

# Stadt Mölln

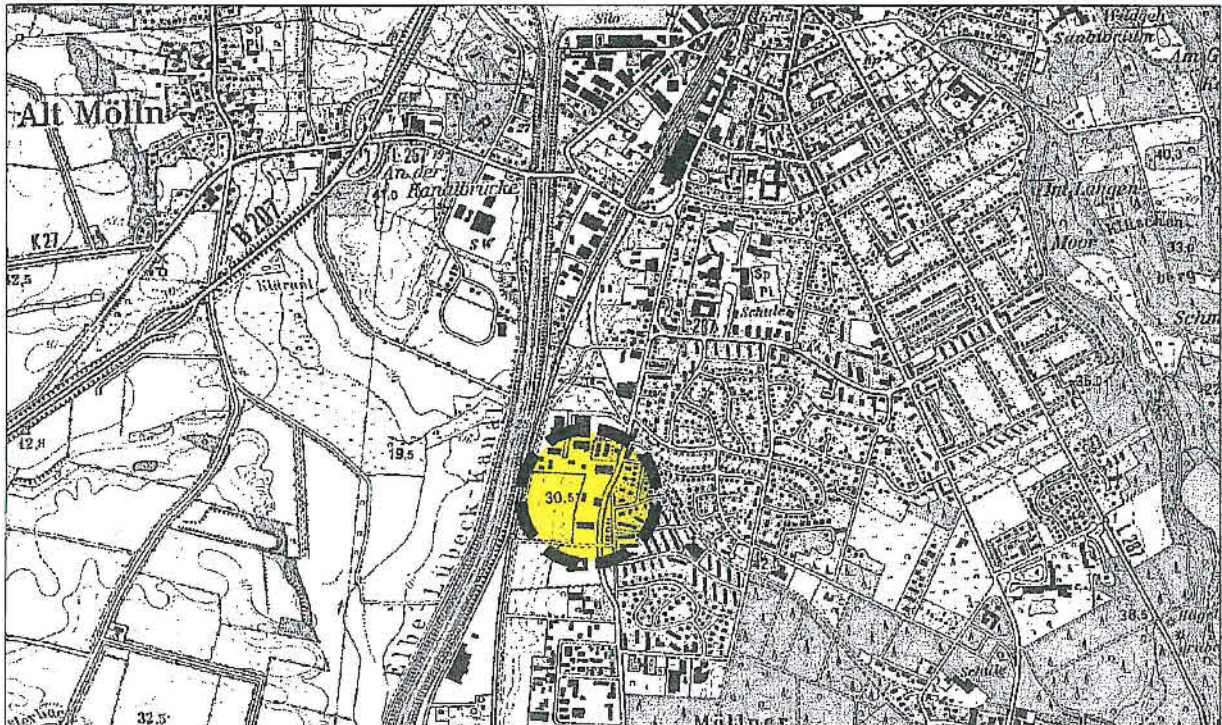
Kreis Herzogtum Lauenburg



## Begründung

zur

Satzung der Stadt Mölln über die  
1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 41.6.1  
für das Gebiet  
südlich des Gewerbegebiets am Delvenauweg,  
westlich des Grambeker Wegs,  
nördlich des St.-Florian-Wegs,  
östlich der Bahntrasse



Stadt Mölln - Der Bürgermeister



Planverfasser:

**BIS-S**

Büro für integrierte Stadtplanung - Scharlibbe

Hauptstraße 2 b, 24613 Aukrug

Tel.: 04873 / 97 246

Fax: 04873 / 97 100

BIS-Scharlibbe@web.de

Bearbeiter:

Dipl.- Ing. Peter Scharlibbe (freischaffender Stadtplaner)

Dipl.- Ing. Alexander Pfeiffer (T&P, digitale Planbearbeitung)

Planungsstand: April 2010



## **Inhaltsverzeichnis**

1. Planungsrechtliche Grundlagen
2. Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung
  - 2.1 Bestand im Plangebiet
3. Planungserfordernis
4. Planverfahren
  - 4.1 Beteiligung von Kindern und Jugendlichen
5. Inhaltliche Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten
6. Inhalte der Planänderung
7. Naturschutz und Landschaftspflege
8. Immissionsschutz
9. Verkehr
10. Ver- und Entsorgung
11. Brandschutz
12. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41.6.1
13. Altlastenverdachtsfläche
14. Kosten
15. Beschluss



### **Folgende Fachgutachten wurden im Zuge des Planverfahrens erstellt:**

- „Bodenprofile und Schichtenverzeichnis“ zum Neubau eines Verwaltungsgebäudes im Rahmen der Planaufstellung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41.6.1 der Stadt Mölln (Stand: 03.07.2009)
- „Historische Erkundung / Orientierende Untersuchung“ für das Grundstück Grambeker Weg / St.-Florian-Weg im Rahmen der Planaufstellung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 41.6.1 der Stadt Mölln (Stand: 07.10.2009)

