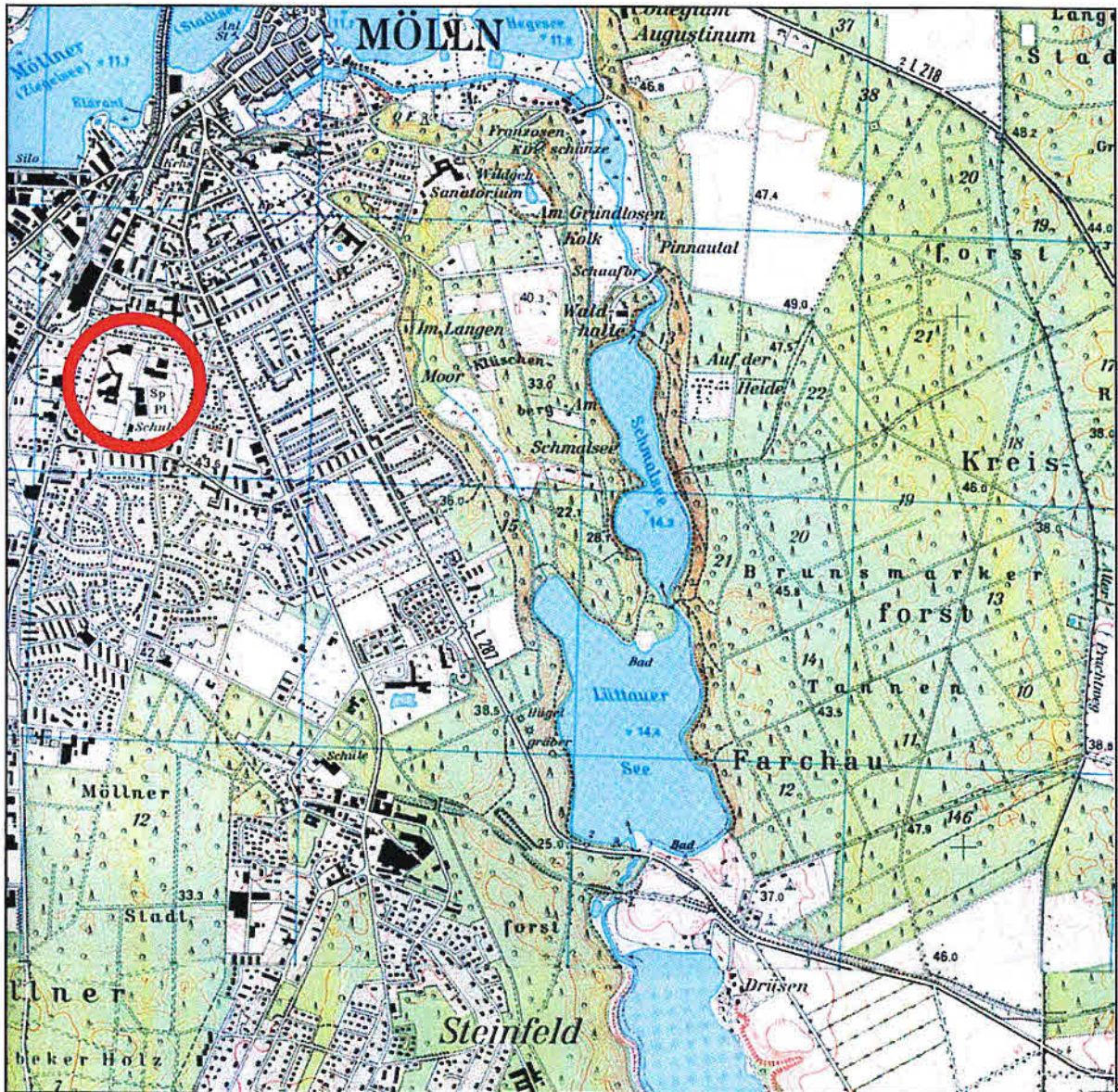




5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 c

für den Bereich
Schulberg zwischen Schäferkamp und Berliner Straße



BEGRÜNDUNG

(§ 9 (8) BauGB)



