenen Projekte wie Backen, Basteln, Elterncafé, Netzwerktreffen, Flohmarkt, Babymassage usw. sowie die wöchentliche Krabbelgruppe genutzt. Der Publikumsverkehr erfolgt vormittags zu den Büroöffnungszeiten sowie bzgl. der ca. 15 – 20 Personen umfassenden Veranstaltungen in den Abendstunden.



Hinzu tritt in dem Gebäude die derzeit im Höltich-Stift ansässige und ca. 6 Mitarbeiter umfassende Beratungsstelle der Diakonie. Die entsprechenden Räumlichkeiten sollen der Migrationsberatung sowie der Schuldner- und Insolvenzberatung dienen. Insgesamt ist bei der Migrationsberatung mit ca. 45 Ratsuchenden pro Woche und bei der Schuldner- und Insolvenzberatung mit ca. 25 Ratsuchenden pro Woche zu rechnen. Beide Beratungsstellen bieten offene, ganztägige Beratungszeiten an. Der geplante Gruppenraum kann bedarfsbezogen genutzt werden.

Die Bereiche der Neuplanung, des Gemeindezentrums, des Pastorates sowie des Bürogebäudes der Agentur für Arbeit werden als Flächen für den Gemeinbedarf - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sowie Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen festgesetzt. Die Nutzung des Wohnblockes ist von v. g. Nutzungen unabhängig, der Bereich wird daher als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird unter Berücksichtigung des geplanten Neubaus sowie unter Zulassung gewisser, künftiger Erweiterungsmöglichkeiten mit 0,3 festgesetzt. Die derzeit auf dem Grundstück ausgenutzte Grundflächenzahl erhöht sich damit kaum und passt sich damit weiterhin der die nähere Umgebung prägenden Bebauungsdichte an.

Aufgrund des im Rahmen des Standortes bestehenden funktionalen Erfordernisses, entsprechende Stellplätze zur Verfügung zu stellen, wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 100 von Hundert überschritten werden darf. Da es sich bei der Fläche für den Gemeinbedarf - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, öffentliche Verwaltung sowie Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - um eine einheitliche Nutzung handelt und damit Einzelfallentscheidungen ausgeschlossen sind, wird die v. g. Regelung nicht als Ausnahme festgesetzt. Im Hinblick auf die aufgrund der bestehenden Gebietsnutzung bereits vorhandene Vorbelastung besitzt diese Festsetzung nur noch relativ geringe Auswirkungen.

Die Errichtung von Stellplätzen ist dabei außerhalb der Baufenster und der dafür vorgesehenen Flächen nicht zulässig.

Das Baufenster ist am Umfang der vorhandenen und geplanten baulichen Anlage orientiert, lässt aber darüber hinaus Raum für kleinere künftige Erweiterungen. Das gemäß Landesbauordnung (LBO) einzuhaltende Mindestmaß zu Nachbargrundstücken wird in allen Fällen eingehalten.

Das Plangebiet weist die Baufenster betreffend einen Höhenunterschied von 3 m auf. Um den städtebaulichen Gesamteindruck durch eine weit über den Bestand hinausgehende Höhenentwicklung der Gebäude zu verhindern, werden unter Berücksichtigung der entsprechenden Geländehöhe baufensterbezogene Gesamthöhen festgesetzt. Es ergeben sich daraus für den zentralen Gebäudekomplex Gebäudehöhen von bis zu ca. 10 m und als Übergang zur angrenzenden Bebauung außerhalb des Plangebietes für die randlichen Gebäude von bis zu ca. 8,5 m. Der maximale Zulässigkeitsmaßstab des § 34 BauGB wird somit eingehalten. Die maximal festgesetzte Gesamthöhe kann durch technisch erforderliche Dachaufbauten überschritten werden.

V. g. Festsetzungen ergänzend tritt bestands- und umgebungsentsprechend die Vorgabe einer maximalen Zweigeschossigkeit hinzu.