### **Quellenverzeichnis:**

- Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 41.6.1 der Stadt Mölln
- „Lageplan“ im Maßstab 1:500 vom 21.07.2009 i. V. m. einem aktuellen Katasterauszug vom 04.08.2009 als amtliche Planunterlage für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41.6.1 der Stadt Mölln

### **Verfahrensübersicht**

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB
- Nachrichtliche Unterrichtung der Landesplanung § 19 LaplaG
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden / TÖB § 4 Abs. 1 BauGB
- Behörden- und TÖB - Beteiligung  
§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB
- Öffentliche Auslegung  
§ 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB
- Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss
- Bekanntmachung § 10 BauGB



## 1. Planungsrechtliche Grundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 G zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte v. 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.11.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18.12.1990
- die Landesbauordnung (LBO) in der zuletzt geänderten Fassung.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Das Plangebiet liegt ca. 2,5 km Luftlinie südwestlich der Möllner Altstadt und ist über den Grambeker Weg bzw. den St.-Florian-Weg erschlossen.

Der räumliche Plangeltungsbereich ist ein Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 41.6.1 und umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 0,87 ha, davon

ca. 7.740 m <sup>2</sup>	Gewerbegebiete (GE)
ca. 920 m <sup>2</sup>	Verkehrsflächen

Er wird folgendermaßen begrenzt (vgl. **Abb. 1**):

im Norden schließen eine dreigeschossige Reha-Klinik, ein kleineres Wohngebiet und das Gewerbegebiet am Delvenauweg an,

im Osten getrennt durch den „Grambeker Weg“ (K 68) schließen Wohngebiete an,

im Süden getrennt durch „St.-Florian-Weg“ befindet sich das Gebäude der Feuerwehr

im Westen liegen Grünflächen.

### 2.1 Bestand im Plangebiet

Der Planbereich besteht aus zwei Flurstücken. Das westliche (64/4) wird seitens einer größeren Tierarztpraxis genutzt. Im Süden des Grundstücks befindet sich das Praxisgebäude mit vorgelagerten Stellplätzen; die unversiegelten Flächen sind gärtnerisch angelegt. Der nördliche Teil wird gänzlich als Pferdeweide genutzt.

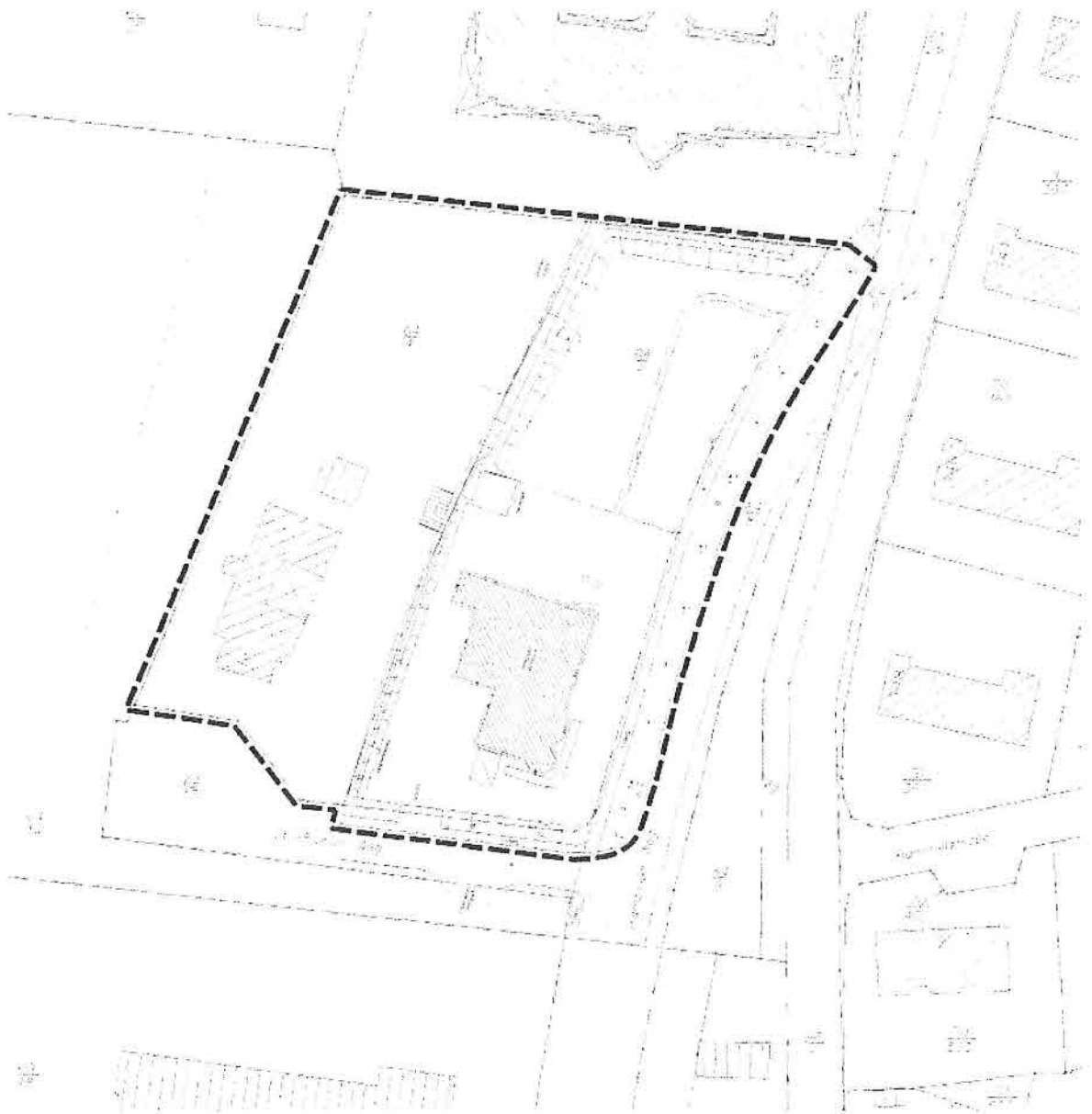
Das östliche Flurstück (64/3) ist geprägt durch ein nicht mehr genutztes Autohaus mit Werkstatt. Die südliche Hälfte dieses Grundstücks ist durch die Gebäude und die diese umgebenden Stellflächen / Ausstellungsflächen vollständig versiegelt. Der nördliche Teil stellt sich als Schotterfläche dar.