Inhalt

- 1. Planungsrechtliche Grundlagen**
- 2. Lage und Bestand des Plangebiets**
- 3. Bestehendes Planungsrecht / Planverfahren**
- 4. Planungsvorgaben übergeordneter Planungen**
- 5. Erfordernis und Inhalt des Bebauungsplans**
- 6. Naturschutz und Landschaftspflege**
- 7. Artenschutz**
- 8. Immissionsschutz**
- 9. Altlasten**
- 10. Kosten**
- 11. Beschluss**



1. PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

Rechtliche Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22.01.2009 (GVOBl. Schl.-H. S. 6)

2. LAGE UND BESTAND DES PLANGEBIETS

Das Plangebiet liegt ca. 2 km südlich der Altstadt, in der Mitte des Möllner Stadtgebiets, innerhalb des durch die Straßen Hemschört, Sechseichener Weg, Berliner Straße und Grambeker Weg begrenzten Quartiers.

Es ist überwiegend von Wohnbebauung umgeben: Während im Norden, Osten und Westen eine Einfamilienhausbebauung überwiegt, schließen im Süden bzw. Südwesten Geschosswohnungsbauten an.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 10 ha.

Das als „Schulberg“ bekannte Gebiet ist der zentrale Schulstandort innerhalb Möllns. Dort werden 5 Schulen - von der Förderschule bis zum Gymnasium - mit insgesamt gut 2.400 Schülern (Stand: September 2012) sowie ein Jugendzentrum betrieben. Zudem sind 3 Sporthallen sowie eine Leichtathletikanlage vorhanden.

Die Erschließung erfolgt primär von Süden aus über die an die Berliner Straße anschließende Straße Auf dem Schulberg. Im Norden ist das Gebiet über den Schäferkamp sowie - ausschließlich fußläufig - über den Hemschört zugänglich.

3. BESTEHENDES PLANUNGSRECHT / PLANVERFAHREN

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 19 c, der am 05.12.1990 in Kraft getreten ist. Zwischenzeitlich sind 4. Änderungen erfolgt. Diese entwickeln sich ebenso wie die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 c aus dem wirksamen Flächennutzungsplan.

Im Zuge der 5. Änderung wird sowohl im Westen als auch im Osten des Plangebiets die überbaubare Fläche erweitert (siehe Ziffer 5); Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert. Zudem wird eine textliche Festsetzung zur Anlage der Stellplätze aufgenommen.

Infolge der Planänderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt; der Bebauungsplan begründet weder die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, noch bestehen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter (FFH- / Vogelschutzgebiete).

Somit erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren; von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB wird abgesehen (§ 13 (2) Nr. 1 BauGB). Ebenso abgesehen wird von der Umweltprüfung sowie vom Umweltbericht (§ 13 (3) BauGB).



4. PLANUNGSVORGABE ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

Im Hinblick auf das unter Ziffer 5 näher beschriebene Planungsziel sind folgende Aussagen und Zielsetzungen übergeordneter Planungen relevant:

Gemäß Landesentwicklungsplan 2010 sowie dem Regionalplan für den Planungsraum I (1998) obliegt der Stadt Mölln die Funktion eines Mittelzentrums.

Mittelzentren sollen u.a. über ein vielfältiges Angebot an Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen von regionaler Bedeutung verfügen; in dieser Funktion sind sie zu stärken und weiter zu entwickeln.

Bildungspolitisches Ziel des Landes ist es, der Bevölkerung in allen Landesteilen ein gleichwertiges, wohnortnahes und leistungsfähiges Bildungsangebot zur Verfügung zu stellen. Das Netz der allgemeinbildenden Schulen soll so weiterentwickelt werden, dass jedem Schüler/ jeder Schülerin ein geeignetes Schulangebot in angemessener Entfernung bereitgestellt wird.

