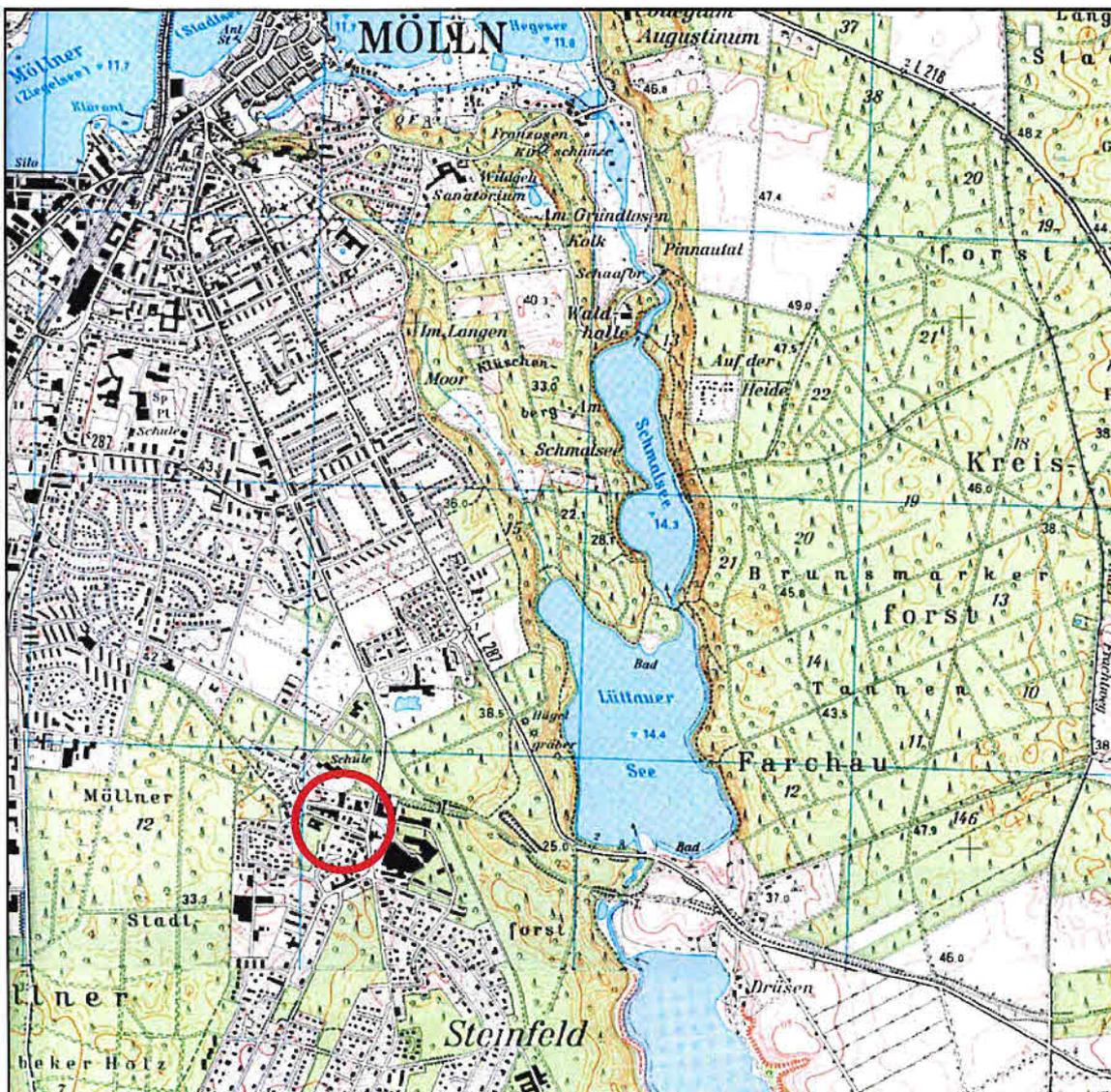




Bebauungsplan Nr. 97 der Stadt Mölln

für das Gebiet
westlich Wasserkrüger Weg, nördlich und südlich der Breslauer Straße sowie südlich
der Königsberger Straße



