

Begründung
zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12
der Stadt Mölln
 Kreis Herzogtum Lauenburg
 Seite 1

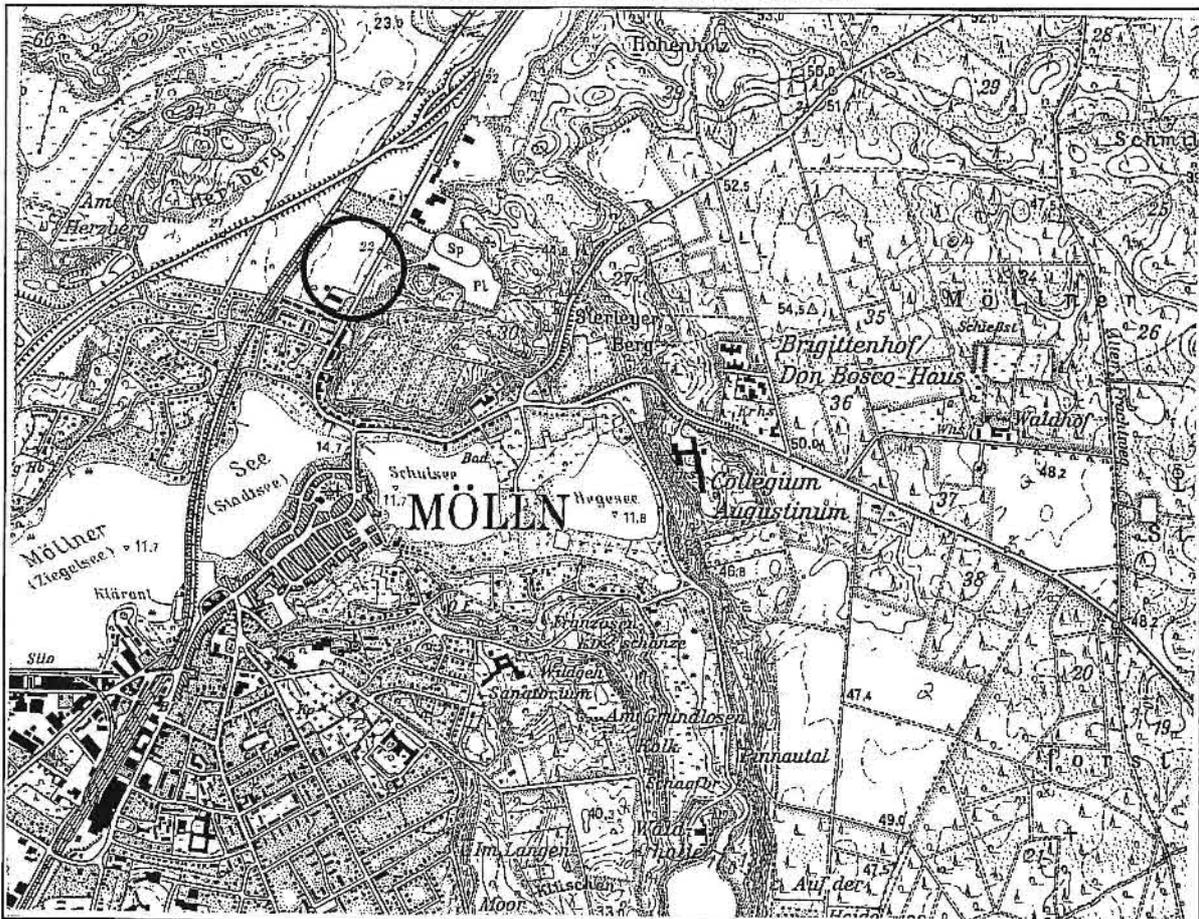
B E G R Ü N D U N G

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 der Stadt Mölln

Kreis Herzogtum Lauenburg

**Für den Eckbereich westlich Ratzeburger Straße, nördlich der
 A.-Paul-Weber-Straße**

Übersichtskarte im Maßstab 1:25000



Begründung
zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12
der Stadt Mölln
Kreis Herzogtum Lauenburg
Seite 2

1. RECHTSGRUNDLAGE

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 12 im Maßstab 1 : 1000 gem. §§ 2, 8, 9, 10 und 12 in Verbindung mit § 30 BauGB entwickelt sich aus der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes, die die Ausweisung einer Sondergebietsfläche (Einkaufszentrum Mölln-Nord) beinhaltet. Die Flächennutzungsplanänderung wurde am 14.04.2000 wirksam.