Entlang der westlichen und nördlichen Grundstücksgrenze ist als Abgrenzung zum Flurstück 64/4 ein bepflanzter Wall angelegt.



### 3. Planungserfordernis

Der Bebauungsplan Nr. 41.6.1 ist im Dezember 1995 in Kraft getreten. Er entwickelt sich gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Mölln. Für den o.g. Plangeltungsbereich wurde ein Gewerbegebiet festgesetzt. Vorrangiges Ziel war es, Grundstücke für die Ansiedlung von Betrieben des produzierenden Gewerbes / Handwerksbetriebe bereitzustellen. Textlich wurde daher bestimmt, dass Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Anlagen für soziale Zwecke nicht zulässig sind.



**Abb. 1** Abgrenzung des Plangeltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41.6.1 (Vorentwurf - Plan Nr. 1.1 - Planungsstand vom 09.12.2009)



In der Stadt Mölln übersteigt das Angebot an gewerblichen Bauflächen die Nachfrage, während Flächen für Betriebe des Dienstleistungsbereichs kaum zur Verfügung stehen. Um der Entwicklung im tertiären Sektor Rechnung zu tragen, wird das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 41.6.1 eingeleitet.

Ziel der Planänderung ist es, den vorhandenen Gewerbebestandort durch eine Erweiterung der innerhalb des Gewerbegebietes zulässigen Nutzungen, attraktiver zu gestalten, um somit schneller zu einer Umnutzung des brachliegenden Gewerbegrundstücks zu kommen. Im Sinne der Gleichbehandlung wird die Planänderung für das gesamte Gewerbegebiet (Flurstücke 64/3 und 64/4) wirksam.

#### 4. Planverfahren

Die Planänderung dient der Fortentwicklung eines bestehenden, innerstädtisch gelegenen Gewerbegebiets; sie wird gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

- Die maximal zulässige Grundfläche beträgt 3.680 m<sup>2</sup>; sie liegt somit unterhalb des in § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB genannten Schwellenwerts von 20.000 m<sup>2</sup>.
- Eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG / LUVPG besteht nicht.
- Beeinträchtigungen von FFH- und / oder EU-Vogelschutzgebieten sind nicht anzunehmen.

Die Erstellung eines Umweltberichtes und die Durchführung einer Umweltprüfung ist aufgrund der eingehaltenen o. g. Voraussetzungen im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nicht erforderlich (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

#### 4.1 Beteiligung von Kindern und Jugendlichen

Seit dem 01.04.2003 ist der § 47 f GO „Beteiligung von Kindern und Jugendlichen“ in Kraft getreten. Dies bedeutet, dass die Gemeinden bei Planungen und Vorhaben, die die Interessen von Kindern und Jugendlichen berühren, diese in angemessener Weise beteiligen müssen. Die Gemeinden müssen daher besondere Verfahren entwickeln, die geeignet sind, die Interessen der Kinder und Jugendlichen deutlich zu machen. Da sich die (z. T. abstrakten) Instrumente und Strukturen der Welt der Erwachsenen nur bedingt auf Kinder und Jugendliche übertragen lassen, sind insbesondere projektbezogene Beteiligungen, die sich auf konkrete Vorhaben erstrecken, sinnvoll.

Typische Fälle der Beteiligung sind die Errichtung oder die Änderung von Einrichtungen für Kinder und Jugendliche, wie z.B. Kinderspielplätze, Kindertagesstätten, Bolzplätze, Sporteinrichtungen, Jugendbegegnungsstätten, Schulen. Die Beteiligung hat auch bei entsprechenden Bauleitplanungen zu erfolgen, sofern Interessen von Kindern und Jugendlichen betroffen sind und sich auf konkrete Projekte und Vorhaben beziehen.

