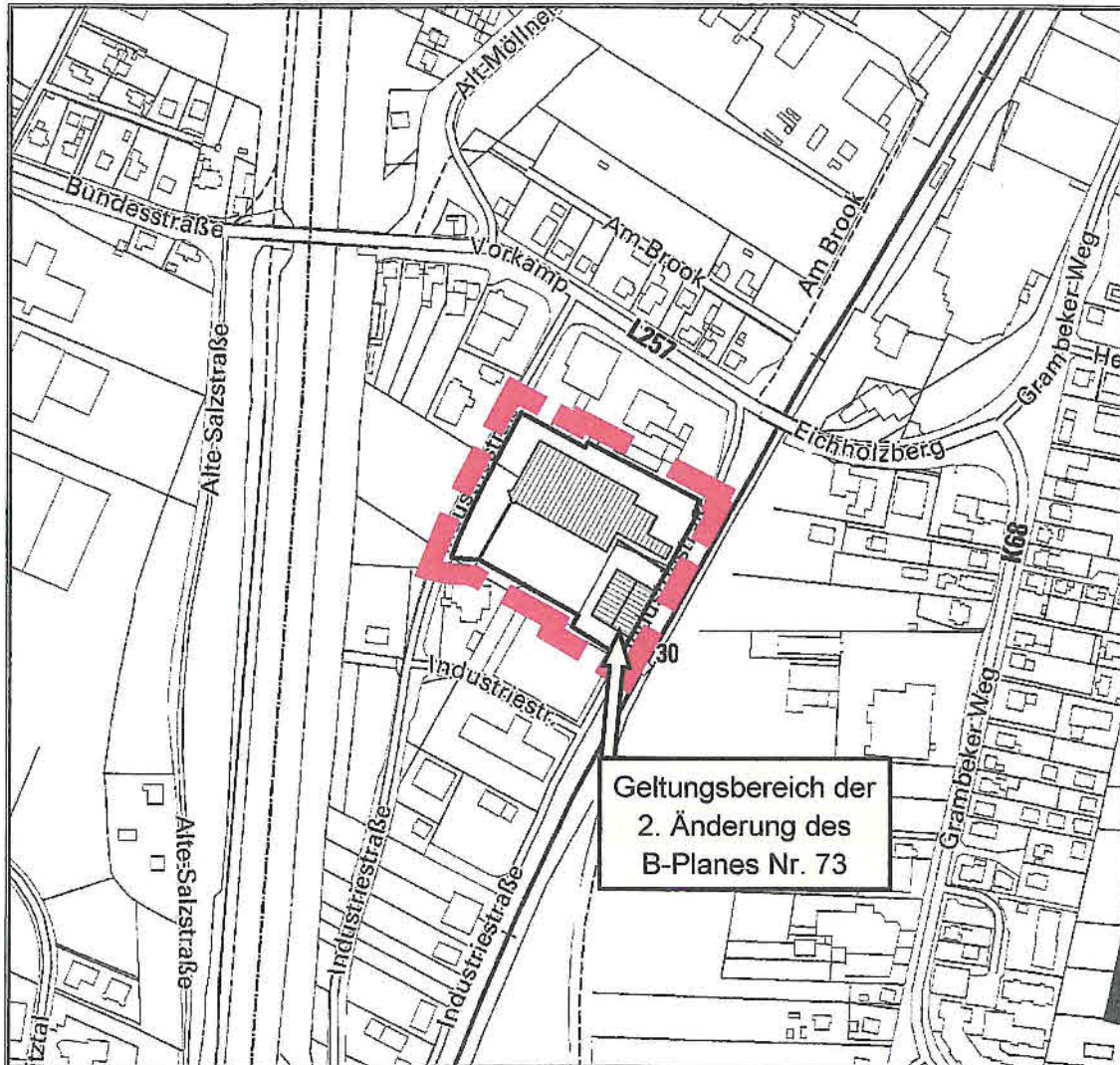


2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 73 der Stadt Mölln

für das Gebiet
südlich des Vorkamp, östlich der Industriestraße, westlich der Bahntrasse



Begründung

(§ 9 Abs. 8 BauGB)



Inhaltsverzeichnis

1.	Grundlagen und Rahmenbedingungen	3
1.1	Rechtliche Grundlagen / Planverfahren	3
1.2	Vorgaben übergeordneter Planungen	3
1.3	Räumlicher Geltungsbereich	5
1.4	Angaben zum Bestand	5
2.	Anlass und Ziele der Planung	5
2.1	Anlass der Planung	5
2.2	Ziele der Planung	5
3.	Inhalte der Änderung des Bebauungsplans	6
3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	6
3.2	Eingriffsregelung	6
3.3	Verkehr, Ver- und Entsorgung	7
3.4	Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden	7
4.	Flächen und Kosten	7
5.	Beschlussfassung	7



