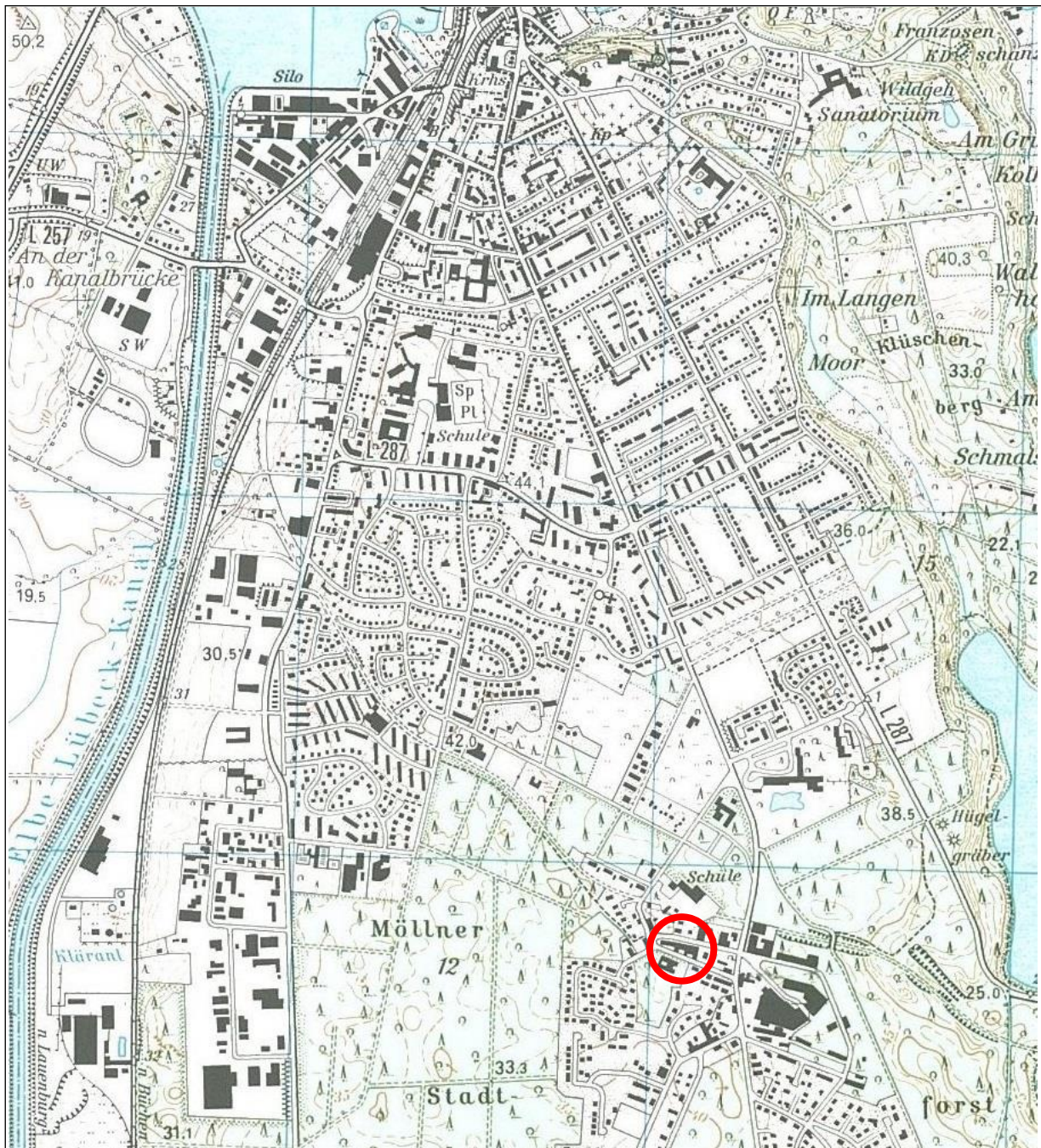




## 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 97 der Stadt Mölln

für das Gebiet  
westlich Wasserkrüger Weg, nördlich und südlich der Breslauer Straße sowie südlich  
der Königsberger Straße