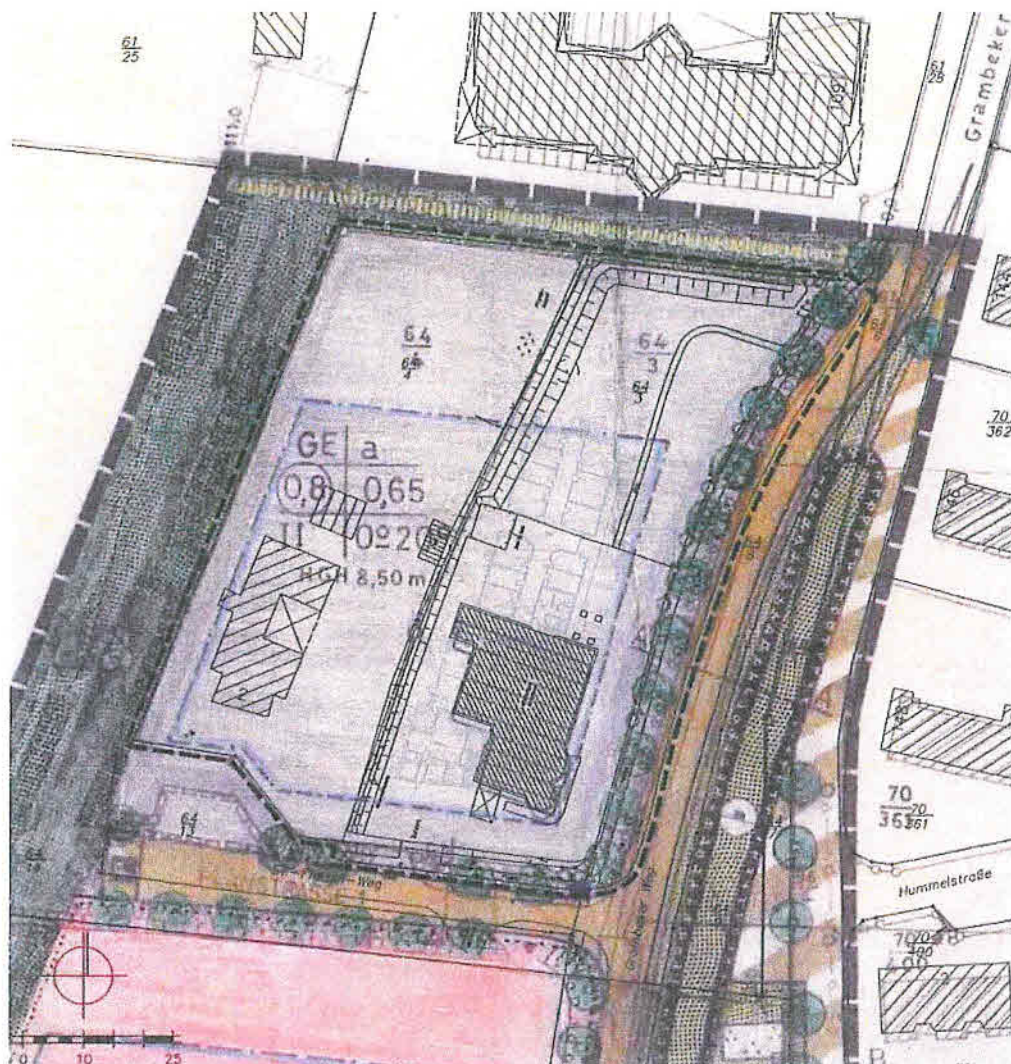
Aufgrund der besonderen Planungssituation, die gekennzeichnet ist durch die Freilegung eines bisher bebauten und gewerblich genutzten Grundstücks und der Erweiterung des Zulässigkeitskatalogs gewerblicher Nutzungen innerhalb des Plangebietes, ist



eine Beteiligung von Kindern und Jugendlichen nicht sinnvoll, da Belange dieser Bevölkerungsgruppe nicht direkt bzw. mittelbar betroffen sind.

## 5. Inhaltliche Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten

Aus der Überlagerung (vgl. **Abb. 2**) des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 41.6.1 mit dem aktuellen Kataster einschließlich örtlicher Vermessungen wird deutlich, dass zwischen der „Planung“ und der zwischen zeitlich erfolgten „Realisierung“ Abweichungen bestehen, die auch direkte Auswirkungen auf dieses Änderungsverfahren haben.



**Abb. 2** Überlagerung der **Planzeichnung** des Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. 41.6.1 mit dem **aktuellen Kataster** einschließlich örtlicher Vermessungen, den Plangeltungsbereich betreffend





Dies sind:

- Ausbau „St.-Florian-Weg“ mit Wendeplatzanlage insgesamt als öffentliche Verkehrsfläche  
anstatt als öffentliche Verkehrsfläche mit G-F-L-Rechten auf dem Gewerbegebiet
- Straßenbäume und Anpflanzungsflächen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen „Grambeker Weg“ und „St.-Florian-Weg“  
anstatt innerhalb des östlichen Teilbereiches des Gewerbegebietes
- Der auf dem östlichen Gewerbegrundstück an der Nordseite aufgeschüttete Erdwall entspricht nicht der geplanten Grünfläche mit Knickwall

## 6. Inhalte der Planänderung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

Gegenstand dieses Änderungsverfahrens ist im Wesentlichen, wie zuvor ausführlich dargelegt, die Änderung der Art der baulichen Nutzung innerhalb des Gewerbegebietes, d.h. der Zulassung von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden sowie Anlagen für soziale Zwecke.

