



BEGRÜNDUNG
(§ 9 (8) BauGB)

1. Planungsrechtliche Grundlagen

Einleitung des Verfahrens

Am 26.06.2003 faßte der Bauausschuss der Stadt Mölln den Beschluss für das Gebiet: nördlich Delvenauweg, westlich Grambeker Weg, östlich des alten Bahndammes den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 aufzustellen.

Bereits im Juni 2000 wurde für diesen und den anschließenden nördlichen Bereich ein Bauleitplanverfahren (Bebauungsplan Nr. 82) eingeleitet, das bisher nicht abgeschlossen wurde.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 16 entwickelt sich aus der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes, die am 25.08.2001 wirksam wurde. Das Plangebiet ist als Sondergebiet „Einzelhandel“ dargestellt.

Darstellung im Landschaftsplan

Im Landschaftsplan, ist das überplante Gebiet gänzlich als Siedlungsfläche (Gewerbefläche) dargestellt.

2. Daten des Plangebietes

Lage und Topographie

Das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16 der Stadt Mölln liegt südlich der Möllner Altstadt, zwischen dem Kanal und der Kreisstraße Grambeker Weg (K 68).

Das Gebiet des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: durch bestehende, gewerblich genutzte Bebauung (Penny-Markt)

Im Süden: durch den Delvenauweg

Im Osten: durch die Wohnbebauung östlich des Grambeker Weges

Im Westen: durch einen alten Bahndamm

Folgende Flurstücke sind von dem Vorhaben betroffen: 56/6, 56/7, 56/8, 57/4, 57/5, 57/6, 57/7, 57/8, 57/9, 96/3 (tlw.), Flur 17, Gemarkung Mölln.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt ca. 1,0 ha.

Das Plangebiet ist topographisch verhältnismäßig unbewegt.

Geländennutzung und Geländestruktur im Bestand

Das Plangebiet wurde bis 2001 durch ein Autohaus genutzt und ist mit Werkstatt-, Verkaufs- und Nebengebäuden bebaut. Große Flächen des Grundstückes wurden als PKW-Aufstellflächen genutzt. Die vorhandenen Gebäude stehen derzeit leer. Insgesamt ist festzustellen, dass das Plangebiet im Bestand großflächig versiegelt ist.

3. Begründung für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erstellt die Gemeinde Bauleitpläne in eigener Verantwortung, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Folgende Gründe und Ziele veranlaßten die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16:

Der Bereich westlich des Grambeker Weges / östlich der Bahntrasse hat sich zusehends zu einem Standort von z.T. größeren Lebensmittel-/Verbrauchermärkten sowie weiterer unterschiedlicher Einzelhandelseinrichtungen entwickelt. Hierfür spricht insbesondere die gute verkehrliche Erschließung (Lage an einer Hauptsammelstraße), aber auch die Nähe zu den Wohngebieten.

Im Zuge der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde dieser Entwicklung Rechnung getragen: Das Plangebiet sowie die nördlich angrenzenden Flächen sind als Sondergebiet „Einzelhandel“ dargestellt.

Nach Aufgabe der bisherigen Nutzung (siehe Ziffer 2) stellt das Plangebiet derzeit einen städtebaulichen Mißstand dar: Die bestehenden Gebäude sind vollkommen ausgeräumt und bilden Bauruinen. Zum Schutz der Bevölkerung bzw. um das Betreten Unbefugter zu unterbinden, mußte das Gelände eingezäunt werden.

Mit der vorliegenden Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Lebensmitteldiscounters geschaffen werden. Das Planvorhaben fügt sich in die bestehenden Nutzungen entlang der westlichen Seite des Grambeker Weges ein.

Infolge der Realisierung dieser Planung wird ein bestehender Lebensmitteldiscounter am Wasserkrüger Weg geschlossen werden. In Bezug auf die Struktur des Möllner Einzelhandels findet somit eine Verlagerung eines bestehenden Betriebes statt.

Mit der textlichen Festsetzung, dass innerhalb des Plangebietes ausschließlich die Errichtung eines Lebensmitteldiscounters zulässig ist (Text (Teil B), Ziffer 1), wird sichergestellt, dass hier kein innenstadtrelevanter Einzelhandel angesiedelt wird.