für einen Teilbereich zwischen Breslauer Straße und Königsberger Straße



**Begründung**  
(§ 9 (8) BauGB)



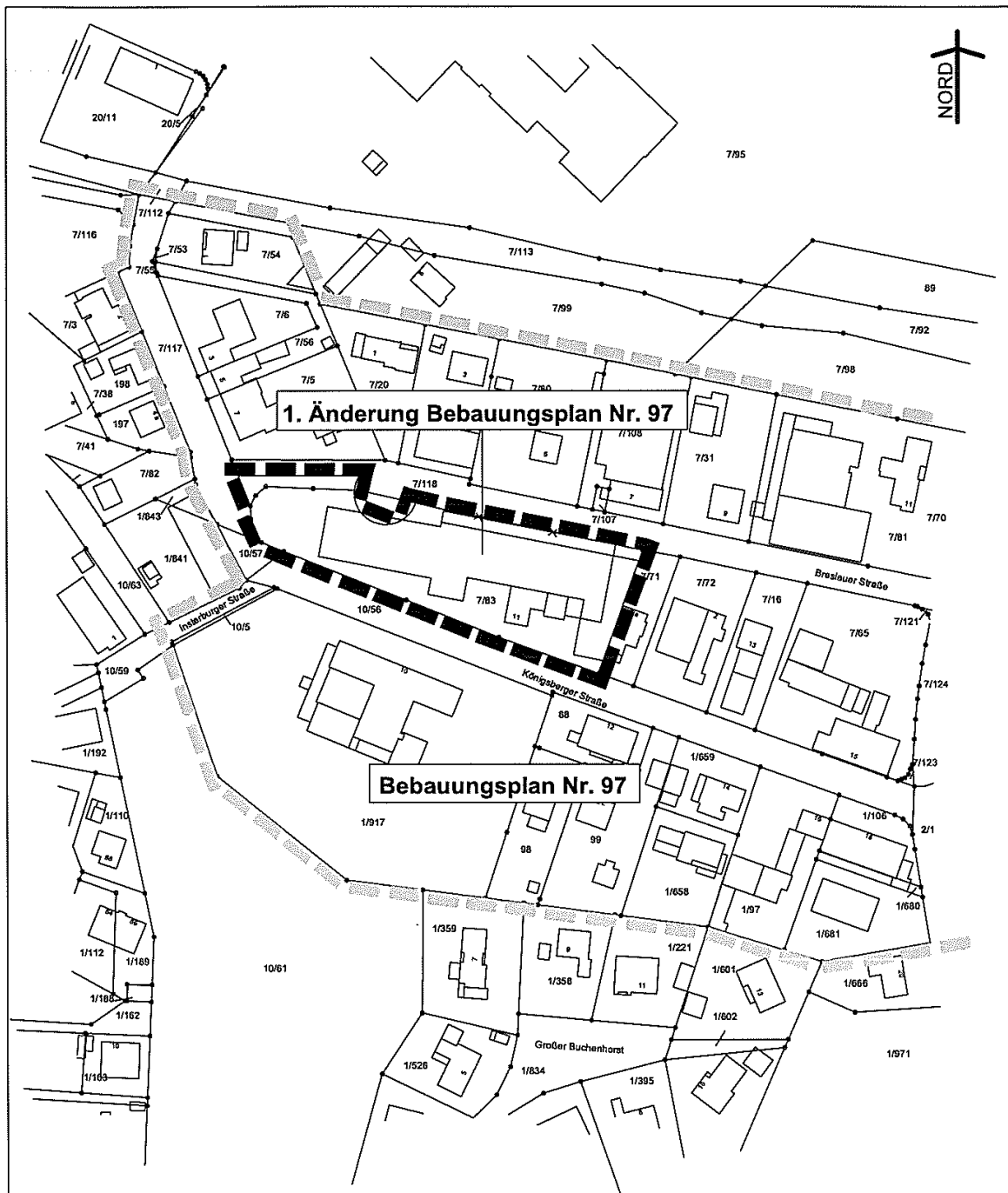
## INHALT

1	PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN .....	3
2	LAGE UND BESTAND DES PLANGEBIETES.....	4
3	PLANUNGSZIELE .....	5
4	PLANUNGSINHALT .....	5
5	NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE .....	6
6	ARTENSCHUTZ.....	6
7	IMMISSIONSSCHUTZ.....	6
8	DENKMALSCHUTZ.....	6
9	VERKEHR .....	7
10	VER- UND ENTSORGUNG.....	7
11	KOSTEN.....	7
12	BESCHLUSS.....	7

## 1 PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

Für das Gebiet westlich Wasserkrüger Weg, nördlich und südlich der Breslauer Straße sowie südlich der Königsberger Straße für einen Teilbereich zwischen Breslauer Straße und Königsberger Straße soll die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 97 aufgestellt werden.

Der Geltungsbereich ist nachstehendem Lageplan zu entnehmen.