**Zusammenfassende Erklärung
gem. § 10 (4) BauGB**



1 PLANUNGSZIELE

Der Plangeltungsbereich und seine Umgebung sind durch eine große Nutzungsvielfalt geprägt. Die vorhandene Erschließung und Lage im Stadtgefüge bieten Standortvorteile für gewerbliche Nutzungen. Unmittelbar angrenzende, waldstadttypische Freiräume stellen einen attraktiven Wohnstandort insbesondere in den vom lärmintensiven Wasserkrüger Weg abgewandten Bereichen dar.

Es ist zu befürchten, dass in die innerhalb des Planbereiches vorhandene Gemengelage durch die Realisierung künftiger Bauvorhaben zusätzliches Konfliktpotenzial getragen wird. Insbesondere für die zwischen der Breslauer und Königsberger Straße gelegenen Grundstücke bestehen für einen Abschnitt konkrete Planungsabsichten für den Abriss der Gewerbegebäude und die Errichtung von Wohnen. Darüber hinaus ist eine Verkehrsberuhigung innerhalb des Plangebietes angestrebt. Aufgrund der Lage und Ausstattung des Gebietes einschließlich der angrenzenden Bereiche werden außerdem über den Bebauungsplan Regelungen hinsichtlich der Errichtung von Vergnügungsstätten getroffen.

2 BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

In der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgefordert. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde vom 15.03.2007 bis zum 16.04.2007 in Form eines Aushanges durchgeführt.

Die Umweltprüfung erfolgte im Hinblick auf ihren Umfang und Detaillierungsgrad auf der Grundlage des Beschlusses des Bauausschusses vom 06.02.2014.

Es wurde eine Schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros für Schallschutz, Dipl.-Ing. Volker Ziegler für das gesamte Plangebiet erarbeitet sowie historische Erkundungen (Altlasten) der Flächen Königsberger Straße 11 und Breslauer Straße 3 durchgeführt.

Hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Aspekte wurde eine Potenzialabschätzung unter Berücksichtigung der zentralen Vorschriften des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG erarbeitet.

Durch die vorliegende Planung kommt es voraussichtlich zu erheblichen Umweltauswirkungen (Schutzgut Mensch und Schutzgut Tiere und Pflanzen).

Im Rahmen des Umweltberichts wurden der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand schutzgutbezogen dargestellt und die Wirkungen auf die Umwelt bewertet. So konnten die besonderen Empfindlichkeiten von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herausgestellt und Hinweise auf ihre Berücksichtigung gegeben werden.

Bei der vorliegenden Planung wurden im Zuge der Abarbeitung der Eingriffsregelung Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich, insbesondere unter Berücksichtigung möglicher erheblicher Beeinträchtigungen der o. g. Schutzgüter, konkretisiert.

Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch werden zur Verhinderung des Entstehens erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen bei der Art der Flächen- und Gebietsdarstellungen die im Rahmen der Schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros für Schallschutz, Dipl.-Ing. Volker Ziegler erarbeiteten Empfehlungen vollinhaltlich in der Planung umgesetzt.

Bezüglich des Schutzgutes Tiere und Pflanzen werden Sicherungsmaßnahmen hinsichtlich der Eingriffsregelung unterliegenden Großbaum- und Baumgruppenbestandes einschließlich der Kronentraufbereiche getroffen. Bei Beseitigung bestimmter Gehölze kann es zu einem Verlust von Fortpflanzungsstätten von Gehölzvogelarten und Fledermäusen und



damit zum Eintreten eines Verbotes gem. § 44 (1) BNatSchG kommen. Eine Ausnahme gem. § 45 (7) BNatSchG von den Verbotstatbeständen des § 44 (1) BNatSchG wird nicht erforderlich, wenn durch Ausgleichsmaßnahmen sichergestellt werden kann, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten kontinuierlich erhalten bleibt. Es werden Regelungen hinsichtlich entsprechender Maßnahmen getroffen.