Entsprechend der Ausführungen unter Ziffer 5 ist zudem eine Anpassung der Festsetzungen aus dem Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 41.6.1, jedoch nur das Plangebiet betreffend, erforderlich, so dass einzelne planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 41.6.1 in der Planzeichnung (Teil A) und im Text (Teil B) für das Plangebiet geändert werden sollen.

Zusammengefasst sind dies:

- Erweiterung der Zulässigkeiten in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung (Teil B)
- Reduzierung der höchstzulässigen Grundflächenzahl (Teil A und B)
- Geringfügige Änderung der Baugrenzen im Norden des Plangebietes (Teil A)
- Modifizierung der Regelungen zur Überschreitung der GRZ bei Beibehaltung der „Kappungsgrenze“ von 0,8 (Teil B)
- Änderungen und Modifizierungen zur Höhe baulichen Anlagen (Teil A und B)
- Aufhebung der Regelungen zur abweichenden Bauweise, die Riegelwirkung betreffend (Teil B)
- Aufhebung der örtlichen Bauvorschrift zur Ausführung der Fassaden und der Dachneigung (Teil A und B)

Die übrigen planungsrechtlichen Festsetzungen bleiben unverändert bzw. werden nur der örtlich vorgefundenen Situation (vgl. **Abb. 2**) entsprechend dem Lage- und Höhenplan als amtliche Planunterlage geringfügig modifiziert angepasst.

### Art der baulichen Nutzung

Die innerhalb des Plangebietes für eine bauliche Entwicklung vorgesehenen und vorhandenen Gewerbeflächen werden in Gänze nach der besonderen Art ihrer Nutzung weiterhin als Gewerbegebiete (GE) festgesetzt.



#### Nutzungsbeschränkungen:

Die im Ursprungs-Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsbeschränkungen werden dahingehend geändert, dass mit dieser Änderung innerhalb des Gewerbegebietes auch Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Einrichtungen und Anlagen für soziale Zwecke zulässig sind. Dies ermöglicht eine verbesserte und zeitgemäße Vermarktungsfähigkeit innerhalb des Gewerbebestandes und schränkt den im Plangebiet vorhandenen Gewerbebetrieb nicht ein.

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben ist im Hinblick auf das Einzelhandelskonzept der Stadt dahingehend modifiziert worden, dass zum Schutz des innerstädtischen Einzelhandels an den Endverbraucher gerichtete Betriebe mit als zentrenrelevant erachteten Sortimenten außerhalb der Innenstadt nicht zulässig sind.

#### **Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Ursprungs-Bebauungsplan bisher durch die Festsetzung der höchstzulässigen Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ - GFZ), durch die überbaubaren Grundstücksflächen und die Anzahl der Vollgeschosse in Verbindung mit einer Festsetzung zur maximalen Höhe baulicher Anlagen einschließlich Vorgaben zur Dachneigung im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB qualifiziert bestimmt.

#### Grundflächenzahl (GRZ):

Die höchstzulässige Grundflächenzahl ist im Ursprungs-Bebauungsplan mit 0,65 festgesetzt. Eine überschlägige Berechnung hat ergeben, dass innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen lediglich eine Grundflächenzahl von etwa 0,42 erreicht werden kann.

Im Zuge dieser Planänderung werden die o. g. Abweichungen in der Form berichtigt, dass für beide Gewerbegebietsteilflächen gleichermaßen eine höchstzulässige Grundfläche von 1.840 m<sup>2</sup> festgesetzt wird, die in etwa einer GRZ von 0,45 entspricht.

#### Baugrenze und überbaubare Flächen:

Mit der Festsetzung einer maximalen Grundfläche von 1.840 m<sup>2</sup>, die für beide innerhalb des Plangebietes gelegenen Flurstücke gilt, können die überbaubaren Flächen beider Gewerbegebietsteilflächen fast unverändert bleiben.

Nur im Norden der Gewerbegebietsteilflächen wird eine geringfügige Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche mit dieser Planänderung vorgenommen, die jedoch den Zielsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplanes grundsätzlich nicht zuwider läuft. Vielmehr wird mit den beiden vorgenommenen Änderungen zum Maß der baulichen Nutzung Rechtssicherheit gegeben.

#### Grundfläche für Stellplätze, Carports mit deren Zufahrten und Nebenanlagen:

Im Ursprungs-Bebauungsplan ist eine Ausnahmeregelung festgesetzt worden, die eine Überschreitung der GRZ bis maximal 80% der Grundstücksfläche erlaubt, wobei hieran entsprechende Verpflichtungen zur Aufwertung der verbleibenden Grundstücksflächen geknüpft sind.