Durch die ebenfalls vorgeschriebene offene Bauweise und die relativ geringe Grundflächenzahl sind eine lockere Bebauung und eine großzügige Durchgrünung des Plangebietes möglich.

4.3 Gestaltung

Bezüglich des gestalterischen Gesamtbildes (Plangeltungsbereich und seine nähere Umgebung) besteht ein dach- und fassadengestalterisch inhomogenes Erscheinungsbild. Aufgrund dieser voneinander abweichenden Ausprägungen sowie der unterschiedlichen vorkommenden Gebäudetypen wird auf gestalterische Regelungen im Rahmen der vorliegenden Planung verzichtet.

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

Grundsätzlich soll der charakteristische Baumbestand des Plangebietes erhalten bleiben. Die gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Mölln geschützten Bäume sind zum Erhalt festgesetzt. Bei Abgang sind diese durch standortgerechte Ersatzpflanzungen als Hochstamm zu ersetzen.

Für drei in den Geltungsbereich der Baumschutzsatzung fallende Bäume wurden aufgrund der geplanten baulichen Veränderungen bereits Fällanträge gestellt und seitens der Stadt genehmigt. Die entsprechenden Ersatzbäume sind in der Planzeichnung als Neupflanzungen festgesetzt. Sie sind jeweils als Hochstamm mit Pflanzqualitäten von mindestens 18 / 20 cm Stammumfang zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Auch hier sind standortgerechte Laubgehölze zu verwenden. Die Pflanzungen sind fachgerecht auszuführen,



die offene Baumscheibe hat mindestens 12 m² zu betragen. Innerhalb der Wurzelbereiche der zum Erhalt bzw. als Neupflanzung festgesetzten Bäume sind keine Bodenauf- und -abträge zulässig.

Die Artenauswahl für v. g. Pflanzungen ist nachfolgender Liste (gem. Baumschutzsatzung) zu entnehmen:

Deutscher Name	Botanischer Name	
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>	In Sorten
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>	In Sorten
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	In Sorten
Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>	
Sand-Birke	<i>Betula pendula</i>	
Moor-Birke	<i>Betula pubescens</i>	
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	In Sorten
Zweiggriffliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>	In Sorten
Eingriffliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	
Rot-Buche	<i>Fagus sylvatica</i>	In Sorten
Esche	<i>Fagus excelsior</i>	In Sorten
Wildapfel / „Kulturapfel“	<i>Malus sylvestris</i>	In Sorten
Aspe, Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>	
Vogel-Kirsche / „Kulturkirsche“	<i>Prunus avium</i>	In Sorten
Wildbirne / „Kulturbirne“	<i>Pyrus communis</i>	In Sorten
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>	
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>	In Sorten
Silber-Weide	<i>Salix alba</i>	
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>	In Sorten
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	In Sorten
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>	In Sorten
Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>	In Sorten
Flatter-Ulme	<i>Ulmus laevis</i>	In Sorten
Feld-Ulme	<i>Ulmus carpinifolia</i>	In Sorten
Baumhasel	<i>Corylus colurna</i>	
Pflaume / Zwetsche	<i>Prunus domestica</i>	In Sorten
Walnuss	<i>Juglans regia</i>	In Sorten
Edelkastanie	<i>Castanea sativa</i>	
Rosskastanie	<i>Aesculus hippocastanum</i>	In Sorten
Robinie	<i>Robinia pseudoacacia</i>	In Sorten
Ginkgo	<i>Ginkgo biloba</i>	In Sorten
Gemeine Kiefer	<i>Pinus sylvestris</i>	

Die Bäume im Baubereich sind während der Bauzeit durch einen etwa 2 m hohen ortsfesten Zaun gegen mechanische Schäden zu schützen, dieser muss möglichst den gesamten Wurzelbereich umschließen. Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ ist zu beachten.