1. Grundlagen und Rahmenbedingungen

1.1 Rechtliche Grundlagen / Planverfahren

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)
- das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 06.11.2011 (BGBl. S. 1986),
- die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22.01.2009.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 wird aufgestellt, um städtebauliche Maßnahmen der Innenentwicklung innerhalb der Stadt Mölln zu regeln: Sie dient der Fortentwicklung eines bestehenden, innerstädtisch gelegenen Sondergebiets. Es handelt sich somit um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13 a Abs. 1 BauGB, so dass ein beschleunigtes Planverfahren durchgeführt werden kann. Dies ist umso mehr auch deshalb möglich, weil die zulässige Grundfläche den in § 13 a Abs. 1 Ziffer 1 des BauGB bestimmten Grenzwert (20.000 m²) nicht erreicht.

Die Änderung begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Landesrecht oder dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen: Die im Ursprungsplan festgesetzte zulässige Verkaufsfläche wird von 2.700 m² auf 2.850 m² erhöht.

Mit der Planung sind keine Beeinträchtigungen von FFH- und / oder EU-Vogelschutzgebieten verbunden.

1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

Die Stadt Mölln ist gemäß der Verordnung zum zentralörtlichen System als Mittelzentrum eingestuft. Diese Einordnung wurde im Regionalplan für den Planungsraum I (Fortschreibung 1998) und im Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP) übernommen.

Der LEP formuliert für Mittelzentren als Ziel der Raumordnung in Ziffer 2.2.2: „Die Zentralen Orte der mittelzentralen Ebene stellen regional für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs sicher. Sie sind darüber hinaus regionale Wirtschafts- und Arbeitsmarktzentren mit einem breit gefächerten Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen. In diesen Funktionen sind sie zu stärken und weiterzuentwickeln.“

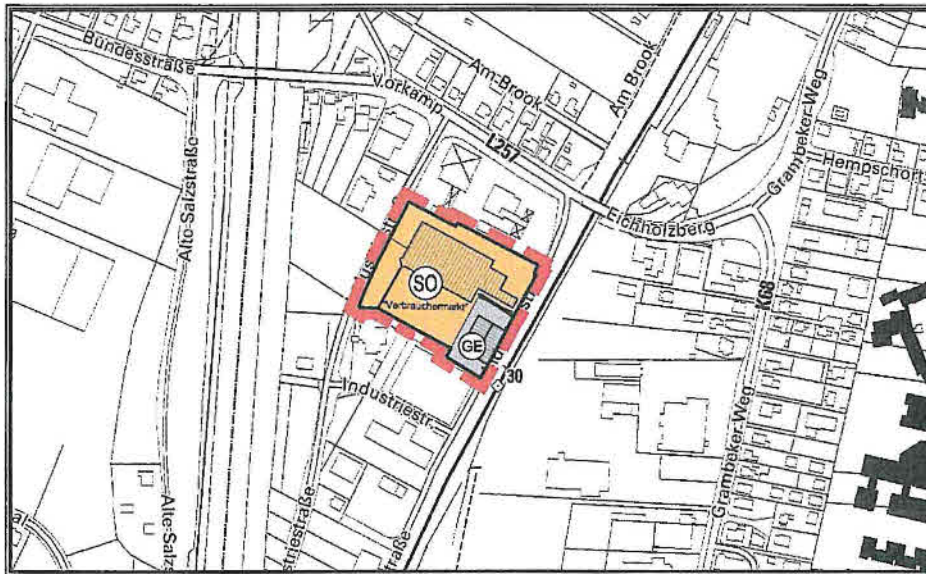
Der Regionalplan weist der Stadt Mölln darüber hinaus die Funktion eines Entwicklungs- und Entlastungsortes zu. Unter Ziffer 5.6.4 wird u. a. ausgeführt: „Das Mittelzentrum Mölln konnte seine Position als Wirtschafts- und Arbeitsmarktzentrum im nordöstlichen Teil des Kreises in den Jahren nach der Grenzöffnung deutlich festigen und ausbauen. Die Stadt soll künftig Funktionen als Entwicklungs- und Entlastungsort zusammen mit den Gemeinden Alt-Mölln und Breitenfelde wahrnehmen. (...) Bei allen baulichen Maßnahmen ist besonders darauf zu achten, dass das historische Stadtbild sowie die ausgedehnten Grünflächen und Waldgebiete der Stadt erhalten bleiben.“

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 steht in Einklang mit diesen übergeordneten