Auch mit dieser Planänderung soll das städtebauliche Ziel erhalten bleiben, dass mit der gewerblichen Nutzung die so genannte „Kappungsgrenze“ weiterhin eingehalten wird



und somit langfristig 20% der gewerblichen Grundstücksfläche keiner baulichen Nutzung unterzogen wird und damit mit der Freiraumgestaltung zur Verfügung steht.

Somit darf neben der höchstzulässigen Grundfläche (GR max.) für die Hauptgebäude die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO so genannte „Kappungsgrenze“ von 80% der Grundstücksfläche auch durch die Grundfläche von baulichen Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO nicht überschritten werden. Neben Stellplatzanlagen gehören hierzu auch Nebenanlagen, wie z. B. Abfallbehälterstandort, Terrassen, baulich gestalterische Maßnahmen usw., aber auch Aufschüttungen über 30 m<sup>3</sup>.

Die Errichtung von Garagen und Carports ist ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die Anlage von Stellplätzen ist unter Berücksichtigung der „Kappungsgrenze“ sowohl inner- als auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Die verbleibenden freien Grundstücksflächen können neben einer landschaftsgerechten Bepflanzung auch für Maßnahmen der Oberflächenwasserversickerung genutzt werden.

#### Geschossflächenzahl:

Die im Ursprungs-Bebauungsplan festgesetzte höchstzulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 bleibt mit dieser Planänderung erhalten; ebenso wie die Zahl der Vollgeschosse (II).

#### Höhe baulicher Anlagen:

Die im Ursprungs-Bebauungsplan festgesetzte Hauptgesimshöhe (HGH) von 8,5 m in Verbindung mit einer maximal zulässigen Dachneigung von 20° wird für das Plangebiet modifiziert.

Mit den geplanten erweiterten Nutzungsmöglichkeiten innerhalb des Gewerbegebiets ist auch eine Anpassung der Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen angezeigt.

Mit der Zulässigkeit von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Einrichtungen und Anlagen für soziale Zwecke soll auch das Dachgeschoss z. B. in Form eines Staffelgeschosses genutzt werden bzw. die Möglichkeiten der Gebäudenutzung sollen entsprechend den erweiterten Nutzungsmöglichkeiten innerhalb des Gewerbegebietes durch andere planungsrechtliche Festsetzungen nicht indirekt ausgeschlossen werden.

Diesem Planungsansatz folgend wird für das Teilgebiet GE 1a eine differenzierte Staffelung der Gebäudehöhen vorgenommen, die durch die Festsetzung von maximal zulässigen Gebäudehöhen, bezogen auf den angrenzende „St.-Florian-Weg“ bestimmt werden.

Diese Festsetzungen stehen in Übereinstimmung mit der im Ursprungs-Bebauungsplan festgesetzten Geschossflächenzahl von 0,8, die unverändert bleibt, so dass dieses Regulatoriv der Grundstücks- und Gebäudeausnutzung als bisheriges städtebauliches Ziel erhalten bleibt.

#### **Abweichende Bauweise**

Die im Ursprungs-Bebauungsplan festgesetzte abweichende Bauweise >a<, wonach Gebäude gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO in offener Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m zulässig, bleibt von dieser Planänderung unberührt.

Mit der bereits im Ursprungs-Bebauungsplan vorhandenen Grundstücksparzellierung und teilweisen Grundstücksnutzung, die auch mit der „Realisierung“ des Bebauungspla-



nes beibehalten wurde und aufgrund des Gebäudebestandes auf dem Flurstück 64/4 (vgl. **Abb. 2**) in absehbarer Zeit auch nicht verändert werden wird, kann die o.g. Festsetzung bzw. die hieraus abzuleitende Bebaubarkeit beider Gewerbegrundstücke nur in Nord - Süd - Richtung erfolgen und dies innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, die mit dieser Änderung nur geringfügig geändert wurden (s.o.).

Aus dem Vorangestellten ist unter Berücksichtigung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ, überbaubare Flächen und abweichende Bauweise) die Festsetzung des Ursprungs-Bebauungsplanes zur Vermeidung einer Riegelbebauung (Ziffer I., 3.) nicht mehr in dem planerisch gewollten Maße umzusetzen. Demzufolge wird diese planungsrechtliche Festsetzung mit dem Änderungsverfahren ersatzlos gestrichen.

### **Örtliche Bauvorschriften**

Mit dem Ursprungs-Bebauungsplan wurden entsprechend dem Gebietscharakter eher zurückhalten Festsetzungen zur äußeren Gestalt baulicher Anlagen und Gestaltung von Freiflächen vorgenommen.

Mit den bestehenden und den geplanten erweiterten Nutzungsmöglichkeiten innerhalb des Gewerbegebietes werden gewerbliche nutzbare Gebäude planungsrechtlich zulässig, bei denen die örtliche Bauvorschrift des Ursprungs-Bebauungsplanes zur „Ausführung der Fassaden“ zu Nutzungseinschränkungen führen kann.

