

Begründung
zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2
der Stadt Mölln

für das Gebiet
östlich des Wasserkrüger Weges / nördlich Breslauer Straße

1. Rechtsgrundlagen

Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 im Maßstab 1 : 500 entwickelt sich aus der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes, die parallel aufgestellt wird.

Der Flächennutzungsplan weist diese Fläche bisher als Grünfläche bzw. als Fläche für die Forstwirtschaft aus.

2. Lage und Nutzung des Plangebietes

Das Plangebiet in einer Gesamtgröße von ca. 10.900 qm (davon ca. 5.950 qm neue Gewerbeflächen) liegt im Süden der Stadt Mölln, ca. 3 km von der Altstadt entfernt und ist ein Teilbereich des 1964 aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 40, der hier Grünflächen bzw. Flächen für die Forstwirtschaft ausgewiesen hatte.

Dieser Bebauungsplan ist aufgrund eines Ausfertigungsfehlers nicht mehr rechtsverbindlich.

3. Bisherige städtebauliche Entwicklung und Erfordernis der Planaufstellung

Das gesamte Plangebiet des damaligen Bebauungsplanes Nr. 40 ist auf dem Gelände einer ehemaligen Munitionsanstalt (MUNA) entstanden. Nach der Freigabe des MUNA-Geländes durch die Besatzungsmacht 1947 hatten sich in den dort vorhandenen Lager- und Montagehallen, die über das ganze Gebiet verstreut waren, Industrie-, Gewerbe- und Handwerksbetriebe niedergelassen.

Daher enthielt der Bebauungsplan Nr. 40 im nördlichen Bereich ein Industriegebiet, in dem u.a. der alteingesessene Betrieb Sommerfeld & Thiele schon seit Jahren mit seinem Büro und Betriebsgebäuden liegt. Er hat seinen Betrieb an diesem Standort im Laufe der letzten Jahre auf den neusten technischen Stand gebracht und soweit wie möglich erweitert.

Dennoch zeigt die langfristige Planung des Betriebes, daß ein wirtschaftlich orientiertes Betriebskonzept auf den zur Zeit zur Verfügung stehenden Flächen nicht zu verwirklichen ist, sondern die jetzt durch die Bauleitplanung vorbereitete

Erweiterung der Grundstücke erforderlich ist, um die auf Zukunft angelegte Betriebserweiterung verwirklichen zu können.

In mehreren Vorgesprächen ist deshalb zunächst abgeklärt worden, daß eine Verlagerung innerhalb Möllns nicht möglich ist, weil aufgrund der knappen Gewerbeflächen entsprechende Grundstücke an anderer Stelle im Stadtgebiet nicht zur Verfügung stehen und weil dieses auch aus finanzwirtschaftlichen Gründen für den Betrieb nicht in Frage kommen kann.

Daher ist der Firma die Möglichkeit für die geplante Erweiterung in die angrenzenden Waldflächen unter bestimmten Bedingungen in Aussicht gestellt worden, u.a. mußte sie verbindlich erklären, daß mit der Aufstellung dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes letztmalig Erweiterungsflächen geschaffen werden und damit in Zukunft an diesem Standort nicht mehr möglich sind.

4. Landschaftsschutz und Grünordnungsplanung

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Gesichtspunkte soll in Abwägung der wirtschaftlichen Interessen des hier vorhandenen Gewerbebetriebes an Erweiterungsflächen einerseits und den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege andererseits durch den Vorhaben- und Erschließungsplan die Erweiterungsmöglichkeit für die Firma geschaffen werden, weil sie zum langfristig sicheren Fortbestand diese Möglichkeit zur baulichen Erweiterung dringend benötigt.

Die Fragen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für die erstmalig entstehenden Eingriffe sind im Rahmen eines landschaftspflegerischen Fachbeitrages, der auch Gesichtspunkte der Landschaftsplanung im näheren Bereich untersucht, vertieft dargestellt und abgeklärt worden.