2. GRÜNDE DER AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Für das Plangebiet sowie den nordöstlich anschließenden, bis zur Kleingartenanlage reichenden Bereich wurde im März 1999 das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 78 eingeleitet. Planungsziel war die Festsetzung eines Sondergebietes – Verbrauchermarkt / Dienstleistung. Nach Abschluß der gem. § 3 (2) BauGB durchgeführten öffentlichen Auslegung stagnierte das Planverfahren, da sich nicht für alle Bauvorhaben Betreiber finden ließen. Unverändert ist jedoch das Interesse eines Betreibers innerhalb des Plangebietes einen Lebensmitteldiscounter zu errichten.

Um insbesondere die Versorgung mit Gütern für den periodischen Bedarf in den angrenzenden bestehenden – hier besteht ein Versorgungsdefizit – und sich derzeit entwickelnden Bereichen sicher zu stellen, wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 12 aufgestellt.

In einem späteren Verfahren soll dann der nordöstlich anschließende Bereich im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 entwickelt werden.

Das Gebiet wird als Sondergebiet – Lebensmitteldiscounter – mit einer Geschoßfläche von max. 1.200 m² festgesetzt.

Die Ausweisung einer genügend großen Anzahl von PKW – Stellplätzen zur ordnungsgemäßen Abwicklung eines derartigen Vorhabens wird im Bebauungsplan festgesetzt.

Begründung
zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12
der Stadt Mölln
 Kreis Herzogtum Lauenburg
 Seite 3

3. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Das geplante Sondergebiet muß als großflächiger Einzelhandelsbetrieb im Sinne des § 11 Abs. 3 Ziffer 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) angesprochen werden.

Aus diesem Grund wird ein „Sonstiges Sondergebiet“ gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteldiscounter“ mit einer maximalen Geschoßfläche (GF) von 1.200 m² festgesetzt.

4. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Um die maximale Größe der Verkaufseinrichtung genau vorgeben zu können, ohne von den Grundstücksgrößen abhängig zu sein, wird die Geschoßfläche für diese Einzelhandelseinrichtung auf max. 1.200 m² begrenzt.

5. VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Die Erschließung des Sondergebietes erfolgt über die Zufahrt der Erschließungsstraße des Bebauungsplanes Nr. 77 (A.-Paul-Weber-Straße).

Sobald der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 13 in Kraft getreten ist, wird die Gesamterschließung der baulichen Anlagen in den Geltungsbereichen der vorhabenbezogenen Bebauungspläne Nr. 12 und Nr. 13 über eine im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 gelegene Zufahrt erfolgen.

Die Anbindung erfolgt durch verkehrsregelnde Maßnahmen, die nach geltenden Richtlinien mit dem zuständigen Straßenbauamt und der Verkehrsaufsichtsbehörde abgestimmt werden.

Die für den ruhenden Verkehr ausgewiesene Stellplatzanlage entspricht den gesetzlichen Vorgaben und ist bei dieser Verkaufsfläche ausreichend, so daß im Rahmen der o.g. Maßnahmen ein Parken im öffentlichen Straßenbereich der „Ratzeburger Straße“ auszuschließen ist.

Gemäß § 29 (1 u. 2) Straßen- und Wegegesetz des Landes Schleswig-Holstein vom 22.06.1962 i.d.F. vom 02.04.1996 dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 20,00 m von der

Begründung
zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12
der Stadt Mölln
Kreis Herzogtum Lauenburg
Seite 4

Landesstraße 199, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden.

Direkte Zufahrten und Zugänge dürfen zur freien Strecke der Landesstraße 199 nicht angelegt werden.

Die Sichtflächen sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung über 0,70 m Höhe, gemessen von Fahrbahnoberkante, ständig freizuhalten.

Die Durchführung von 7 Baumanpflanzungen auf dem Straßengebiet der Landesstraße 199 erfolgt als Straßengestaltungsmaßnahme in Abstimmung mit dem Straßenbauamt Lübeck, dadurch werden im jeweiligen Einzelfall, insbesondere auch die Erfordernisse der Verkehrssicherheit, der Verkehrslenkungsrichtungen und die Belange der öffentlichen Versorgungsträger berücksichtigt.

6. SCHMUTZWASSERBESEITIGUNG

Das anfallende Schmutzwasser des Plangebietes wird über vorhandene und geplante Schmutzwasserleitungen dem Klärwerk Mölln zugeführt werden. Dazu sind entsprechende Genehmigungs- und Erlaubnisanträge zu stellen.

7. VERSORGUNG MIT TRINKWASSER

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser erfolgt über die zuständigen Stadtwerke.

