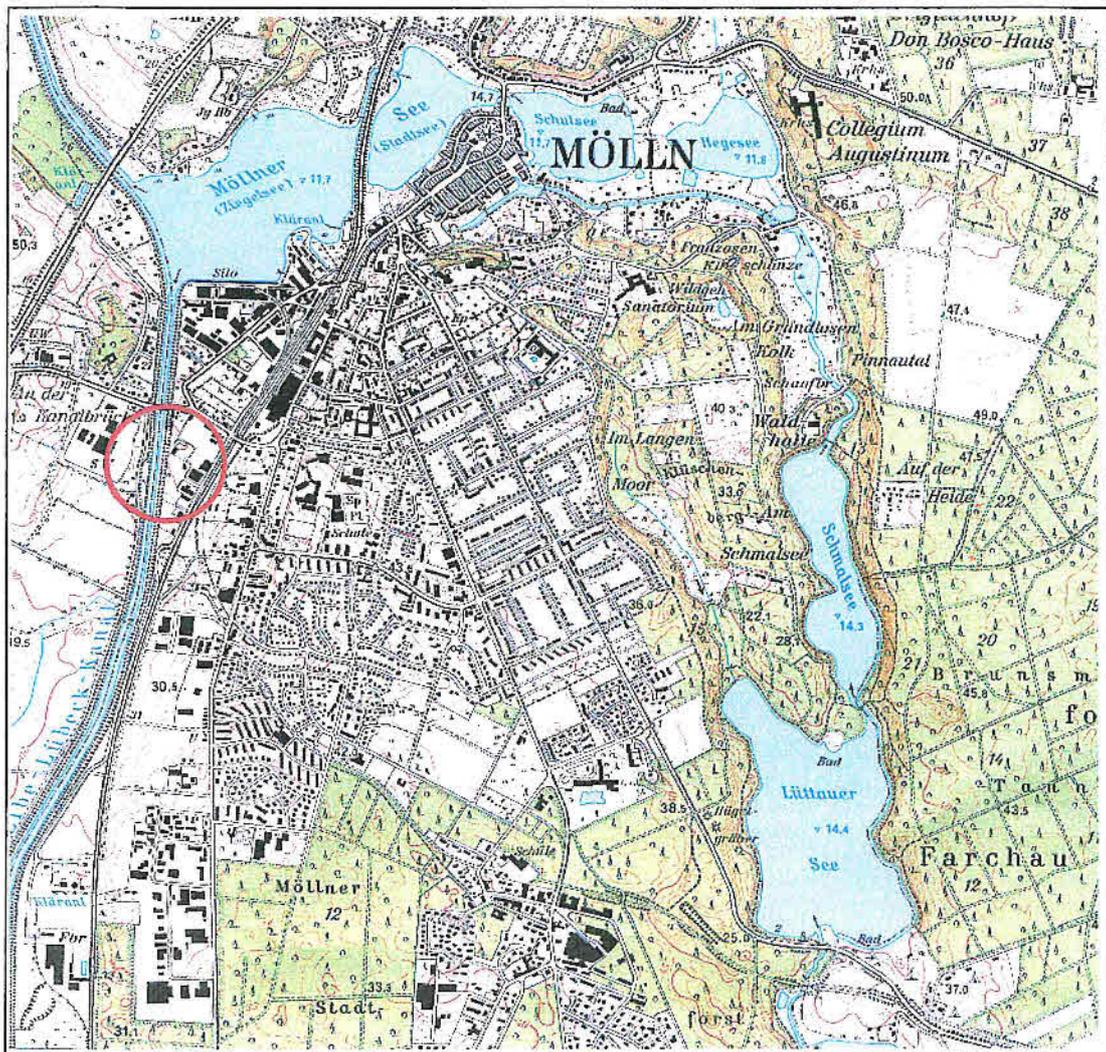




Begründung
zur
1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 73
der
Stadt Mölln
Kreis Herzogtum Lauenburg

**für das Gebiet südlich Vorkamp zwischen Bundesbahntrasse und
Industriestraße und einem ca. 40 m breiten Streifen nördlich Vorkamp**



Maßstab 1 : 25.000



1. PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

Der Bebauungsplanänderung liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 G zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte v. 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO), i.d.F. der Bek. vom 23.1.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)
- die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Landesbauordnung (LBO) für das Land Schleswig-Holstein vom 22.01.2009 (GVOBl. Schl.H. S. 6)

2. LAGE UND BESTAND DES PLANGEBIETS

Das Plangebiet liegt ca. 1,5 km Luftlinie südwestlich der Möllner Altstadt und ist über die Industriestraße / Vorkamp erschlossen.