6 ARTENSCHUTZ

Hinsichtlich des geplanten Bauvorhabens im Plangebiet, bei dem zunächst einen Abriss des bestehenden Kita-Gebäudes vorgesehen ist, liegt eine artenschutzrechtliche Stellungnahme vor (siehe Anlage 2: Artenschutzrechtliche Stellungnahme gemäß § 44 BNatSchG – Abriss des Kita-Gebäudes (inkl. Gehölzfällungen), Jochim-Polleyen-Platz 13 in Mölln; Dipl.-Biol. Nora Wuttke; 19.11.2017). Die darin enthaltenen notwendigen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden u. a. als Festsetzungen in den Bebauungsplan für das gesamte Plangebiet geltend übernommen.



Folgende artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind umzusetzen:

Vermeidungsmaßnahmen:

- Gehölze dürfen nur zwischen dem 01.10. und 28./29.02. beseitigt werden. (Fledermaus- und Brutvogelschutz)
Bäume mit einem Stammdurchmesser ab 30 cm dürfen nur außerhalb der Zeit vom 01. Dezember und 28./29. Februar gefällt werden. (Fledermausschutz)

Von den Zeiträumen kann abgewichen werden, wenn durch Kartierung und Negativnachweis gesichert ist, dass Spalten (Fledermäuse) oder Nester (Vögel) nicht besetzt sind. Dabei ist der vorkommende Bestand zu bewerten (Fledermausquartiere und/oder Brutplätze von Gebäude bewohnenden Vogelarten sowie deren Besatz).

- Die vom Abriss betroffenen Gebäude sind rechtzeitig vor Beginn entsprechender Baumaßnahmen von einer geeigneten Fachperson auf Brutvögel und hausbewohnende Fledermausarten zu untersuchen, ggf. erforderliche Kompensationsmaßnahme sind umzusetzen.
Es sind gegebenenfalls Maßnahmen zur Vermeidung von Tötungen zu entwickeln und die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen für die zu erwartenden Quartierverluste zu überprüfen. Die Ergebnisse sind mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Herzogtum Lauenburg abzustimmen.
Für den geplanten Abriss des Kita-Gebäudes sind auf v. g. Grundlage bereits zwei Fledermausflachkästen und zwei Fledermausfassadensteine an dem neu zu errichtenden Gebäude anzubringen.

Ausgleichsmaßnahmen:

- Pro zu fällendem Baum sind zum Zeitpunkt der Fällung je 2 Fledermauskästen (Rundkästen oder Flachkästen) sowie 2 Vogelnistkästen für Höhlenbrüter an bestehenden Bäumen anzubringen. (Fledermaus- und Brutvogelschutz – siehe Anlage 2, Tab. 1 und 2 sowie Ziffer 5 -)
Geeignete Standorte sind nachzuweisen und mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises abzustimmen.
- Jeder gerodete Strauch ist zum Zeitpunkt der Rodung durch einen neuen an anderer Stelle zu ersetzen. Hierbei sind standortheimische Arten zu verwenden. (Brutvogelschutz)

Die Umsetzung der artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises unmittelbar mitzuteilen und ggf. über aussagekräftige Fotos nachzuweisen.

7 IMMISSIONSSCHUTZ

Zur Bestandssituation wurde für die Errichtung des Gemeindezentrums der Kirchengemeinde und des Arbeitsamtes im Plangeltungsbereich im Jahr 2005 ein Schallgutachten erstellt (siehe Anlage 3 1. Ergänzung des Gutachtens Schallimmissionsuntersuchung zum Neubau des Gemeindezentrums der Ev.-Luth. Kirchengemeinde und des Arbeitsamtes am Jochim-Polleyen-Platz in Mölln; Ingenieurbüro für Schallschutz; Dipl.-Ing. Volker Ziegler; 13.12.2005). Die Berechnungen kamen zu dem Ergebnis, dass der für Allgemeine Wohngebiete geltende Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 55 dB(A) sowie der maximal zulässige Spitzenpegel



von 85 dB(A) an allen benachbarten Wohngebäuden bzw. Immissionsorten eingehalten werden.