8. LÖSCHWASSER

Für das Sondergebiet ist eine Löschwassermenge von 48 cbm/h für eine Löschdauer von 2 Stunden bereitzuhalten. Dies ist über die zentrale Wasserversorgungsanlage möglich.

Begründung
zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12
der Stadt Mölln
 Kreis Herzogtum Lauenburg
 Seite 5

9. REGENWASSER

Das Wasser von Dächern, Wegen und nicht mit Schadstoffen belasteten Flächen ist auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen.

Das Regenwasser der Stellplatzfläche (das nicht zur Versickerung zu bringende Oberflächenwasser) des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 wird der vorhandenen Leitung am "Lankauer Weg" über den Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 80 zugeführt. Entsprechende Genehmigungsanträge sind zu stellen.

Für die Einleitung des nicht zur Versickerung zu bringenden Oberflächenwassers (Regenwasser) ist die Leistungsfähigkeit der Leitung am Lankauer Weg sowie des Gewässers 22.2 (Pirschbach) nachzuweisen. Die dazu notwendigen Antragsunterlagen sind zu erarbeiten und der Wasserbehörde des Kreises Herzogtum Lauenburg zur Abstimmung vorzulegen.

10. ABFALLENTSORGUNG

Für den Bereich der privaten Haushalte ist der Kreis Herzogtum Lauenburg öffentlich rechtlicher Entsorgungsträger. Die Abfallwirtschaftsgesellschaft Herzogtum Lauenburg mbH ist für diesen Bereich beauftragte Dritte zur Durchführung der Abfallwirtschaft im Kreis.

Für den Bereich der gewerblichen Abfallerzeuger ist die AWL Entsorgungsträger gemäß § 16.2 KrWirt/AbfG.

Grundlage für die Abfallwirtschaft im Kreis ist die jeweils gültige Fassung der Satzung über die Abfallwirtschaft des Kreises, einschließlich der Gebührensatzung.

Am Tag der Abfallentsorgung sind die Fahrbahnen von parkenden Fahrzeugen freizuhalten.

Begründung
zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12
der Stadt Mölln
Kreis Herzogtum Lauenburg
Seite 6

11. VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger, ist Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Bezirksbüro Zugangsnetze 65, Hermann-Bössow-Str. 6 – 8 in 23843 Bad Oldesloe, Telefon (04531) 17 65 12, so früh wie möglich mitzuteilen.

Vor Beginn der Tiefbauarbeiten ist die genaue Kabellage bei den Stadtwerken Mölln GmbH zu erfragen.

12. BAUGRUNDUNTERSUCHUNG

Vorbereitend ist durch das Büro Dipl.-Ing. Rainer Pingel,
Beratender Ingenieur für Grundbau
Wiesenhöfen 2
22359 Hamburg

ein Baugrundgutachten erstellt worden. Die wesentlichen Aussagen werden nachfolgend zusammenfassend wiedergegeben:

Das Gutachten beschreibt die Untergrundsituation im Bereich des gesamt geplanten Erschließungsgebietes zwischen der „Ratzeburger Straße“ und dem „Lankauer Weg“ am Nordrand der Stadt Mölln.

Die hier zu betrachtende Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 fällt von der „Ratzeburger Straße“ von Geländehöhen um 24,5 m NN in westlicher Richtung ab, im Bereich der Bahnlinie, die das östliche und westliche Teilareal trennt, werden Geländehöhen um 22,0 m NN ermittelt. Die Bahn verläuft in einem etwa 2,5 m bis 3,5 m unter mittlerem Geländeniveau liegenden Einschnitt, der Gleiskörper ist vermutlich aus Gründen der Entwässerung gegenüber der Einschnittsohle deutlich aufgeschottert.

Nach den Ergebnissen der Baugrundaufschlüsse, die im gesamten Erschließungsgebiet zunächst stichprobenartig in den zukünftigen Verkehrsflächen abgeteuft wurden, stehen im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 unter der humosen Geländedeckschicht sofort Sande an, bindige oberflächennahe Schichtungen erscheinen hier nur als lokale Auflagerungen. Aufgrund des weiteren Abstandes der Aufschlüsse sind diese Erkenntnisse für spätere Bauwerksbemessungen durch weitergehende Untersuchungen zu verifizieren. Grundwasser wird in den oberflächennahen Schmelzwassersanden bzw. in den sandigen Zonen unter den Geschiebeböden und Beckensedimenten in

Begründung
zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12
der Stadt Mölln
Kreis Herzogtum Lauenburg
Seite 7

Tiefen von etwa 1,8 m bis 4,5 m unter jeweiligem Geländeniveau eingemessen.