Es wird folgendermaßen begrenzt

im Norden durch das Betriebsgelände eines Verbrauchermarktes
im Osten durch den Verlauf des Vorkamp
im Süden durch die Betriebsfläche angrenzender Gewerbebetriebe
im Westen durch den Verlauf der Industriestraße

und umfasst eine Fläche von ca. 1,22 ha.

Innerhalb des Plangebiets sind verschiedene Gewerbebetriebe angesiedelt. Vorherrschend ist eine eingeschossige Bebauung mit flach geneigten Dächern.

Die Grundstücke sind mit Ausnahme kleinerer Bereiche entlang der öffentlichen Verkehrsflächen fast vollständig versiegelt.

3. PLANUNGSANLASS/-ZIEL

Die Stadt Mölln hat am 07.02.2008 beschlossen für einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 73 (in Kraft getreten: 08.06.2002) die 1. Änderung aufzustellen. Im Zuge dieser Änderung wird ein Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 41.3.1 (in Kraft getreten: 24.10.1997) überplant.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 73 entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan (2006) der Stadt Mölln.

Die Größe der innerhalb des Plangebietes festgesetzten Gewerbegebiete bzw. der Bauflächen steht der Expansion der dort ansässigen Betriebe entgegen.

Um die Entwicklung der Betriebe an diesem Standort zu befördern, sollen im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 73 die Flächen der Gewerbegebiete bzw. die dort festgesetzten Bauflächen zu Lasten von gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - diese liegen im westlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 41.3.1 - erweitert werden. Zudem wird eine bisher als Sondergebiet festgesetzte Fläche dem Gewerbegebiet zugeschlagen. Der Zugewinn an gewerblichen Bauflächen beträgt insgesamt ca. 1.200 m².



4. PLANVERFAHREN

Die Planänderung dient der Fortentwicklung eines bestehenden, innerstädtisch gelegenen Gewerbegebiets; sie wird gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

- Die maximal zulässige Grundfläche der Planänderung beträgt 1.200 m²; sie liegt somit unterhalb des in § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB genannten Schwellenwerts von 20.000 m².
- Eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG / LUVPG besteht nicht.
- Beeinträchtigungen von FFH- und / oder EU-Vogelschutzgebieten sind nicht anzunehmen.

Die Erstellung eines Umweltberichtes und die Durchführung einer Umweltprüfung ist aufgrund der eingehaltenen o. g. Voraussetzungen im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nicht erforderlich (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

5. PLANUNGSINHALT

Gegenstand der Änderung ist im Wesentlichen - wie unter Ziffer 3 ausgeführt - die Erweiterung des Gewerbegebiets sowie der festgesetzten überbaubaren Flächen.

Im Detail:

- Die im Bebauungsplan Nr. 73 bisher als Sondergebiet festgesetzten Flurstücke 136/32, 136/33, 136/35 und 136/37, Flur 19 werden zukünftig als Gewerbegebiet festgesetzt. Dies entspricht der tatsächlichen Nutzung und entwickelt sich aus der Darstellung des Flächennutzungsplans.
- Die im Bebauungsplan Nr. 41.3.1 bisher als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Flurstücke 136/53, 136/55 tlw. und 136/60 tlw., Flur 19 werden zukünftig als Gewerbegebiet festgesetzt.
- Das Baufenster im nördlich der Erschließungsstraße gelegenen Gewerbegebiet wird an der nördlichen Seite um ca. 7 m nach Norden und an der westlichen Seite um ca. 10 m - 17 m nach Westen erweitert; die überbaubare Fläche vergrößert sich somit um ca. 1.020 m².
- Das Baufenster im südlich der Erschließungsstraße gelegenen Gewerbegebiet (Flurstücke 136/55, 136/60) wird an der westlichen Seite teilweise um ca. 7 m nach Westen erweitert, die überbaubare Fläche wird somit um ca. 160 m² vergrößert.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert.

