

## **Begründung**

**für den Bebauungsplan Nr. 86**

**der Stadt Mölln, Kreis Herzogtum Lauenburg**

**für das Gebiet südlich des Eichholzberges, östlich der Bahntrasse,  
westlich des Grambeker Weges, nördlich der Berliner Straße**



## **Inhalt**

1. Grundlagen
2. Lage und Bestand des Gebietes
3. Planungsziel
4. Planungsinhalt
5. Naturschutz und Landschaftspflege
6. Umweltbericht
7. Altlasten
8. Verkehrserschließung und ruhender Verkehr
9. Ver- und Entsorgungseinrichtungen
10. Kosten



## 1. Grundlagen

Der Bauausschuß der Stadt Mölln hat in seiner Sitzung am 6. 2. 2003 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 86 für das Gebiet südlich des Eichholzberges, östlich der Bahntrasse, westlich des Grambeker Weges, nördlich der Berliner Straße aufzustellen.

Der Plangeltungsraum des Bebauungsplanes Nr. 86 ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan z. T. als gemischte Baufläche und z. T. als Gewerbegebiet ausgewiesen. Im Rahmen der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes wird diese Ausweisung in Sondergebiet – Einzelhandel – geändert. Diese geplante Darstellung stimmt mit der vorgesehenen Festsetzung des Bebauungsplanes überein.

Beim vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich aufgrund der fehlenden örtlichen Verkehrsfläche um einen einfachen Bebauungsplan. Im übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Plangeltungsbereich nach § 34 BauGB.

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke dient die amtliche Plangrundlage M 1 : 1000 des Katasteramtes Ratzeburg.

## 2. Lage und Bestand des Gebietes

Der Plangeltungsraum umfaßt insgesamt eine Größe von ca. 25.000 m<sup>2</sup>. Die Flächen sind überwiegend bebaut. Bei der Bebauung handelt es sich ausschließlich um Gebäude von Einzelhandelsbetrieben (Edeka, Lidl, Baustoffhandel, Opel Hansa). Der Bereich wird im Westen durch z. T. als Grünland genutzte Freiflächen, im Osten durch den Grambeker Weg sowie im Norden und Süden durch z. T. bestehende Bebauung abgegrenzt. Das Gelände fällt in westliche Richtung stark ab.

## 3. Planungsziel

Der Plangeltungsbereich wird im nördlichen, u. a. die Grundstücke der Edeka- und Lidl-Märkte umfassenden Teil als Sondergebiet I – Einzelhandel – festgesetzt. Die Art der Nutzung definiert sich über den Bestand: Lebensmittelhandel und sonstige Einzelhandelsbetriebe. Das sich südlich daran anschließende Sondergebiet II – Einzelhandel – wird bezüglich seiner Art der Nutzung für Baustoff-, Autohandel, Fachmärkte und sonstige Einzelhandelsbetriebe festgesetzt. Die Ansiedlung von Lebensmittelhandelsbetrieben soll hier künftig ausgeschlossen werden. Zentrenrelevante Sortimente wie Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, Sportartikel / Spielwaren, Unterhaltungselektronik / Computer, Elektrohaushaltswaren oder Einrichtungszubehör (ohne Möbel) sollen im gesamten Plangebiet nicht geführt werden. Neuansiedlungen sind der Bauflucht der bestehenden Betriebe anzupassen.



#### 4. Planungsinhalt

Neben der Festschreibung des Plangeltungsraumes als Sondergebiet – Einzelhandel – wird über die Festsetzung einer sich an der bestehenden Bebauung mit Einzelhandelsbetrieben orientierenden Baulinie zum Grambeker Weg künftig eine einheitliche Bauflucht geschaffen. Dabei müssen die Hauptbaukörper bis zu  $\frac{3}{4}$  ihrer, dem Grambeker Weg zugewandten Seite an der Baulinie angeordnet werden.