Es sollte davon ausgegangen werden, daß der oberste Grundwasserstand etwa auf Absoluthöhen zwischen + 19,5 m NN und +20,0 m NN liegt, mit jahreszeitlich bedingten Schwankungen im Bereich mehrerer Dezimeter ist zu rechnen. Neben dem obersten Grundwasserstockwerk sind in bzw. über den oberflächennahen bindigen Geschiebeböden und den Beckenschluffen in unterschiedlichen Tiefen Stau – und Sickerwässer festgestellt worden. Die Stau- und Sickerwässer werden durch Niederschlagswasser gespeist, so daß sich hieraus weitere jahreszeitliche Abhängigkeiten ergeben können.

In dem B-Plangebiet sind Versickerungen in den hier anstehenden oberflächennahen Sanden möglich.

Die Erschließung kann in den ausgeprägten oberflächennahen Schmelzwassersanden nach erdbautechnischer Vorbereitung durchgeführt werden.

Zur Durchführung erdstatischer Berechnungen sowie zur Ausschreibung der notwendigen Erschließungsarbeiten werden in diesem Gutachten in Abschnitt 3 die erforderlichen Bodenkennwerte bzw. in Abschnitt 4 die Vorgaben zur Planung und Ausschreibung der Erdarbeiten angegeben. Leitungsverlegungen können in offenen Baugruben oder verbauten Gräben erfolgen.

Stauwasserfassungen sind wegen der im überwiegenden Planungsgebiet hoch anstehenden Stauwässer ab Aushubtiefe von etwa 0,7 m unter Gelände vorzunehmen.

Grundwasserabsenkungen dürfen aufgrund der natürlichen Tiefenlage des obersten Grundwasserspiegels hier nicht zu erwarten sein.

Begründung
zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12
der Stadt Mölln
Kreis Herzogtum Lauenburg
Seite 8

13. SCHALLSCHUTZ

Um den Schallschutz in den westlich angrenzenden Wohngebieten sicherzustellen, wurde das Ingenieurbüro für Anlagenplanung und Schallschutz GbR

Dipl.-Ing. Udo Ziegler/Dipl.-Ing. Volker Ziegler

Wasserkrüger Weg 127b

23879 Mölln

mit der Erarbeitung eines Schallschutzgutachtens beauftragt.

Der Gutachter kommt zu folgendem Ergebnis:

Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung des Bebauungsplanes Nr. 77 werden folgende aktive Schallschutzmaßnahmen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 festgesetzt:

- Errichtung der Gebäude mit einer Mindesthöhe von 6 m
- Errichtung von Schallschutzwänden entlang der gemeinsamen Westgrenze der vorhabenbezogenen Bebauungspläne Nr. 12 und 13 zum Bebauungsplan Nr. 77.

Zum Schutz gegen die Verkehrslärmeinwirkungen des Kfz-Verkehrs auf der Ratzeburger Straße, sind Büroräume in den Gebäuden nur in den der Ratzeburger Straße abgewandten Gebäudeteilen (Nord - Westseite) zulässig. Aus den Planungen ergeben sich keine weiteren zu schützenden Nutzungen.

Begründung
zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12
der Stadt Mölln
 Kreis Herzogtum Lauenburg
 Seite 9

14. FACHBEITRAG ZUR GRÜNORDNUNG

Zur Ermittlung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege wurde ein grünordnerischer Fachbeitrag erarbeitet.

Der grünordnerische Fachbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 wird aufgestellt von dem Büro:
 Dipl. Ing. für Landespflege
 Ruth Schweizer
 Schuhwiese 4
 23858 Heidekamp

Aus dem grünordnerischen Fachbeitrag übernommen:

Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen

1) Erhaltungsmaßnahmen

Im Geltungsbereich des B-Plangebietes sind die erhaltenswerten Einzelbäume soweit sie innerhalb des Geltungsbereiches liegen durch Festsetzungen zu erhalten und zu sichern (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB). Bei Abgang der Bäume gelten die Vorschriften der Baumschutzsatzung der Stadt Mölln.
 Diese Bäume sind bei Baumaßnahmen im Wurzel- und Kronenraum durch geeignete Maßnahmen zu schützen.
 Die Überwachung der Baumschutzmaßnahmen ist durch die Beteiligung von fachlich geschulten Personen sicherzustellen.