Die Neuerrichtung der Kindertagesstätte ist in gleicher Belegungsstärke wie der Bestand vorgesehen. Das sich derzeit im Polleyn-Gemeindezentrum befindliche Familienzentrum wird in den Neubau verlagert und ist durch eine Psychologin (halbe Stelle) mit entsprechendem Personenverkehr besetzt. Mit einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens ist deshalb nicht zu rechnen.

Nutzungsintensivierungen werden durch die Einrichtung mehrerer Beratungsstellen (Migration- und Schuldnerberatung) des Diakonischen Werkes Herzogtum Lauenburg erwartet. Für die Beratungsstellen des Diakonischen Werkes wird in Anlehnung an den sich derzeit im Höltich-Stift befindlichen Dienst ein Personenverkehr von 14 – 15 Personen täglich angenommen.

In Anbetracht der Dimensionierungen der zusätzlichen Nutzungen ist im Hinblick auf die lärmtechnische Situation auf die angrenzende Wohnbebauung nicht von planungsrelevanten Auswirkungen auszugehen.

Darüber hinaus wurde hierzu eine Schalltechnische Stellungnahme (siehe ebenfalls Anlage 3 Schalltechnische Stellungnahme zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 der Stadt Mölln für das Gebiet Jochim-Polleyn-Platz; Ingenieurbüro für Schallschutz; Dipl.-Ing. Volker Ziegler; 26.04.2018) erstellt. In der Stellungnahme wird bestätigt, dass aus fachlicher Sicht die sich ergebenden Änderungen keinen Einfluss auf die bestehende Situation haben.

8 ALTLASTEN

Im Hinblick auf den geplanten Rückbau des Gebäudes der Kindertagesstätte wurde ein Schadstoffkataster erstellt (Anlage 4: Bauschadstoffkataster BV Rückbau Polleyn-Kindergarten Jochim-Polleyn-Platz 13, 23879 Mölln; Sachverständigen-Ring GmbH, Dipl.-Ing. H.-U. Mücke GmbH; Bad Schwartau; 28.11.2017). Im Rahmen der durchgeführten Begehung wurden verschiedene zu separierende Materialien bzw. schadstoffhaltige Bauelemente vorgefunden, die beim Rückbau entsprechend zu berücksichtigen sind. Der Fachdienst Abfall und Bodenschutz des Kreises ist im Zuge des Abbruches und der Baumaßnahme zu beteiligen, da sowohl durch das Bauschadenkataster (Asbest, PAK, usw.) als auch durch die Baugrunduntersuchungen (Auffüllungen mit Bauschuttanteilen) Schadstoffe festgestellt wurden. Des Weiteren ist die Schadstoffanalyse des Mischprobe (S. 4. Nr. 4.1. der Baugrunduntersuchung) unaufgefordert vorzulegen.

9 DENKMALSCHUTZ

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der Oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zu der Entdeckung oder dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal oder die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von 4 Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.



10 ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet ist durch die von der Mantiusstraße abzweigende Straße Jochim-Polleyn-Platz sowie von Süden durch eine von der Feldstraße kommende, ebenfalls als Jochim-Polleyn-Platz bezeichnete Zufahrt erschlossen.

Während es sich bei der erstgenannten Zufahrt um eine städtische Fläche handelt, befindet sich letztgenannte nicht in städtischem Besitz.