Aus dem Vorangestellten und dem Umstand, dass wesentliche Teile des Bebauungsplanes bereits realisiert sind, wird soll die o. g. Bauvorschrift mit diesem Änderungsverfahren ersatzlos gestrichen werden.

## **7. Naturschutz und Landschaftspflege (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i. V. m. § 13a BauGB)**

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Eingriffe, die durch diesen Bebauungsplan vorbereitet werden gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als ausgeglichen (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Dennoch sind die darüber hinausgehenden Vorschriften zum Umweltschutz zu beachten. Mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41.6.1 erfolgt die Überplanung eines bereits gewerblich genutzten Bereichs. Die Flächen innerhalb des Plangebiets sind größtenteils versiegelt, Teilflächen werden gärtnerisch bzw. als Weide genutzt (vgl. Ziffer 2.1). Die Größe des festgesetzten Gewerbegebietes sowie die Nutzungsziffern bleiben nahezu unverändert; zusätzliche Eingriffe werden insofern nicht vorbereitet.

Bei dem unter Ziffer 2.1 beschriebenen Wall am westlichen und nördlichen Rand des Flurstücks 64/3 handelt es sich um gestalterische und betriebsbedingte Maßnahmen der zuvor ausgeübten Nutzung und somit nicht um Kompensationsmaßnahmen oder gar geschützte Biotope (Knick), so dass diese mit einer zukünftigen Nutzung des Gewerbegrundstückes entfallen können.



Die grünordnerischen Maßnahmen des Bebauungsplanes Nr. 41.6.1 werden innerhalb des Plangebietes entsprechend der örtlich vorgefundenen Situation übernommen und nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB planzeichnerisch festgesetzt.

Im Bereich „St.-Florian-Weg“ sind die Begrünungsmaßnahmen entsprechend den Festsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplanes noch nicht im vollem Umfange umgesetzt worden, so dass auch mit der Herrichtung eines veränderten Zufahrtbereiches für das Teilgebiet GE 1a Straßenbaum- und Strauchpflanzungen im Sinne der grünordnerischen Zielsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplanes für diesen Bereich umgesetzt werden sollen.

#### Artenschutz:

Die Gehölzbestände innerhalb des Plangebiets können als Habitate für zu schützende Vogelarten bedeutsam sein.

Zusätzlich kommt dem leer stehenden Gebäude (ehem. Autohaus) eine Bedeutung als Fledermaus - Sommerlebensraum zu.

Gemäß § 44 Abs. 1, Ziffer 4 BNatSchG ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

4. [...]

(Zugriffsverbote).

Es ist nicht zu erwarten, dass bei Beachtung der Schonfrist gemäß § 34 Abs. 6 LNatSchG die Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1, Ziffer 4 BNatSchG verletzt werden. In dieser Zeit ist davon auszugehen, dass keine Nist- und Brutplätze der nach § 10 BNatSchG besonders und streng geschützten europäischen Vogelarten oder der Fledermausarten bestehen. Es ist dann davon auszugehen, dass die Arten während der nächsten Brutzeit ohne Schaden zu nehmen auf benachbarte Gehölzstrukturen ausweichen können.

Mit Hilfe der oben genannten Fristsetzung zur Einschränkung der Arbeiten an Gehölzen und an Gebäuden wird auch sichergestellt, dass keine von Fledermäusen als Sommerlebensraum genutzten Altbäume gefällt oder Gebäude abgerissen werden. Es ist bis zum 01. März eines Jahres nicht davon auszugehen, dass Fledermäuse bereits ihre Winterquartiere verlassen haben bzw. aus ihren Überwinterungsgebieten zurückgekehrt sind.

Aufgrund der zuvor ausgeübten gewerblichen Nutzung auf dem Betriebsgrundstück des ehem. Autohauses und des bestehenden Gewerbestandortes ist davon auszugehen, dass artenschutzrechtliche Belange mit dieser Bebauungsplanänderung nicht betroffen sein werden.



Auf Hinweis des Fachdienstes Naturschutz des Kreises Herzogtum Lauenburg sind an den Fassaden der neu zu errichtenden Gebäude 5 Fledermaus-Fassadenquartiere oder Fledermauseinbausteine anzubringen bzw. einzubauen. Der Nachweis erfolgt im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren.

#### **8. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

##### Lärmbelastungen:

Zum Schutz der innerhalb des Plangebietes zulässigen Gewerbebetriebe untereinander ist mindestens Lärmpegelbereich III einzuhalten, es sein denn, es wird im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

##### Verkehrslärm:

Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Stadtlage an der Kreisstraße Nr. 68. Im Rahmen dieses Änderungsverfahrens wird davon ausgegangen, dass den Anforderungen an den vorbeugenden Gesundheitsschutz bereits mit der Berücksichtigung des Lärmpegelbereiches III hinreichend Genüge getan wird. Ein weiterer Regelungs- und Festsetzungsbedarf wird aufgrund des gewerblichen Gebietscharakters und der geringen Verkehrsbelastung auf der K 68 für den bestehenden Gewerbestandort nicht gesehen.