2) Minimierungsmaßnahmen

Die vorgesehenen Stellflächen für parkende Fahrzeuge, auch Besucher- und Mitarbeiterparkplätze innerhalb der Betriebsflächen, sind mit einem offenporigen Belag zu versehen, damit eine gewisse Versickerungsleistung für Niederschlagswasser gewährleistet bleibt (Minimalfunktion für den Wasserhaushalt).
 Sammlung des unbelasteten Regenwassers von den Dachflächen pro Grundstück, Versickerung des Regenwassers auf den Flächen, soweit dies möglich ist. Das überschüssige Regenwasser ist in das öffentliche System einzuspeisen.

Der vorhandene Oberboden (Mutterboden) ist vor Baubeginn gesondert abzutragen und an geeigneter Stelle zwischenzulagern zur Wiederverwertung auf den Grundstücken. Die Mutterbodenmieten sind nicht höher als 1 m anzulegen und mit einer geeigneten Gründüngung einzusäen (z.B. Lupine) (Schutz des Oberbodens).

Begründung
zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12
der Stadt Mölln
 Kreis Herzogtum Lauenburg
 Seite 10

Bei den vorbereitenden Arbeiten zu den Anpflanzungen sind die Bodenklassen vor Ort zu beachten.

3) Bepflanzte Lärmschutzwand und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die zu bepflanzende Lärmschutzwand am Nordwestrand zur geplanten Bebauung hin ist mit geeigneten Gehölzarten zu bepflanzen. Sie dient zum einen dem Schutz vor Lärmimmissionen für die dahinterliegende geplante Bebauung im B-Plan Nr. 77 und zum anderen der optischen Eingrünung und Abgrenzung zwischen geplantem Wohngebiet und den geplanten Verkaufsflächen der Supermärkte. Zur geplanten Wohnbebauung hin wird zusätzlich eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Die Lärmschutzwand ist mit geeigneten Laubgehölzen zu bepflanzen z.B.:

- Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Ginster (*Cytisus scoparius*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
- Schlehdorn (*Prunus spinosa*)
- Hundrose (*Rosa canina*)
- Buschrose (*Rosa dumetorum*)
- Salweide (*Salix caprea*)
- Purpurweide (*Salix purpurea*)

Zur Berankung senkrechter Partien bieten sich auch Selbstklimmer wie Efeu (*Hedera helix*), Irischer Efeu (*Hedera helix 'Hibernica'*) und Wilder Wein (*Parthenocissus tricuspidata Veitchii*), daneben mit Rankhilfe auch Bergwaldrebenarten (*Clematis montana spec.*), Gemeine Waldrebe (*Clematis vitalba*), Hopfen (*Humulus lupulus*) und Waldgeißblatt (*Lonicera periclymenum*).

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Auf die Pflanzung großkroniger Bäume wird in diesem schmalen Streifen verzichtet. Die Flächen sind mit folgenden heimischen Laubgehölzen in Reihen nebeneinander zu bepflanzen:

- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Hasel (*Corylus avellana*)
- Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Traubenkirsche (*Prunus padus*)

Begründung
zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12
der Stadt Mölln
 Kreis Herzogtum Lauenburg
 Seite 11

- Schlehdorn (*Prunus spinosa*)
- Hundrose (*Rosa canina*)
- Buschrose (*Rosa dumetorum*)
- Salweide (*Salix caprea*)
- Schw. Holunder (*Sambucus nigra*)

Als Pflanzgut sind leichte Sträucher, mind. 3-triebig, 2xv 60-100/leichte Heister 2xv, 125-150, zu verwenden, Pflanzabstand ist 1m x 1m. Die Flächen sind zu mulchen. Diese Anpflanzungsflächen werden als Ausgleichsflächen in der Bilanz mit angerechnet, da sie aus der intensiven Nutzung genommen und in einen naturnahen Zustand überführt wird.

4) Baumpflanzungen im Straßenraum und bei den Stellplätzen

Innerhalb des Gebietes sollen im Straßenraum beiderseits des Fuß- und Radweges Einzelbäume gepflanzt werden, die einer Durchgrünung und Eingrünung des Gebietes von der Ratzeburger Straße aus dienen. Ebenso ist im Bereich der Stellplätze die Pflanzung von Großbäumen vorzusehen, um eine gewisse Durchgrünung der versiegelten Flächen zu erreichen.

Vorgesehen ist hier die Pflanzung von folgenden Arten:

- im Bereich der Stellplätze Spitzahorn (*Acer platanoides*)
- zwischen Rad- und Fußweg und den Stellplätzen ebenfalls Spitzahorn (*Acer platanoides*)
- entlang der Straße auf Lücke zu den vorhandenen Bäumen gepflanzt Winterlinde (*Tilia cordata*).