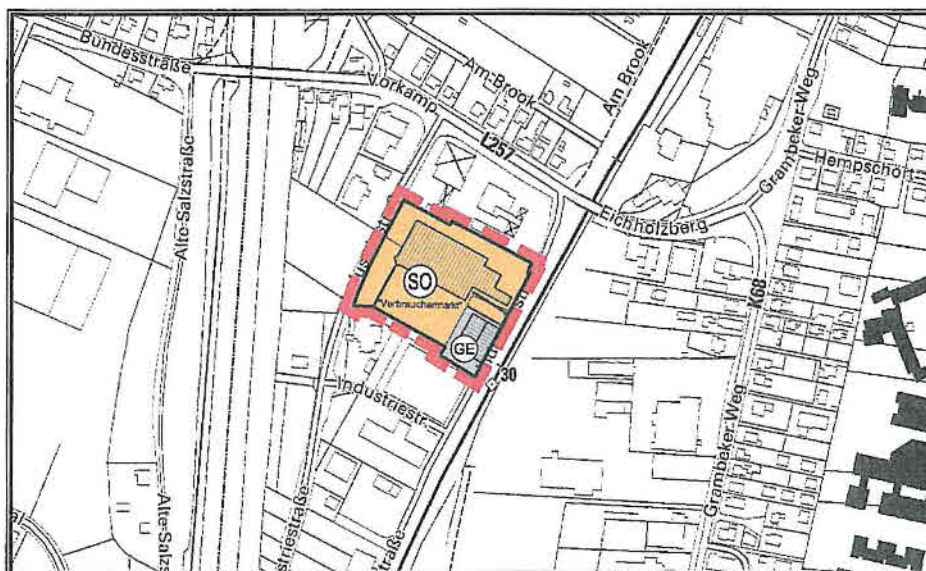
Planungsvorgaben.

Der Flächennutzungsplan stellt in seiner derzeit wirksamen Fassung das Plangebiet überwiegend als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Verbrauchermarkt“, im südöstlichen Bereich als Gewerbegebiet (GE) dar. Infolge der Vergrößerung des Verbrauchermarktes wird die Fläche des Sondergebietes im Südosten zu Lasten des Gewerbegebietes vergrößert. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung entsprechend angepasst (10. Änderung des Flächennutzungsplans).

Derzeitige Darstellung im F-Plan



Zukünftige Darstellung im F-Plan



Der festgestellte Landschaftsplan der Stadt Mölln stellt das Plangebiet als Siedlungsfläche dar.



1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der ca. 1,2 ha große Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 73 liegt im Westen des Möllner Stadtgebiets. Es wird folgendermaßen begrenzt:

- im Westen durch die Industriestraße
- im Osten durch die Bahntrasse
- im Norden und Süden durch Gewerbegebiete

1.4 Angaben zum Bestand

Der größte Teil des Plangebietes ist geprägt durch den großflächigen Verbrauchermarkt und die dazu gehörige Stellplatzanlage. Der Südosten des Plangebietes wird eingenommen von einem Getränkemarkt.

Grünstrukturen sind in den Randbereichen, insbesondere im Südwesten und Nordosten, in Form von Baum bestandenen Gehölzstreifen anzutreffen. In Reihen angeordnete Einzelbäume gliedern zudem die Stellplatzanlage.

Außerhalb des Plangebietes sind im Westen, auf der westlichen Seite der Industriestraße, weitere Stellplätze dem Verbrauchermarkt zugeordnet. Das umgebende Umfeld ist insgesamt gewerblich geprägt.

2. Anlass und Ziele der Planung

2.1 Anlass der Planung

Der Betreiber des Verbrauchermarktes beabsichtigt eine Modernisierung des Eingangsbereichs und eine bauliche Erweiterung des Gebäudes im Südosten. Zum einen soll der Windfang am Eingang um ca. 10 m² erweitert und neu gestaltet werden. Zum anderen ist im Südosten des Gebäudes - parallel zum Getränkemarkt - ein Anbau in den Ausmaßen von ca. 13,50 m in der Breite und ca. 33,90 m in der Länge vorgesehen. Die unterschiedlichen Nutzungen innerhalb des Marktes können somit neu geordnet und teilweise erweitert werden.

Der Bebauungsplan in seiner derzeit rechtskräftigen Fassung lässt die geplanten Veränderungen aufgrund der Gebietszuschneitte und der festgesetzten Baugrenzen nicht zu. Zur Standortsicherung wird das Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 eingeleitet.