Geltungsbereich 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 97 Stadt Mölln (unmaßstäblich)



Der Bebauungsplanänderung liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1548)
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Der Plangeltungsbereich der 1. Änderung entspricht einem Teilbereich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 97.

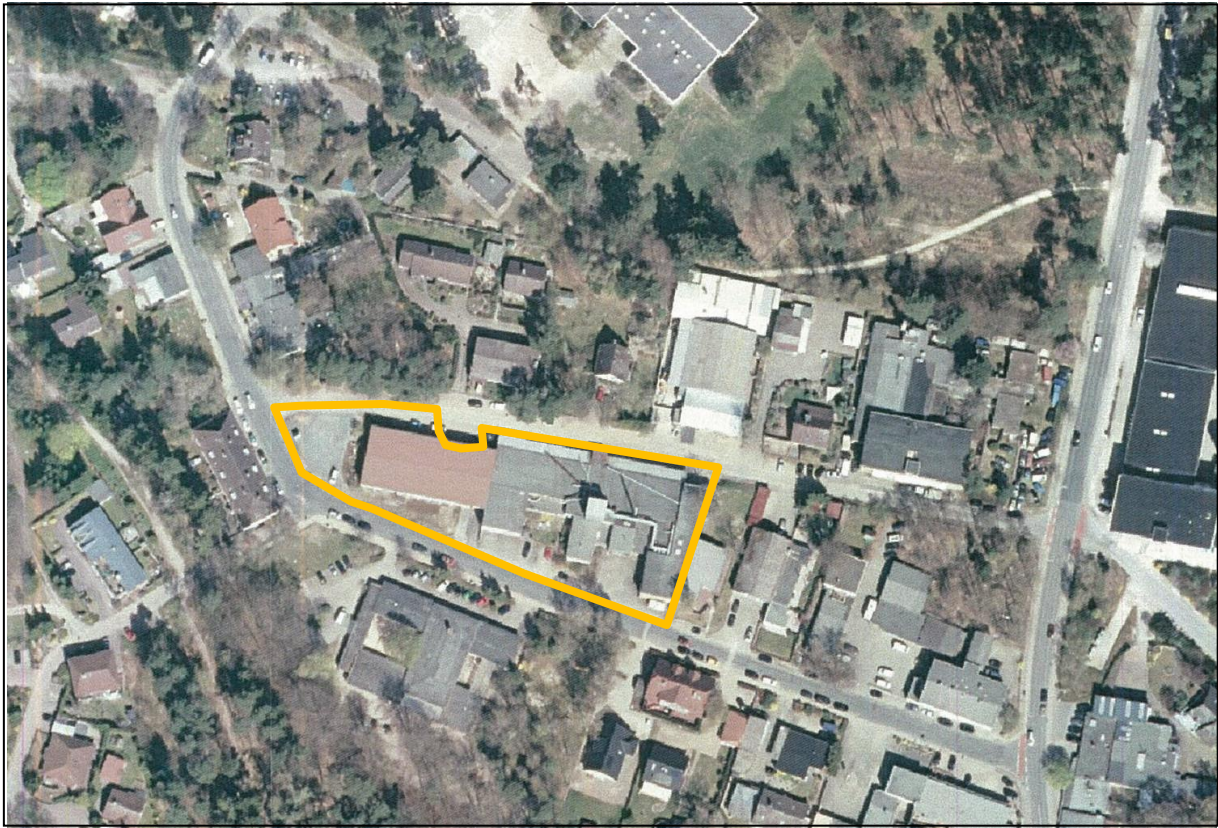
Das geplante Städtebauprojekt des vorliegenden Bebauungsplanes fällt nicht in die in der Anlage 1 aufgeführte Liste der „UVP-pflichtigen Vorhaben“, für die eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c Satz 1 UVPG vorgesehen ist. Es gibt außerdem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Belange. Es sind auch keine Anhaltspunkte dafür gegeben, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten sind. Entsprechende Betriebe sind in der Nähe nicht vorhanden.