Darüber hinaus wurden zu den während der frühzeitigen Behördenbeteiligung abgegebenen, planbezogenen Stellungnahmen bzw. Entscheidungen getroffen:

Stellungnahmen	Entscheidung der Gemeinde
Hinweise zum Telekommunikationsnetz	Übernahme in die Begründung
Ergänzung von Aussagen zum Wald; Berücksichtigung der Waldabstände	Berücksichtigung der Waldbestände in Abstimmung mit der Unteren Forstbehörde
Berücksichtigung der im Bodenkataster eingetragenen Altstandorte	Einarbeitung in die Planunterlagen
Allgemeine Hinweise zum Inhalt eines Umweltberichtes	Berücksichtigung bei der Erstellung des Umweltberichtes
Erfassung von Flächen und Landschaftsbestandteilen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz für das Plangebiet	Durchführung einer entsprechenden Kartierung
Überprüfung des Eintretens der Verbote gem. § 44 (1) BNatSchG, insbesondere hinsichtlich der Tierartengruppe der Brutvögel und Fledermäuse	Erarbeitung einer faunistischen Potenzialanalyse und artenschutzrechtlichen Prüfung
Anpassung der Größe der Baufenster an das Planungsziel	Änderung der Baufenster

Von Privatpersonen wurden keine planbezogenen Stellungnahmen abgegeben.

3. Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, wurden gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 13.02.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 20.02.2014 bis 21.03.2014 statt.

Seitens der Träger öffentlicher Belange wurden folgende planbezogene Stellungnahmen abgegeben bzw. Entscheidungen getroffen:

Stellungnahmen	Entscheidung der Gemeinde
Festsetzung der prägenden und schützenswerten Gehölze im Plangebiet; dementsprechende Verschiebung von Baugrenzen	Berücksichtigung bei der weiteren Planung
Hinweise zu den Ausführungen der Eingriffsregelung sowie artenschutzrechtlichen	Entsprechende Berücksichtigung der Hinweise



Prüfung

Maßstabsgerechte Darstellung des Waldabstandes	des	Anpassung der Planzeichnung
Ergänzung der Gemeinbedarfsfläche um die Festsetzung Kindertagesstätte		Aufgrund geänderter Entwicklungsabsichten hinsichtlich der bestehenden Kindertagesstätte Festsetzung des Grundstückes als Allgemeines Wohngebiet
Versorgungsleitungen im Bereich der Durchfahrt Breslauer Straße in der öffentlichen Verkehrsfläche; Sicherung dieser Leitungen erforderlich		Übernahme des Hinweises in die Begründung
Hinweise auf archäologische Funde		Übernahme der Hinweise in die Begründung
Hinweis auf Einhaltung der naturschutzfachlichen Standards	der	Beachtung bei weiterer Planung
Festsetzung der als schützenswert kartierten Bäume in der Planzeichnung		Festsetzung in der Planzeichnung
Untersuchung der Flächen auf Kampfmittel vor Baubeginn		Berücksichtigung des Hinweises bei der weiteren Planung
Fehlende Regenwasserkanalisation in der Breslauer Straße		Anpassung der Begründung
Vorschlag von Grünfläche an den Übergängen des geplanten Fußweges zum Wendehammer bzw. zur Königsberger Straße in einer Tiefe von 8 – 10 m; Anpflanzung eines Baumtores in diese Grünfläche		Ausreichende Grünprägung dieses Bereiches durch Baumbestand gegeben
Steuerung der Einzelhandelsnutzung durch entsprechende Festsetzungen		Regelung durch textliche Festsetzungen

Von Privatpersonen wurde eine Stellungnahmen abgegeben:

Stellungnahme

Um während der Bauzeit (Teilabriss und Teilneubau) WA-Gebiet zwischen Breslauer und Königsberger Straße eine Überschreitung der festgesetzten GRZ von 0,4 zu vermeiden, sollte diese gleich mit 0,6 festgesetzt werden.