Als Pflanzgut sind Hochstämme 3xv.m.B., 20 – 25 vorzusehen. Die Baumstandorte im Straßenraum – mind. 6 m² Fläche – sind als offene Baumscheiben, ohne Versiegelung herzustellen und mit Rasen anzusäen oder mit geeigneten Wildrosenarten zu unterpflanzen (jedoch nicht! *Rosa rugosa*).

Geeignet ist z.B. Ackerrose (*Rosa repens alba*)

5) Ansaatflächen

Die Flächen für Ansaat von Rasen innerhalb der öffentlichen Bereiche sind mit einer herkömmlichen Saatgutmischung für Extensivrasen anzusäen und extensiv zu pflegen.

Begründung
zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12
der Stadt Mölln
 Kreis Herzogtum Lauenburg
 Seite 12

6) Einfriedungen und Stellplätze

Einfriedungen auf den privaten Grundstücken sind zum öffentlichen Raum hin nur mit lebenden Hecken oder Strauchpflanzungen (Arten wie unter 3) zulässig.

Geeignete Arten für die Hecken sind vor allem (Pflanzung von 3 Stück/lm):

- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Zierquitte (*Chaenomeles spec.*)
- Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Unzulässig sind immergrüne Nadelgehölze und Koniferen.

Die Stellplätze sind untereinander mit lebenden Hecken und Gitterstabzaun einzugrünen (Arten wie oben).

7) Ausgleichsflächen

Für Ausgleichsmaßnahmen stehen innerhalb des B-Plangebietes mit Ausnahme der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern keine Flächen zur Verfügung.

Es sind deshalb Flächen - außerhalb des B-Plangebietes in Benachbarung zum Pirschbach - als Ausgleichsflächen vorgesehen.

Es handelt sich um die Flurstücke 133/4, 135, 136, 348/132 und 344/130 der Flur 33. Die Flächen liegen südlich des Pirschbaches innerhalb der Pirschbachniederung im Norden des Stadtgebietes und werden heute als Wiesenstandorte mehr oder minder intensiv genutzt (Mahd 1x/Jahr).

Weiterhin wird ein Teilbereich des Flurstücks 109/1 aus der Nutzung genommen. Es grenzt oberhalb der Niederung unmittelbar an das Pirschbachtal an und wird als Wechselgrünland intensiv genutzt (Ackerstandort).

Die Flächen befinden sich bereits im Besitz des Planungsträgers und werden hierfür zur Verfügung gestellt. Sie werden als Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgeschrieben und grundbuchrechtlich gesichert.

Im Bestandsplan des Landschaftsplan-Entwurfs sind die Flächen im Pirschbachtal als Naßgrünland kartiert mit der Entwicklungsmaßnahme der Extensivierung der Nutzung und Schließung der Gräben.

Begründung
zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12
der Stadt Mölln
 Kreis Herzogtum Lauenburg
 Seite 13

Diese Wiesenflächen im Bereich der Flur 33 sind überwiegend den binsen- und seggenreichen Naßgrünländern zuzuordnen. Sie sind bereits als geschützte Biotope nach § 15a LNatSchG eingestuft. Lediglich im Bereich des Hügels treten die Nässezeiger zurück und machen den Wiesengräsern Platz.

Im übrigen dominieren neben ausgedehnten Seggenbeständen (*Carex spec.*), den Wirtschaftsgräsern die Kohldiestel (*Cirsium oleraceum*), Wiesen-Sauerampfer (*Rumex acetosa*), Scharbockskraut (*Ranunculus ficaria*), Kriechender Hahnenfuß (*R. repens*), Weiches Honiggras (*Holcus lanatus*), Rohrglanzgras (*Phalaris arundinacea*), Wiesenschaumkraut (*Cardamine pratensis*), Fadenbinse (*Juncus filiformis*), Knick-Fuchsschwanz (*Alopecurus geniculatus*), Weißes Straußgras (*Agrostis stolonifera*) u.a.

Die Flächen grenzen unmittelbar an den Pirschbach. Die Staudenfluren entlang des Pirschbaches dort sind außer durch die obige Arten auch geprägt durch Schilf (*Phragmites australis*) und Mädesüß (*Filipendula ulmaria*).

Die Wechselgrünlandfläche (Ackerstandort) oberhalb der Niederung soll aus der intensiven Nutzung genommen und ebenfalls extensiv genutzt werden. Bis zur Ausweisung des Naturschutzgebietes sind Art und Intensität der Nutzung/Pflege mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen (Abstimmung mit dem LANU).

Eine Sicherung und Entwicklung der Flächen wie vorgeschlagen entspricht der Zielsetzung des Landschaftsplan-Entwurfes sowie den Vorstellungen des LANU zum Pirschbachtal.