Die Festsetzung des Gewerbegebiets erfolgt mit dem Ziel, die Ansiedlung von Handwerks-, Produktions-, Dienstleistungs- und Großhandelsbetrieben zu ermöglichen, das Arbeitsplatzangebot in der Stadt zu erhöhen und auch ausreichend Flächen insbesondere zur Umsiedlung städtebaulich störender Betriebe zur Verfügung zu stellen.

Da das Gewerbegebiet wohnungsfern liegt, wird der Einzelhandel mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs generell ausgeschlossen (Text (Teil B), Ziffer 1.1); diese Einrichtungen sollen wohnungs- und verbrauchernah in den dafür festgesetzten Gebieten bzw. ent-



sprechend des Einzelhandelsgutachten der Stadt Mölln in der Innenstadt angesiedelt werden.

Als untergeordnete Nebeneinrichtung wird den Betrieben die Möglichkeit gegeben, ihre Produkte an den Endverbraucher zu verkaufen (Direkt-Vermarktung) (Text (Teil B), Ziffer 1.2).

Die erweiterte Ausnahme (Text (Teil B), Ziffer 1.3) für den Einzelhandel soll Gewerbebetrieben, deren Produktpalette ein flächenbeanspruchendes Sortiment umfasst z.B. Kfz-Reparaturwerkstätten mit Autohandel, Zimmerei-/Tischlereibetriebe, die Möbel, Zäune, Carports o.ä. herstellen, die gleichen Möglichkeiten wie den unter Ziffer 1.2 der textlichen Festsetzungen genannten Betrieben eröffnen. Von dieser Art Einzelhandel gehen keine städtebaulich unerwünschten Gefährdungen insbesondere der Innenstadt aus.

6. NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE

Die Flurstücke 136/53, 136/55 tlw. und 136/60 tlw. waren bisher gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Derzeit stellt sich ihr Zustand folgendermaßen dar:

Flurstück 136/53: gehört zur Betriebsfläche des dort ansässigen Betriebs; unversiegelte Rasenfläche

Flurstück 136/55 tlw.: teilweise als Gehweg genutzt und versiegelt; teilweise unversiegelt

Flurstück 136/60 tlw.: unversiegelt, mit Gräsern und kleineren Gehölzen bewachsen

Aufgrund der unter Ziffer 5 dargestellten Änderungen werden diese Flächen, insgesamt 611m², dem Gewerbegebiet zugeschlagen.

Von den 9 im Ursprungsplan festgesetzten Bäumen sind bisher 3 gepflanzt worden. Davon können 2 Bäume erhalten bleiben; sie werden mit einem Erhaltungsgebot belegt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Mit den im Bebauungsplan Nr. 41.3.1 festgesetzten Flächen erfolgte die Kompensation für die mit dem Bau der Industriestraße verbundenen Eingriffe. Der Ersatz für die Kompensation kann nicht im Plangebiet selbst, sondern soll außerhalb dessen erfolgen:

- Die entsprechende Sukzessionsfläche wird in der Gemeinde Grambek auf einem seitens der Stadt Mölln zu diesem Zweck erworbenen und planungsrechtlich entsprechend gesicherten Flurstück 19, Flur 12, Gemarkung Grambek bereitgestellt.
- Die 7 Bäume (Obstbäume) werden in unmittelbarer Nähe auf städtischen Flächen (Flur 19, Flurstücke 137/3, 138/4, Gemarkung Mölln) gepflanzt. Die Fläche liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 41.3.1; sie sind dort gemäß § 9 (1) 20 BauGB als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Ziel Erhalt und Entwicklung der Obstbaumbestände festgesetzt.



7. VERKEHRERSCHLIESSUNG

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die vorhandenen Straßen.

8. VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet ist voll erschlossen: Die Gas-, Wasser- und Stromversorgung erfolgt über das Versorgungsnetz der Stadt Mölln.

Das Schmutzwasserbeseitigung bzw. die Beseitigung des auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers erfolgt über das vorhandene Kanalsystem.

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist dort zur Versickerung zu bringen.

9. KOSTEN

Infolge der Umsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 73 entstehen der Stadt Mölln Kosten in Höhe von ca. 2.000 € für die Anpflanzung von 7 Obstbäumen (siehe: Ziffer 6).

10. BESCHLUSS

Die Stadtvertretung hat die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 73 am 15.04.2010 als Satzung beschlossen.

Mölln, 25.05.2010



.....
Bürgermeister