#### **9. Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die Verkehrsinfrastruktur ist mit der Straße „St.-Florian-Weg“ als Erschließungsstraße des Gewerbegebietes und der südlich davon gelegenen Feuerwehr und durch den „Grambeker Weg“ (K 68) als äußere Erschließung vorhanden.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist entsprechend den Festsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplanes zum „St.-Florian-Weg“ vorhanden.

Die Feuerwehrezufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind nach DIN 14 090 herzustellen und deren Zugänglichkeit zu gewährleisten sowie in dem Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

#### **10. Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)**

Die gewerblich genutzten Grundstücke innerhalb des Plangebietes sind an das vorhandene Leitungsnetz im Bereich der Straße „St.-Florian-Weg“ angeschlossen. Für ggf. erforderlich werdende bauliche Maßnahmen im Zuge von Neubaumaßnahmen wird der Anschluss an das örtlich vorhandene Versorgungsnetz vollzogen.

Ziel und zugleich planungsrechtliche Festsetzung des Ursprungs-Bebauungsplanes ist es, das im Plangebiet anfallende unbelastete Oberflächenwasser der Dachflächen direkt am Ort des Niederschlags zur Versickerung zu bringen. Die Baugrunduntersuchung ergab, dass der Boden für eine Versickerung grundsätzlich geeignet ist. Art und Umfang



der Versickerungsanlagen sind im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens nachzuweisen.

Bei einer Versickerung des unbelasteten Oberflächenwassers ist die ordnungsgemäße Beseitigung (§ 18a WHG und § 31 LWG) zu beachten. Hierbei sind die Landesverordnung es MUNF vom 25.05.2002 und die Rundverfügung der unteren Wasserbehörden vom 09.09.2002 zu beachten. Diese regeln und bestimmen, unter welchen fachlichen Voraussetzungen Oberflächenwasser auf den Grundstücken versickert werden kann.

## **11. Brandschutz**

Der aktive Brandschutz wird sichergestellt durch die Freiwillige Feuerwehr der Stadt Mölln und durch die Feuerwehren der Nachbargemeinden in Form der nachbarschaftlichen Löschhilfe.

Der vorbeugende Brandschutz und die Bereitstellung von Löschwasser sind entsprechend den technischen Anforderungen und nach Maßgabe des Erlasses des Innenministeriums im bauaufsichtlichen Verfahren in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr nachzuweisen. Die Feuerwehrezufahrt ist grundsätzlich durch die öffentliche Straße („St.-Florian-Weg“) im Süden gesichert.

## **12. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41.6.1**

Das Straßen- und Versorgungsnetz ist als äußere Erschließung mit der Gewerbegebietserschließungsstraße „St.-Florian-Weg“ und dem „Grambeker Weg“ (K 68) in hinreichendem Maße vorhanden.

Ggf. im Zuge der Vorhabensrealisierung erforderlich werdende bauliche Maßnahmen an den angrenzenden öffentlichen Verkehrsstraßen sind im Rahmen des nachgeordneten bauaufsichtlichen Verfahrens durch den Vorhabenträger nachzuweisen und nach den anerkannten Regeln der Technik durch den Antragsteller zu seinen Lasten zu erstellen.

## **13. Altlastenverdachtsfläche**

Aufgrund der innerhalb des Teilgebietes GE 1a zuvor ausgeübter gewerblicher Nutzung (Autohaus mit Werkstatt) wird dieses Grundstück zunächst als Altlastenverdachtsfläche eingeschätzt. In Vorbereitung der Vorhabenrealisierung und zum Nachweis der Verträglichkeit der geplanten Nutzung wurde eine Altlastenuntersuchung durchgeführt. Der Gutachter führt aus:

Es wurden Bodenluft- und Bodenuntersuchungen durchgeführt. Aufgrund der Befunde sind keine Gefährdungen für die Pfade - Mensch oder Boden - Grundwasser anzunehmen. Die in einem Bereich oberflächennah und lokal eng begrenzt angetroffene Kohlenwasserstoffbelastung soll im Zuge der Baumaßnahmen beseitigt und fachgerecht entsorgt werden. Nach dem Abschluss dieser Maßnahme sind keine weiteren Hinweise auf mögliche Kontaminationen / Altlasten aus der Vornutzung für das Grundstück (Teilgebiet GE 1a) vorhanden.



Aus Sicht des Gutachters ist der Altlastenverdacht damit ausgeräumt und ein Eintrag als Altlastenverdachtsfläche im Kataster nicht erforderlich.  
Im Rahmen von Baumaßnahmen hat eine Beteiligung des Fachdienstes Abfall und Bodenschutz des Kreises Hzgt. Lauenburg zu erfolgen.

#### 14. Kosten

Infolge der Umsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 41.6.1 entstehen der Stadt Mölln keine Kosten.

#### 15. Beschluss

Die Stadtvertretung hat die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 41.6.1 am 15.04.2010 als Satzung beschlossen und die Begründung dazu gebilligt.

Stadt Mölln, 19.04.2010



.....  
- Der Bürgermeister -