Im Landschaftsrahmenplan von 1998 ist das gesamte Pirschbachtal als geplantes Naturschutzgebiet ausgewiesen:

„Pirschbachtal (Stadt Mölln, Gemeinde Lankau)

Der landschaftlich besonders ausgeprägte Talraum, der von einem naturnahen Bachlauf durchflossen wird, weist ein extensiv genutztes Feuchtgrünland auf.

Schutzgrund: Erhalt eines landschaftsprägenden Talraumes als Lebensraum gefährdeter Pflanzen- und Tierarten“

Es ist hier aufgrund der Bestandssituation insgesamt als Ausgleichsansatz (Extensivierung der Nutzung) nicht von einem Verhältnis von 1:1 gegenüber Ackerflächen auszugehen, sondern der höhere Biotopwert ist zu berücksichtigen.

Es werden ca. 19.900 m² im Bereich der Flur 33 zur Verfügung gestellt ca. 3.000 m² im Bereich des Flurstücks 109/1.

Begründung
zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12
der Stadt Mölln
 Kreis Herzogtum Lauenburg
 Seite 14

Insgesamt werden für die Eingriffe 22.900 m² als Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Um die planmäßige Durchführung dieser Maßnahme sicherzustellen und späteren Nutzungsänderungen vorzubeugen, ist eine Eintragung wie folgt für die Flächen im Grundbuch vorzunehmen:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten des Kreises Herzogtum Lauenburg folgenden Inhalts:
 Das Grundstück darf nur für Zwecke des Naturschutzes gemäß Fachbeitrag zur Grünordnung zum vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 12 der Stadt Mölln vom Februar 2001 verwendet werden. Alle Maßnahmen, die dieser Zielsetzung zuwiderlaufen, sind untersagt.

8) Gegenüberstellung Eingriff – Ausgleich

Die durch den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 12 der Stadt Mölln betroffene Gesamtfläche ist 0,73 ha groß, wobei ein Teil der Flächen unverändert erhalten bleiben.

Insbesondere die Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt und Orts-/Landschaftsbild sind über Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen auszugleichen. Die Maßnahmen innerhalb des Baugebietes dienen zum anderen auch der Durchgrünung des gesamten Gebietes und Erhaltung der wenigen vorhandenen Landschaftselemente.

Es werden insgesamt 22.900 m² als Ausgleichsflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zur Verfügung gestellt. Hierbei sind 3.000 m² Fläche zu entwickeln und weitere 19.900 m² Fläche, die bereits als Biotope nach § 15a LNaSchG einzustufen sind, werden wie oben beschrieben zur Verfügung gestellt und bauleitplanerisch gesichert.

Die beiden Bäume im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 13, die per Ausnahmegenehmigung der Stadt Mölln vom 05.04.2001 gefällt wurden, sollen im B-Plan Nr. 12 ausgeglichen werden. Hierfür sind insgesamt 9 Ersatzbäume zu pflanzen (vgl. Knickerlaß). Von den zur Pflanzung hier vorgesehenen 33 Bäumen werden daher 9 auf diese Maßnahme angerechnet.

Zur bereits durchgeführten Rodung der Einzelbäume im Bereich des ehemaligen B-Planes Nr. 78 ist anzumerken, daß diese im

Begründung
zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12
der Stadt Mölln
 Kreis Herzogtum Lauenburg
 Seite 15

Geltungsbereich des späteren vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 13 liegen.

Die Ersatzpflanzungen sollen daher auch zur Hälfte im dortigen Geltungsbereich durchgeführt werden. Insgesamt sind hierfür 27 Bäume mit Stammumfang 14 – 16 cm laut Knickerlaß neu zu pflanzen.

Die Hälfte der erforderlichen Bäume (hier 14 Stück) wird durch die geplante Pflanzung im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 12 mit angerechnet, da die Fällung ja bereits durchgeführt worden ist.

9) Zeitrahmen

Die Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen sind im Zuge der Bebauung von der Stadt oder dem Baulastenträger mit durchzuführen, damit ihre ordnungsgemäße Durchführung sichergestellt werden kann.

Sie sind spätestens in der nächsten, auf das Ende der Baumaßnahmen folgenden Pflanzperiode abzuschließen.

15. LANDSCHAFTSPLAN

Der z. Z. noch gültige Landschaftsplan der Stadt Mölln ist im Jahr 1979 genehmigt worden. Er entspricht in vielerlei Hinsicht nicht mehr den heutigen Vorschriften und Anforderungen.