In dem Fachbeitrag wurden u.a. die durch den Eingriff verursachten Beeinträchtigungen der Schutzgüter Wasser, Landschaftsbild und Boden untersucht.

Unter Anwendung der Eingriffsregelung ergibt sich ein Gesamtkompensationsflächenbedarf von 18.265 qm.

Für die Rodung des Waldes ist ein Kompensationsflächenbedarf von ca. 16.995 qm errechnet worden. Die für einen Eingriff in den Wald notwendige Waldumwandlungsgenehmigung ist am 26.08.1996 vom Forstamt Trittau - Untere Forstbehörde - erteilt worden. Vorab wurde durch vertragliche Vereinbarung vom 22.08.1996 zwischen dem Vorhabenträger und dem Amt für Kreisforsten die Frage der Ersatzaufforstungsflächen geregelt.

Die Ausnahmegenehmigung zur Unterschreitung des Waldabstandes ist am 12.09.1996 erteilt worden.

Für die Eingriffe in das Schutzgut Boden wurde ein Kompensationsflächenbedarf von rd. 1.270 qm errechnet. Diese Fläche ist außerhalb des Plangebietes bereitzustellen. Nach Festlegung einer entsprechenden Fläche werden dort in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde geeignete grünordnerische Massnahmen durchgeführt.

Innerhalb des Plangeltungsbereichs werden zum Ausgleich unter Punkt 7 des landschaftspflegerischen Fachbeitrags folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- Maßnahme A: - die adäquate Neuanlage eines aufzugebenden Waldweges
 Maßnahme B: - Fassadenbegrünung
 Maßnahme C: - Anlage von Pflanzstreifen

Die genannten Maßnahmen wurden als zeichnerische und textliche Festsetzungen in die Plansatzung übernommen.

Im Durchführungsvertrag (§ S 3) verpflichtet sich der Vorhabenträger die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß den Aussagen des Fachbeitrages und in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde vorzunehmen.

5. Erschließung

Das Plangebiet liegt östlich des Wasserkrüger Weges mit direkten Zufahrten zu dem Betriebsgrundstück.

Für den ruhenden Verkehr werden auf dem Grundstück Stellplätze in ausreichender Zahl angeordnet.

Der zur Zeit in Ost-West-Richtung über das Grundstück führende Wanderweg wird an die Nordseite des Plangebietes verlegt und soll weiterhin den Charakter eines Waldweges erhalten.

Im übrigen ist das Betriebsgrundstück voll erschlossen und erhält lediglich Erweiterungsflächen, so daß keine zusätzlichen Erschließungskosten anfallen.

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen. Die §§ 2, 3, 7 und 7a des Wasserhaushaltsgesetzes sind zu beachten. *

6. Städtebaulicher Vertrag

Gemäß § 6 des Baugesetzbuch-Maßnahmen-G kann die Stadt einem Dritten durch Vertrag die Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen übertragen. Dieses soll hier geschehen.

In diesem Vertrag ist festgelegt worden, daß das Grundstück binnen einer angemessenen Frist bebaut werden soll. Angestrebt wird eine Baubeginn mindestens 1996.

Weiterhin verpflichtet sich der Betrieb in diesem Vertrag, Kosten und sonstige Aufwendungen zu übernehmen, die der Stadt für diese städtebauliche Planung, für andere städtebauliche Maßnahmen sowie für Anlagen und Einrichtungen, die der Allgemeinheit dienen, entstehen.

Es können nur die Kosten und Aufwendungen dem Betrieb übertragen werden, die Voraussetzung oder Folge des vom Betrieb geplanten Vorhabens sind.

7. Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Die Bebauung des Plangeltungsbereichs soll noch in diesem Jahr begonnen und in einem Abschnitt durchgeführt werden.



Aufgestellt:
Mölln im August 1996


.....
(Bürgermeister)

|*

Geändert im November 1996 gem. der mit dem Erlass des Innenministers vom 04.11.1996 Az.: Iv 810 B-512.113-53.90 (2 V+E) gegebenen Hinweise.

Mölln, 27.11.1996




.....
(Bürgermeister)