2.2 Ziele der Planung

Die städtebaulichen Ziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des großflächigen Einzelhandels;
- Stärkung der Funktion der Stadt in ihrer ergänzenden, überörtlichen Versorgungsfunktion durch Aus- und Umbau einer moderneren Einkaufsmöglichkeit in verkehrsgünstiger Lage;
- Vermeidung bzw. Verminderung außerörtlicher Einkaufsfahrten durch Komplettierung



des örtlichen Angebotes.

Der Stadt Mölln ist die Funktion eines Mittelzentrums zugeordnet. Sie hat somit regional bedeutsame Versorgungseinrichtungen vorzuhalten. Infolge der Änderung des Bebauungsplans wird die örtliche bzw. überörtliche Versorgung sichergestellt.

3. Inhalte der Änderung des Bebauungsplans

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Es werden aus den zum Teil oben bereits dargelegten Gründen folgende Änderungen des Bebauungsplans Nr. 73 vorgenommen:

- Anpassung der Grenzziehung SO „Verbrauchermarkt“ zum Gewerbegebiet
- Anpassung der Baugrenzen „Verbrauchermarkt“ und „Getränkemarkt“
- Anhebung der max. Geschossfläche (GF) von 3.500 m² auf 4.050 m² innerhalb des SO-Gebietes
- Anhebung der max. Grundfläche (GR) von 3.300 m² auf 3.875 m² innerhalb des SO-Gebietes
- Anhebung der max. Verkaufsfläche von 2.700 m² auf 2.850 m² innerhalb des SO-Gebietes
- Fortfall eines Anpflanzstreifens mit 6 Bäumen im Osten,
- Ergänzung einer Festsetzung zur Zulässigkeit von Solar- und/oder Photovoltaikanlagen sowie Dachbegrünungen

Während die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Gewerbegebiets unverändert bleiben, dient die Erhöhung der unterschiedlichen Flächenmaße innerhalb des SO-Gebietes „Verbrauchermarkt“ einerseits der Modernisierung des Windfangs und andererseits der Vergrößerung und Neuordnung der Verkaufsfläche. Notwendig werden diese Maßnahmen, um den Anforderungen an einem modernen Verbrauchermarkt gerecht werden zu können.

Um die Erweiterungen des Sondergebiets realisieren zu können, wird ein kleiner Bereich des Gewerbegebiets dem Sondergebiet zugeschlagen. Demzufolge wird die Baugrenze des vorhandenen Getränkemarktes im nördlichen Bereich bis zur notwendigen Abstandsfläche zurückgenommen. Der Pflanzstreifen mit 6 Bäumen und ca. 13 Stellplätze entfallen

3.2 Eingriffsregelung

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 2. Änderung des Bebauungsplans wird ein solcher Eingriff vorbereitet:

- zugunsten der Erweiterung des Verbrauchermarktes entfallen im Südosten des Sondergebiets 6 vorhandene Bäume
- der in diesem Bereich bisher offene Boden wird versiegelt



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

Der Eingriff in das Schutzgut Boden wird somit als ausgeglichen betrachtet.

Die o.g. Bäume werden - soweit möglich - an andere Standorte im Bereich des Parkplatzes verpflanzt. Ist eine Verpflanzung nicht möglich, sind an diesen festgesetzten Standorten neue Bäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

3.3 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Änderungen in verkehrstechnischer Hinsicht ergeben sich nicht. Gleiches trifft für die Ver- und Entsorgung des Plangebietes zu.

Hinweis: Ca. 4,5 m südlich des Verbrauchermarktes verläuft eine Gashausanschlussleitung. Diesbezüglich ist ein Schutzstreifen von mindestens 2,0 m beiderseits der Rohrtrasse einzuhalten, der weder überbaut noch mit Bäumen zu bepflanzen ist. Sollte eine Bepflanzung erfolgen, so sind in Rücksprache mit der Vereinigten Stadtwerke GmbH Maßnahmen zum Schutz der Leitung zu treffen.

3.4 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Bodenordnende Maßnahmen, etwa im Wege einer Umlegung, sind nicht erforderlich.

4. Flächen und Kosten

Das Plangebiet gliedert sich in folgende Flächenanteile:

Grundnutzung	Fläche in m ²	Prozent
Sonstiges Sondergebiet - SO -	9.977	82,4
Gewerbegebiet - GE -	1.669	13,8
Gehölzflächen (Erhaltungsflächen)	464	3,8
Gesamtfläche	12.110	100,0

Infolge der 2. Änderung des B-Plans Nr. 73 entstehen keine Kosten für die Stadt Mölln.

5. Beschluss

Die Stadtvertretung hat die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 73 am 22.12.2011 als Satzung beschlossen und die Begründung dazu gebilligt.

Mölln, 31.01.2012




.....
(Bürgermeister)