4. Planungsinhalte

- **Nutzungskonzept**

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Das Gebäude wird im östlichen, d.h. zur Straße orientierten, Grundstücksbereich liegen. Im rückwärtigen, westlichen, Grundstücksbereich sind die notwendigen Stellplätze und eine Anlieferzone für den SB-Markt geplant.

- **Städtebauliches Konzept**

Die sehr heterogene Bebauung entlang des Grambeker Weges soll, soweit möglich, durch Anordnung von Neubebauung in einer durchgehenden Bauflucht geordnet werden, sodass der Strassenzug in Zukunft durch raumbildende Kanten gefasst wird. In Bereichen, in denen die vorhandene Bebauung hinter der Bauflucht zurückbleibt, sollen die Raumkanten durch Baumreihen ergänzt werden.

Für das Plangebiet ist daher die Anordnung des Baukörpers am Grambeker Weg durch die Festsetzung einer Baulinie an die Strassenflucht fixiert und eine Ergänzung der Raumkante durch eine durchgehende Baumreihe vorgesehen.

- **Baukörpergestaltung**

Um eine gestalterische Verbindung zu der gewachsenen, kleinteiligen Randbebauung am Grambeker Weg herzustellen, sollen die Baukörper von Neubauten im Plangebiet kompakt und mit einer geneigten Dachform (die Dachneigung ergibt sich aus den im Plan dargestellten Ansichten) ausgebildet werden.

Die Firsthöhe des Neubaus wird mit maximal 9,50 m festgesetzt, sodass es keine gravierenden Höhensprünge in der durchgehenden Straßenflucht gibt.

- **Verkehrs- und Parkierungskonzept**

Das Plangebiet wird im Osten durch die Kreisstrasse, den Grambeker Weg, begrenzt. Über diesen erfolgt auch die Erschliessung des Plangebietes. Gemäß Planung sind eine kombinierte Ein- und Ausfahrt sowie eine zusätzliche Ausfahrt, insbesondere für den Lieferverkehr, vorgesehen. Die notwendigen Stellplätze für den Lebensmitteldiscounter werden insgesamt im Plangebiet auf den verbleibenden Flächen hinter der überbaubaren Fläche nachgewiesen.

Die Zufahrt zu den Stellplätzen wird auch für den Lieferverkehr genutzt. Die Anlieferung erfolgt auf der westlichen Seite des geplanten Gebäudes. In Bezug auf die östlich angrenzende Wohnbebauung schirmt das Gebäude die mit der Anlieferung verbundenen Geräusche ab.

- **Grünordnerisches Konzept**

Gemäß § 1 (5) Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Die Prüfung des Plangebietes im Hinblick auf eine landschaftspflegerische Bilanzierung hat folgendes ergeben:

Das Plangebiet ist bereits im Bestand großflächig versiegelt. Durch die geplante Bebauung wird das Gelände neu strukturiert, jedoch nicht zusätzlich versiegelt. Aus diesem Grunde wird auf eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung verzichtet.

Folgende grünordnerische Maßnahmen sind im Zuge der Neugestaltung des Plangebietes vorgesehen:

1. **Grünstreifen entlang der westlichen Plangebietsgrenze**

Zum angrenzenden ehemaligen Bahndamm (Westseite des Plangebietes) soll das Gelände durch einen Grünstreifen abgegrenzt werden. Dieser ist in Abhängigkeit von den westlich direkt angrenzenden aufstehenden Gehölzen mit heimische, standortgerechten Arten zu bepflanzen. Durch die Eingrünung des Grundstückes auf der Westseite wird eine deutliche Abgrenzung der Bauflächen gegenüber dem angrenzenden, unbebauten Gebiet erreicht.

2. **Baumreihe am Grambeker Weg**

Entlang der östlichen Grundstücksgrenze soll straßenbegleitend eine Baumreihe angepflanzt werden, durch die das städtebauliche Ziel der durchgehenden Bauflucht am Grambeker Weg mit einem zusätzlichen Gestaltungselement unterstützt wird.