Die Stadt Mölln führt daher das vorliegende Bebauungsplanverfahren zur Innenentwicklung auf der Grundlage des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durch. Da die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt wird, entfallen damit gem. § 13 (3) Satz 1 BauGB die Umweltprüfung sowie der Umweltbericht.

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar, so dass die hier geplante Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) sich nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Um dem Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB Folge zu leisten, wird der Flächennutzungsplan im Rahmen der 27. Berichtigung angepasst (siehe Anlage zur Begründung).

## **2 LAGE UND BESTAND DES PLANGEBIETES**

Das Plangebiet umfasst den westlichen Teil zwischen Breslauer Straße und Königsberger Straße (siehe Luftbild). Es handelte sich um ein mit gewerblichen Gebäuden beständenes Gelände. Die Gebäude wurden im Frühjahr 2018 komplett abgerissen.



Luftbild Geltungsbereich 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 97 Stadt Mölln

### **3 PLANUNGSZIELE**

Die für den Änderungsbereich geplante Wohnbebauung in Mehrfamilienhausform ist mit der im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 97 bestehenden Mischgebietsfestsetzung nicht zu vereinbaren. Im Rahmen des Änderungsverfahrens soll daher unter Berücksichtigung der lärmtechnischen Immissionssituation die Art der baulichen Nutzung für diesen Bereich entsprechend geändert werden.

### **4 PLANUNGSINHALT**

Zur Realisierung einer Wohnbebauung wird das den Plangeltungsbereich umfassende Mischgebiet (MI) in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) geändert.

Durch die Änderung ergibt sich für den gesamten Bereich zwischen Breslauer und Königsberger Straße eine städtebaulich aufeinander abgestimmte Gebietsstaffelung vom vorhandenen eingeschränkten Gewerbegebiet (eGE) direkt am Wasserkrüger Weg in westliche Richtung über einen bereits als Mischgebiet (MI) ausgeprägten Bereich bis zum den Änderungsbereich umfassenden geplanten Allgemeinen Wohngebiet (WA) (siehe Übersicht Änderungsbereich in der Planzeichnung).

Die für den vorliegenden Änderungsbereich darüber hinaus anwendbaren geltenden Festsetzungen sind vollständig in die Planzeichnung (Teil A) und den Text (Teil B) aus dem Bebauungsplan Nr. 97 übernommen.



## **5 NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE**

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gem. § 18 BNatSchG Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Im beschleunigten Bebauungsplanverfahren nach § 13 a BauGB sind die Eingriffe in die Schutzgüter des Naturhaushaltes zu ermitteln und darzustellen. Die Gemeinden sind jedoch von der Verpflichtung des Ausgleichs von Kompensationsdefiziten befreit.