5. ERFORDERNIS UND INHALT DES BEBAUUNGSPLANS

Für das Marion-Dönhoff-Gymnasium werden zur Verbesserung des Bildungsangebotes zusätzliche Klassenräume benötigt. Diese können weder innerhalb der vorhandenen Gebäude noch in Form eines Neubaus innerhalb der festgesetzten Baugrenzen realisiert werden. Letztere Möglichkeit würde zu einer deutlichen Reduzierung der vorhanden, notwendigen Pausenhöfe führen.

Die Errichtung des Neubaus kann nur außerhalb der bisher festgesetzten Baugrenzen erfolgen. Als Standort wurde die Fläche westlich des 1. Erweiterungsbaus des Gymnasiums - dieser befindet sich südlich der Gemeinschaftsschule, nördlich des Gymnasiums - im Bereich der bisher dort festgesetzten Grünfläche im Westen des Plangebiets gewählt. Die überbaubaren Flächen werden insofern zu Lasten dieser Fläche erweitert.

Im Bereich der Sportanlagen im Osten des Plangebiets wurde die in den 1950er Jahren des 20. Jahrhunderts errichtete Zweifeldsporthalle 2009 durch den Neubau einer Dreifeldsporthalle ersetzt. Dabei wurde die festgesetzte Baugrenze Richtung Osten im Zuge der Baugenehmigung überschritten (Befreiung gemäß § 31 BauGB). Hier werden die überbaubaren Flächen dem aktuellen Bestand angepasst.

Um die Unterbringung des ruhenden Verkehrs eindeutig zu regeln, wird textlich festgesetzt, dass die Anlage von Stellplätzen auch außerhalb der dafür zeichnerisch bestimmten Flächen zulässig ist (Text (Teil B) - Ziffer 1.3).

6. NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE

Gemäß § 14 BNatSchG i.V. mit § 8 LNatSchG gelten „ (...) *Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen (...), die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können*“, als Eingriffe in Natur und Landschaft.

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplans wird ein solcher Eingriff vorbereitet:

- zugunsten der Erweiterung der überbaubaren Fläche im Westen des Plangebiets wird der dort aufstehende Gehölzbestand gerodet
- der in diesem Bereich bisher offene Boden wird versiegelt

Insgesamt wird die Grünfläche um ca. 1.200 m² reduziert, wobei rd. 900 m² davon der überbaubaren Fläche zugeschlagen werden.



Die Kompensation dieses Eingriffs erfolgt durch Bereitstellung einer entsprechenden Fläche aus dem Ökokonto der Stadt Mölln.

7. ARTENSCHUTZ

Infolge der Umsetzung der Planung wird in eine bisher unversiegelte, mit Gehölzen bestandene Fläche eingegriffen.

Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung (BBS Büro Greuner-Pönicke, November 2012) wurde untersucht, ob infolgedessen artenschutzrechtliche Belange im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) betroffen sein können.

Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten waren hierbei insbesondere die europäisch geschützten Vogelarten sowie Fledermäuse näher zu betrachten.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass das Eintreten von Verbotstatbeständen (§ 44 BNatSchG) durch eine Bauzeitenregelung sowie artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen vermieden werden kann:

Bauzeitenregelung

Eingriffe in den Gehölzbestand sind ausschließlich im Zeitraum vom 01.11. bis 29.02. zulässig.

Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme

Zum Ausgleich für den Verlust potenzieller Tagesquartiere von Fledermäusen sind vier Spaltkästen an Bäumen oder Gebäuden im Umfeld der Eingriffsfläche anzubringen; alternativ kann auch eine Holzverschalung (mindestens 1 x 2,0 m) an einem Gebäude angebracht werden.

Werden diese Maßnahmen durchgeführt, ist die Beantragung einer Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 BNatSchG nicht erforderlich.