Über die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 (max. 0,8 bei sonstigen Sondergebieten gem. BauNVO) wird eine übermäßige bauliche Verdichtung der Grundstücke verhindert. Die maximale Verkaufsfläche pro Betrieb wird mit  $1500 \text{ m}^2$  festgesetzt. Die Gesamtverkaufsfläche bezogen auf das Sondergebiet – Einzelhandel – wird mit maximal  $10.500 \text{ m}^2$  bestimmt.

Im Hinblick auf die bauliche Gestaltung der Anlagen ist, um einen städtebaulich harmonischen Gesamteindruck zu erzeugen, neben der Möglichkeit zur maximalen Zweigeschossigkeit eine Gesamthöhe von 10,0 m festgesetzt. Hinzu treten Gestaltungsvorschriften bezüglich der Herstellung der Außenfassaden sowie der Dächer.

Zur einheitlichen Grüngestaltung der vorderen Grundstücksbereiche zum Grambeker Weg sind 2,0 m breite, z. T. schon bestehende Pflanzstreifen vorgesehen.

#### 5. Naturschutz und Landschaftspflege

Beim Plangeltungsraum handelt es sich um ein im Zusammenhang bebautes Gebiet. Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässige Vorhaben gelten nicht als Eingriffe. Es entfällt somit jede Ausgleichspflicht.

Die am Grambeker Weg vorzunehmenden Baumpflanzungen sind als Apfeldorn *Crataegus Lavalley* „Carrierei“, 20/25 cm, aus extra weitem Stand 4x verpflanzt mit Drahtballierung auszuführen.

Für die gem. Textziffer 3.2. zu pflanzenden Laubbäume sind folgende Holzarten zu verwenden:

- Winterlinde (*Tilia cordata* „Greenspire“)
- Apfeldorn (*Crataegus Lavalley* „Carrierei“)
- Spitzahorn (*Acer platanoides* in Sorten)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Mehlbeere (*Sorbus aries* in Sorten)
- Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)

Die Bäume sind als Hochstamm, 4x verpflanzt, 20/25 cm Stammumfang zu pflanzen. Die offene Baumscheibe sollte je Baum  $4 \text{ m}^2$  betragen. Die Anpflanzungen sind gem. DIN-Regeln vorzunehmen.



## **6. Umweltbericht**

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 86 sind keine UVP-pflichtigen Vorhaben vorgesehen. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist daher nicht erforderlich.

## **7. Altlasten**

Im Plangeltungsbereich bestehen die in der Planzeichnung eingetragenen Altlasten. Es handelt sich dabei um Standorte bereits abgemeldeter, gewerblicher Betriebe. Für das Grundstück Grambeker Weg 45 – 49 wurden in der Vergangenheit folgende Nutzungskategorien gemeldet: Kunststoffverarbeitung, Faßfabriken / Sperrholzfabriken, Sägereien sowie Landmaschinenreparaturwerkstätten. Für den Bereich Grambeker Weg 63 – 65 liegen folgende Informationen vor: Tankstelle und Kfz-Reparaturwerkstätten.

## **8. Verkehrserschließung und ruhender Verkehr**

Die Erschließung erfolgt durch den Grambeker Weg.

## **9. Ver- und Entsorgungseinrichtungen**

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist durch die vorhandenen Einrichtungen gesichert.

Im Bereich der beabsichtigten Baumaßnahme befinden sich Breitbandkommunikations (BK)-Anlagen der Kabel Deutschland. Die Anlagen sind bei Bauausführung zu schützen und zu sichern, sie dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden. Sollte eine Umverlegung der BK-Anlagen erforderlich werden, wird mindestens 3 Monate vor Baubeginn der Auftrag benötigt, eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchzuführen. Zur Vermeidung von Beschädigungen der Anlagen ist die bauausführende Firma auf die Erkundigungspflicht bezüglich der Einweisung in vorhandene Bestandsunterlagen rechtzeitig vor Baubeginn hinzuweisen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger sind Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahme mit der zuständigen Stelle zu regeln.

## **10. Kosten**

Durch den Bebauungsplanes Nr. 86 entstehen der Stadt Mölln voraussichtlich keine externen Kosten.



Stadt Mölln, den 04. MAI 2006 .....

Siegel



.....  
Bürgermeister

Stand: 02. 2005