Eingriffe aufgrund eines Bebauungsplanes sind zu erwarten, wenn er bauliche oder sonstige Nutzungen i. S. der Eingriffsdefinition festsetzt. Bebauungspläne, die lediglich den baulichen Bestand oder zulässige, aber noch nicht realisierte Eingriffe festschreiben, Nutzungsänderungen im Bestand ermöglichen oder einzelne Nutzungen ausschließen, bereiten dagegen keine Eingriffe vor. Gleiches gilt bei Überplanungen bereits bebauter Bereiche, wenn die Änderung keine zusätzlichen Eingriffe vorbereitet.

Durch die vorliegende Planung entsteht keine Nutzungsintensivierung im Sinne der Eingriffsregelung.

## **6 ARTENSCHUTZ**

Es gelten weiterhin die Ausführungen in der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 97.

## **7 IMMISSIONSSCHUTZ**

Der Planänderungsbereich befindet sich im Hinblick auf Verkehrslärmimmissionen durch den Wasserkrüger Weg gemäß der im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 97 erstellten Schalltechnischen Untersuchung aus dem Jahr 2013 innerhalb von Lärmpegelbereich II und damit in einem Bereich, in dem die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiet nicht überschritten werden.

Im Rahmen dieser Begutachtung wurden auch die Geräuschquellen wie die Kindertagesstätte sowie gewerbliche Betriebe innerhalb und außerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 97 untersucht. Die zum damaligen Zeitpunkt schon diskutierte alternative Festsetzung des vorliegenden Änderungsbereiches als Allgemeines Wohngebiet wurde bereits im Rahmen der o. g. Begutachtung abstandsbedingt als unproblematisch eingeschätzt.

## **8 DENKMALSCHUTZ**

Durch die Nachinventarisierung der Möllner Kulturdenkmale Ende 2014/Anfang 2015 im Bereich der ehemaligen Heeresmunitionsanstalt (MUNA) wurden vom Landesamt für Denkmalpflege in der Umgebung des Bebauungsplans die Königsberger Straße 4 (ehemaliges Pförtnerhaus), 8 (ehemaliges Verwaltungsgebäude) und 10 (ehemaliges Gemeinschaftsgebäude) erfasst. Die Überprüfung der Objekte ist noch nicht abgeschlossen.



Sollten die Gebäude in die Denkmalliste nach § 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) eingetragen werden, wäre für die Veränderung der Umgebung gemäß § 12 (1) Nr. 3 DSchG eine denkmalrechtliche Genehmigung zu beantragen. Diese könnte für eine Bebauung, die höher ist als die bestehende Bebauung und insbesondere im Westen dichter als die vorhandenen Gebäude an die Königsberger Straße 4, 8 und 10 heranreicht, nicht in Aussicht gestellt werden. Veränderungen in der Umgebung wären so zu gestalten, dass sie sich den Kulturdenkmälern unterordnen und nicht auffällig hervortreten.

## **9 VERKEHR**

Die verkehrliche Erschließung ist weiterhin wie in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 97 beschrieben geregelt.

## **10 VER- UND ENTSORGUNG**

Das Plangebiet ist an die bestehende Ver- und Entsorgung der Stadt Mölln angeschlossen. Die Aussagen der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 97 besitzen weiterhin Gültigkeit.

## **11 KOSTEN**

Durch die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 97 entstehen der Stadt Mölln keine zusätzlichen Kosten.

## **12 BESCHLUSS**

Die Stadtvertretung hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 97 am 06.09.2018 beschlossen.

Die vorstehende Begründung zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 97 der Stadt Mölln wurde am 06.09.2018 gebilligt.

Mölln, den 17.09.2018

Siegel

gez. Wiegels  
Bürgermeister



## **ANLAGE**

- 27. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Mölln im Rahmen der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 97 durch Berichtigung



**ANLAGE ZUR BEGRÜNDUNG****27. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Mölln im Rahmen der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 97 durch Berichtigung**

Übersichtsplan M 1 : 2500 mit Darstellung der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Mölln

Auf der Grundlage von § 13 a (2) Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan der Stadt Mölln für den westlichen Bereich zwischen Breslauer Straße und Königsberger Straße in eine Wohnfläche (W) geändert.

Siegel

gez. Wiegels  
Bürgermeister