Der Entwurf für einen neuen Landschaftsplan der Stadt Mölln liegt vor. Innerhalb dieses Entwurfs wird die gesamte Baufläche Mölln-Nord als Siedlungserweiterungsfläche ausgewiesen. Hierbei handelt es sich um die einzige Fläche, die die wenigsten Konfliktpunkte mit den zu schützenden Landschaftsteilen der Stadt Mölln aufweist.

Im Rahmen des Planverfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 wird durch den begleitenden Fachbeitrag zur Grünordnung die Frage der übergeordneten Landschaftsplanung berücksichtigt.

Die landesweite Biotopkartierung hat in diesem Bereich keine schützenswerten Biotope erfaßt.

Begründung
zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12
der Stadt Mölln
 Kreis Herzogtum Lauenburg
 Seite 16

16. MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS

Soweit die vorhandenen Grenzen eine Bebauung nicht zulassen, wird eine Umlegung gem. §§ 45 ff. BauGB vorgesehen.

Wird eine Grenzregulierung erforderlich, so findet das Verfahren nach § 85 ff. BauGB statt. Die genannten Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplante Maßnahme nicht im Wege freier Vereinbarung durchgeführt werden kann.

17. ERGEBNISSE DES EINZELHANDELSGUTACHTENS

Im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 78 wurde die gesa – Gesellschaft für Handels-, Standort- und Immobilienberatung mbH, Hamburg mit der Erstellung eine Einzelhandelsgutachten beauftragt.

Der Gutachter stellt hinsichtlich der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes fest:

Fazit und Empfehlung

Die Neuansiedlung von Lebensmittelmärkten stößt in Mölln auf eine alles in allem bereits gut entwickelte Angebotssituation. Auch das Umland tendiert bereits im hohen Umfang für Einkäufe von Gütern des periodischen Bedarfs nach Mölln.

Der Standort „Mölln – Nord“ setzt sich räumlich von den starken Einkaufsstätten im Bereich Grambeker Weg/Vorkamp ab. Es besteht der Vorteil, eine Nahversorgungsfunktion für das einzelhändlerisch unterversorgte Mölln – Nord (+Wohnungsneubau) wahrzunehmen. Des weiteren können nördliche Teilbereiche des Umlands relativ gut angesprochen werden (diese tendieren tlw. aber auch nach Ratzeburg).

Mit einer Einwohnerzahl von 6.723 (incl. Wohnungsneubau) bietet der Bereich „Mölln – Nord/ nördliches Umland“ noch kein ausreichend tragfähiges Nachfragepotential für eine Kombination aus Aldi + größerem Supermarkt. Nicht unerhebliche Umsatzanteile müssen mit Kunden aus dem weiteren Möllner Stadtgebiet und Umland erwirtschaftet werden, was angesichts des gut ausgeprägten und überlegenen Wettbewerbs (Verbrauchermärkte) nicht leicht sein dürfte.

Vor diesem Hintergrund wird die Chance zur Erzielung des notwendigen Soll-Umsatzes aus Gutachtersicht skeptisch eingeschätzt und sind Vermarktungsschwierigkeiten nicht auszuschließen.

Begründung
zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12
der Stadt Mölln
 Kreis Herzogtum Lauenburg
 Seite 17

Empfehlung

Vermarktungsschwierigkeiten werden vor allem für den Supermarkt (ca. 1.100 m² VKF) erwartet, dessen Marktpositionierung explizit gegenüber der Konkurrenz der Verbrauchermärkte als anfällig eingeschätzt wird. Aldi besitzt dagegen aufgrund seiner hohen vertrieblichen Leistungsfähigkeit das weitaus stärkere Durchsetzungsvermögen.

Insofern käme auch eine Lösung mit Aldi, aber ohne Supermarkt, in Betracht. Da Aldi nur ein gestripptes Discount – Sortiment (geringe Frischwarenanteile) bietet, andererseits aber auch eine Stärkung der Nahversorgung für Mölln – Nord wünschenswert ist, wird empfohlen, das Aldi – Angebot (B-Plan Nr. 12) gezielt zu ergänzen. Hierzu kämen Bäcker, Fleischer, Obst und Gemüse-Stand und eventuell auch eine Apotheke und ein Getränkemarkt (wird z.T. vorgesehen im B-Plan Nr. 13) in Betracht, so daß die Supermarktlücke (Nahversorgung) sortimentsspezifisch gefüllt werden könnte. Primäres Ansiedlungsziel sollte aber die Kombination Aldi/ Supermarkt bleiben.

18. DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Die Bebauung des Plangeltungsbereiches soll in einem Abschnitt durchgeführt werden.



Aufgestellt
 Mölln, im Juni 2001



 -Bürgermeister-