Gemäß der Baugrunduntersuchung und Gründungsbeurteilung für den Neubau eines evangelischen Familienzentrums, Jochim-Polleyn-Platz 13, Mölln; Baukontor Dümcke GmbH; Lübeck 15.01.2018 (Anlage 5) wurden neben dem vorhandenen Gebäude der Kindertagesstätte unterhalb einer unterschiedlich humosen Sandauffüllung anstehende gewachsene Sande gefunden. Der Grundwasserspiegel wurde zwischen 5,4 m und 7,5 m Tiefe angetroffen. Im Extremfall ist ein kurzzeitiger Anstieg um ca. 1 m nicht auszuschließen. Der Entwurf des Abwasserbeseitigungskonzeptes für Niederschlagswasser sieht vor, dass im Bereich des Plangebietes auf dem Grundstück versickert werden muss. Belastetes Oberflächenwasser (Verkehrsflächen) ist vor Einleitung in die Sickeranlage zu behandeln. Stellplätze, Geh- und Fahrflächen sind so herzustellen, dass Niederschläge vollständig auf diesen Flächen versickern können.

Die Ver- und Entsorgung ist über das bestehende Versorgungsnetz gesichert. Die entsprechenden Leitungen (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) befinden sich in der Mantius- und Feldstraße. Darüber hinaus verläuft parallel zur nördlichen Plangebietsgrenze im Geltungsbereich eine Schmutzwasserleitung. Auf Flurstück 383/4 handelt es sich dabei um ein durch ein Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Mölln auf Kirchgrund gesicherten Leitungsabschnitt (siehe Planzeichnung). Die komplette restliche Leitung ist privat (Kirchengemeinde) und dient der Entwässerung aller Grundstücke am Jochim-Polleyn-Platz. Bei Planrealisierung ist diese im Bereich der nördlichen Baugrenze von Gebiet 1 entsprechend zu verlegen.

Die Löschwasserversorgung, der Grundschatz, ist mit 48 m³/h für 2 Stunden aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung nach Arbeitsblatt DGVW – W 405 und Erlass des Innenministeriums vom 30.08.2010 – IV 334 – 166.701.400 – in dem überplanten Baugebiet sichergestellt. Eventuell sind auf der Grundlage des noch zu erstellenden Brandschutzkonzeptes Aufstellflächen für die Feuerwehr vorzusehen. Es besteht eine ausreichende Wasserversorgung durch die in einem Umkreis von 300 m vorhandenen Hydranten.

Die Abfallentsorgung erfolgt gem. Satzung über die Abfallwirtschaft des Kreises Herzogtum Lauenburg durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft Südholstein (AWSH) Herzogtum Lauenburg GmbH.

Die Müllentsorgung für die über das Plangebiet erschlossenen Grundstücke 355/3, 356/3, 357/3, 394/4 und 217 der Flur 19 erfolgt über eine Bereitstellung der Müllbehälter im Einmündungsbereich Jochim-Polleyn-Platz und Mantiusstraße an den entsprechenden Abfuhrtagen.

11 KOSTEN

Durch die vorliegende Planung entstehen der Stadt Mölln keine Kosten.



12 BESCHLUSS

Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan Nr. 118 am 06.09.2018 beschlossen.
Die vorstehende Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 der Stadt Mölln wurde am 06.09.2018 gebilligt.

Mölln, den 10.09.2018

Siegel

gez. Wiegels
Bürgermeister

ANLAGE

Anlage 1:

28. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Mölln im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 durch Berichtigung; FB Bauen und Stadtentwicklung, FD Planung; 19.02.2018; M 1 : 2500

Anlage 2:

- Artenschutzrechtliche Stellungnahme gemäß § 44 BNatSchG – Abriss des Kita-Gebäudes (inkl. Gehölzfällungen), Jochim-Polleyn-Platz 13 in Mölln; Dipl.-Biol. Nora Wuttke; 19.11.2017

Anlage 3:

- Schalltechnische Stellungnahme zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 der Stadt Mölln für das Gebiet Jochim-Polleyn-Platz; Ingenieurbüro für Schallschutz; Dipl.-Ing. Volker Ziegler; 26.04.2018 und