Entscheidung der Gemeinde

Festsetzung einer Ausnahmeregelung für die Bauzeit sowie Festsetzung (über GRZ) einer über das Normalmaß der BauNVO hinausgehenden Stellplatzfläche auf den entsprechenden Grundstücken

Gegenüber dem Entwurfs- und Auslegungsbeschluss wurde eine inhaltliche Planänderung vorgenommen - das Grundstück der Kindertagesstätte wurde von einer Fläche für den Gemeinbedarf in ein Allgemeines Wohngebiet geändert -. Der mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit versehene Privatweg im nordwestlichen Plangeltungsbereich sollte im Rückgriff auf die Entwicklungskarte des Landschaftsplanes der Stadt Mölln der Sicherung der bestehenden Fußwegverbindung zwischen Königsberger Straße und Wasserkrüger Weg dienen. Auf die Möglichkeit dieser Verbindungsherstellung wird im weiteren Planverfahren verzichtet, da hierfür derzeit eine entsprechende Wegverbindung vom Papenkamp kommend bis zum Wasserkrüger Weg genutzt wird. Die Verbindung soll auch weiterhin genutzt



werden, da sie gegenüber der Variante des Landschaftsplanes, der einen geraden Verlauf vorsieht, wesentlich abwechslungsreicher gestaltet ist.

Es war die Durchführung eines erneuten Beteiligungsverfahrens erforderlich. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, wurden erneut mit Schreiben vom 23.06.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die erneute öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 27.06.2014 bis 28.07.2014 statt.

Seitens der Träger öffentlicher Belange wurde folgende planbezogene Stellungnahme abgegeben bzw. Entscheidung getroffen:

Stellungnahme	Entscheidung der Gemeinde
Angabe einer Bezugshöhe für Werbeanlagen	Textliche Ergänzung
Ergänzung der Festsetzungen von Bäumen hinsichtlich der Arten und Pflanzqualitäten	Textliche Ergänzung
Ergänzung einer Minimierungsmaßnahme bzgl. der Fledermäuse (Beleuchtung)	Übernahme in die Begründung
Regelung zur Übernahme der artenschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen	Übernahme durch die Stadt; Einarbeitung in die Begründung
Darstellung des Waldabstandes als Grünfläche	Verzicht auf eine Grünflächendarstellung; Umsetzung der Sicherung des Baumbestandes an dieser Stelle als Fläche für die Erhaltung von Bäumen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB
Ergänzung von detaillierten Regelungen zu Werbeanlagen erforderlich	Ergänzung der textlichen Festsetzungen
Anpassung der Baugrenze an den Verlauf des bestehenden SW-Kanals	Keine Anpassungen; Leitungsumlegungen auf Vorhabenebene erforderlich

Von Privatpersonen wurde eine planrelevante Stellungnahme abgegeben:

Stellungnahme	Entscheidung der Gemeinde
Ausweisung des hinteren Teils des Grundstückes Breslauer Straße 11 – 13 als Mischgebiet für eine geplante Wohnnutzung der sich dort befindlichen Halle	Änderung ist aus Immissionsschutzrechtlichen Gründen nicht möglich

4. Gründe für den ausgewählten Planbereich

Ziel der vorliegenden Planaufstellung ist es, zur Verhinderung zukünftiger Konflikte, die innerhalb des Planbereiches vorhandene Gemengelage einschließlich der möglichen Entstehung von Vergnügungsstätten zu ordnen. Für die zwischen der Breslauer und Königsberger Straße Mischgebiet festgesetzten Grundstücke bestehen konkrete Planungsabsichten für den Abriss der Gewerbegebäude und die Errichtung von Wohnen. Die Planung ist daher standortgebunden.



Mölln, den 26.11.2014

Siegel



.....
Bürgermeister