8. IMMISSIONSSCHUTZ

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

Die vom Schulsport ausgehenden Lärmimmissionen führen nicht zu Konflikten.

Die Sportanlagen werden über den Schulsport hinaus jedoch auch für den Vereinssport genutzt. Um sicherzustellen, dass infolge dieser Nutzung der Außensportanlagen die Grenzwerte für die umgebende Bebauung eingehalten werden, wurde eine Lärmimmissionsuntersuchung durchgeführt. Aufgrund der Untersuchungsergebnisse sind im Hinblick auf den Vereinssport und die vereinsportunabhängige Nutzung der Kleinspielfelder sowie der Skateranlage nachfolgende Vorgaben zu beachten:

- Trainingsbetrieb und Spiele ohne Zuschauerbeteiligung der Ballsportarten (Fußball, Handball etc.) sowie Leichtathletiktraining (mit Startklappen, aber ohne Startschüsse und Lautsprecherdurchsagen) sind wochentags nachmittags bis 20.00 Uhr ohne Einschränkung zulässig.
- Fußballtraining *einer* Mannschaft abends zwischen 20.00 Uhr und 22.00 Uhr ist zulässig; gleichzeitiges Training mehrerer Mannschaften ist nicht zulässig.



- Fußballpunktspiele der Jugendmannschaften mit geringer Zuschauerbeteiligung (≤ 50 Zuschauer sind samstags bis zu 4 Stunden (z.B. 13.00 - 17.00 Uhr) und sonn-/feiertags bis zu 3 Stunden (z.B. 10.00 - 13.00 Uhr) zulässig. Die Fußballpunktspiele dürfen nicht in die Ruhezeiten 20.00 - 22.00 Uhr sowie sonn-/feiertags 13.00 - 15.00 Uhr fallen.
- Fußballpunktspiele und Freundschaftsspiele der Herrenmannschaften mit mehr als 50 Zuschauern sind wochentags - insbesondere in den Ruhezeiten 20.00 - 22.00 Uhr - nicht zulässig und sollten aufgrund der ohnehin hohen Auslastung der Außensportanlagen auch an Wochenenden ausgeschlossen werden.
- Leichtathletikwettkämpfe sind im Rahmen der Regelungen für seltene Ereignisse zulässig. Hierbei ist vorauszusetzen, dass die Veranstaltungen nicht sonn-/feiertags stattfinden und die Anzahl der Tage der Leichtathletikveranstaltung und der sonstigen Sonderereignisse (Schulsportfeste etc.) insgesamt die für seltene Ereignisse geltende Grenze der 18. Bundesimmissionsschutzverordnung von 18 Tagen pro Jahr nicht überschreitet. Da die Außensportanlagen auf dem Schulberg bereits schon jetzt intensiv genutzt werden, bedarf dies einer vorausschauenden Ganzjahresplanung.
- Im Hinblick auf die vereinsportunabhängige Nutzung der Kleinspielfelder und der Skateranlage ist im Sinne einer Konfliktvorsorge, die Nutzung nach 20.00 Uhr sowie sonn-/feiertags von 13.00 - 15.00 Uhr auszuschließen.

9. ALTLASTEN

Die Stadt Mölln gehört gemäß „Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung)“ vom 07.05.2012 zu den Gemeinden, deren Gebiete mit Kampfmitteln belastet sind bzw. sein können.

Vor Erstellung von baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung ist seitens des Eigentümers bei der Landesordnungsbehörde (Innenministerium (Landeskriminalamt)) eine Auskunft über mögliche Kampfmittelbelastungen einzuholen.

10. KOSTEN

Für die Stadt Mölln entstehen infolge der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 c keine Kosten.

11. BESCHLUSS

Die Stadtvertretung hat die Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 c am 14.02.2013 beschlossen und die Begründung dazu gebilligt.

Mölln, 28.03.2013




- Bürgermeister -