3. **Gestaltung der Parkplatzflächen**

Auf der Stellplatzanlage werden Bäume - auf die Anpflanzung von Berg- und Spitzahorn sowie Lindenarten sollte verzichtet werden - gepflanzt, sodass die Fläche insgesamt gegliedert und begrünt wirkt. Die geplante Anordnung der neuen Bäume ist in der Planzeichnung dargestellt. Die anzupflanzenden Bäume sollten Baumschulqualität und einen Stammumfang von mindestens 20 - 25 cm haben. Die anzupflanzenden Sträucher sollten ebenfalls Baumschulqualität und eine Höhe von 60 - 100 cm haben.

Im Wurzelbereich der Einzelbäume ist eine offene Baumscheibe anzulegen; bei kleinkronigen Bäumen in einer Größe von mind. 4 m², bei großkronigen Bäumen in einer Größe von mind. 6 m². Wenn diese Flächengrößen unterschritten werden, sind für den eingeschränkten Wurzelraum bautechnische Vorkehrungen zu treffen.

Für die Stellplatzflächen im Plangebiet wird die Ausführung von wasserdurchlässigen Oberflächen (Pflaster mit hohem Fugenanteil) festgesetzt, sodass eine vollständige Versiegelung des Geländes vermieden wird.

4. Fassadenbegrünung

Die Ostfassade des Gebäudes ist in Teilen mit heimischen, standortgerechten Pflanzen zu begrünen.

- **Waldschutzstreifen - Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 (6) BauGB**

Nordwestlich - außerhalb des Plangebietes - befindet sich eine kleinere Waldfläche. Gemäß § 32 (5) Landeswaldgesetz (LWaldG) beträgt der Regelabstand (Waldschutzstreifen) baulicher Vorhaben zum vorhandenen Wald 30 m.

Südöstlich des Waldes ist gemäß Planzeichnung (Teil A) die Anlage der notwendigen Stellplätze geplant. Der Abstand zum Wald verringert sich in diesem Bereich an der engsten Stelle um 18,0 m, d.h. es verbleiben 12,00 m bis zum Waldrand.

Die zuständige Baubehörde hat mit Schreiben vom 22.01.2004 die beantragte Ausnahmege-
nehmigung zur Unterschreitung des Regelabstandes gemäß § 32 (5) Satz 3 LWaldG erteilt.

5. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist aufgrund der bisherigen Nutzung voll erschlossen.

Infolge des erst kürzlich abgeschlossenen Ausbaus des Grambeker Weges sind Ausbaubeiträge zu leisten.

Die Wasser-, Gas- und Stromversorgung wird über das zentrale Versorgungsnetz der Stadtwerke Mölln geleistet. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch Anschluß an die zentrale Abwasserentsorgung der Stadt.

6. Altlasten

Aufgrund der bisherigen Nutzung wurde eine orientierende Altlastenuntersuchung durchgeführt (Alko GmbH, Kiel; Stand: 30.09.2003). Nach Auswertung der Untersuchungsergebnisse stellt der Gutachter fest, dass von den überprüften Standorten keine Beeinträchtigung der Umwelt und keine Gefährdung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausgeht.

Unabhängig von den vorliegenden Ergebnissen wird aus Sicherheitsgründen eine Betreuung der Rückbauarbeiten speziell im Bereich der kontaminationsverdächtigen Standorte empfohlen, da mögliche Schadstoffbelastungen z.B. unterhalb von Erdtanks und Ölabscheidern erst nach Ausbau der betreffenden Anlagen festzustellen sind.

7. Bodenordnung

Im Rahmen des Ausbaus des Grambeker Weges, der im Frühjahr 2003 abgeschlossen wurde, werden seitens des Straßenbaulastträgers (Kreis Hzgt. Lauenburg) die Flurstücke 57/4, 57/6 und 57/8 als Verkehrsfläche (Fußweg) in Anspruch genommen.

8. Kosten und Finanzierung

Im Zuge der vorliegenden Planung entstehen keine Kosten für die Stadt Mölln.

9. Umweltbericht

Für das geplante Vorhaben besteht nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

10. Beschluss

Die Stadtvertretung hat die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 am 11.12.2003 beschlossen und die Begründung gebilligt.

Mölln, 18.02.2004




.....
Bürgermeister

Anlage:

Gehölzliste für landschafts- und standortgerechte
Anpflanzungen im Bereich der Stadt Mölln