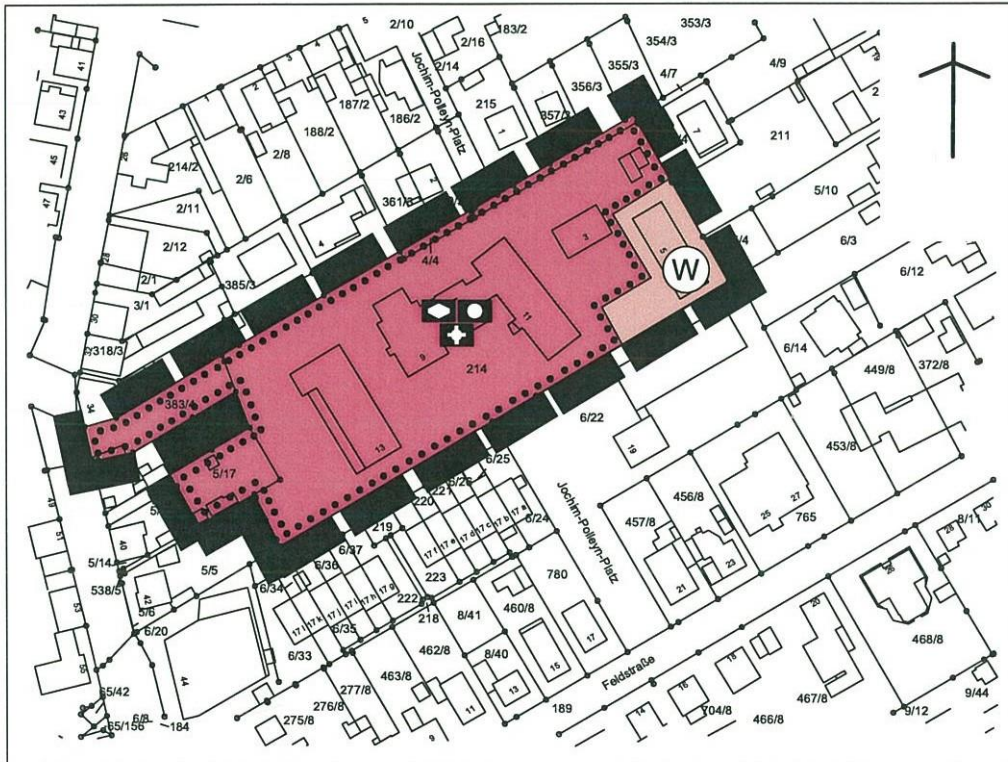
1. Ergänzung des Gutachtens Schallimmissionsuntersuchung zum Neubau des Gemeindezentrums der Ev.-Luth. Kirchengemeinde und des Arbeitsamtes am Jochim-Polleyn-Platz in Mölln; Ingenieurbüro für Schallschutz; Dipl.-Ing. Volker Ziegler; 13.12.2005

Anlage 4:

- Bauschadstoffkataster BV Rückbau Polleyn-Kindergarten Jochim-Polleyn-Platz 13, 23879 Mölln; Sachverständigen-Ring GmbH, Dipl.-Ing. H.-U. Mücke GmbH; Bad Schwartau; 28.11.2017

Anlage 5:

- Baugrunduntersuchung und Gründungsbeurteilung für den Neubau eines evangelischen Familienzentrums, Jochim-Polleyn-Platz 13, Mölln; Baukontor Dümcke GmbH; Lübeck 15.01.2018

ANLAGE 1 ZUR BEGRÜNDUNG**28. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Mölln im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 durch Berichtigung**

Übersichtsplan M 1 : 2500 mit Darstellung der 28. 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 östlich des Wasserkrüger Weges, nördlich der Feldstraße in Flächen für den Gemeinbedarf - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, öffentliche Verwaltung sowie Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - und im östlichen Bereich in Wohnbaufläche geändert.

Siegel

gez. Wiegels
Bürgermeister