

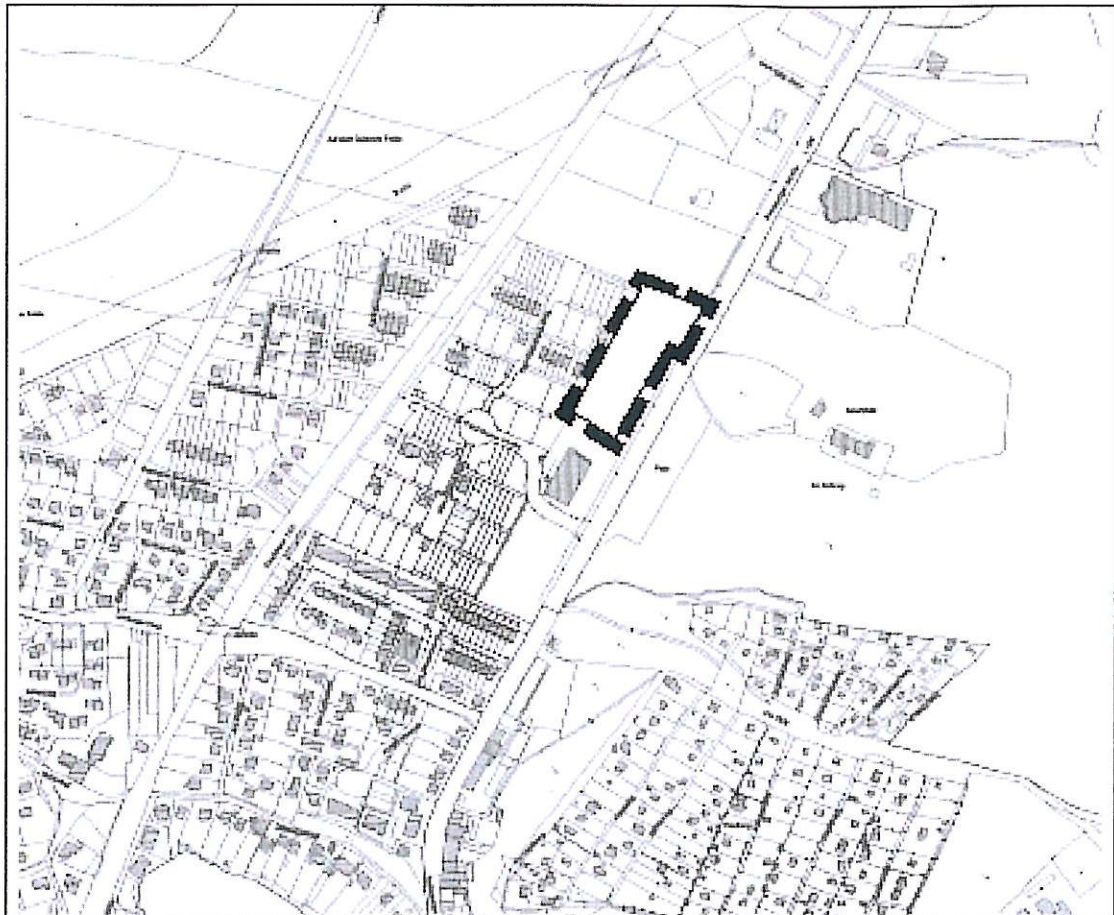
ansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen.

Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten.

Mölln, den Siegel

.....
(Bürgermeister)

ÜBERSICHTSPLAN



SATZUNG DER STADT MÖLLN

ÜBER DEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 104

FÜR DAS GEBIET :
NÖRDLICH DER A.-PAUL-WEBER-STRASSE,
ÖSTLICH DES KARL-GATERMANN-WEGES,
SÜDLICH DER KLEINGARTENANLAGE,
WESTLICH DER RATZEBURGER STRASSE

MÄRZ 2010

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG
BAUM EWERS DÖRNER GMBH

PLANZEICHNUNG (TEIL A) M. 1 : 500

(ES GILT BAUNUTZUNGSVERORDNUNG
VOM 23.01.1990 BGBl. I S. 132)



Bestimmungen über die äußere Gestaltung i.V.m. § 84 (3) LBO

SD Satteldach

20°-30° zulässige Dachneigung

II DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

97/124 Flurstücksnummer

• 25.39 Höhenpunkte über NN

 Böschungen

 vorhandene Parkplätze

TEXT (TEIL B)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

1.1 Das Sonstige Sondergebiet -Einzelhandel- dient vorwiegend der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben (§ 11 (2) und (3) BauNVO).

Es sind folgende Sortimente zulässig :

- Elektrogeräte (so genannte Weiße Ware)
- Campingartikel
- Bootszubehör
- Fahrräder
- Kfz-Zubehör
- Tiernahrung und -pflege / Zooartikel
- Pferde- und Reitsportartikel
- Pflanzen / Gartenartikel / Naturhölzer
- Baumarktartikel
- Tapeten / Farben / Lacke
- Nahrungs- und Genussmittel
- Möbel aller Art / Einrichtungszubehör / Heimtextilien

Zulässig sind auch :

- Kraftfahrzeughandels-, Kraftfahrzeugwerkstatt- und Kraftfahrzeugpflegebetriebe
- Großhandelsbetriebe

1.2 Bei Einzelhandelsbetrieben, die neben den zulässigen Sortimenten zentrenrelevante Sortimente als Randsortimente im Warenangebot führen, ist die Verkaufsfläche für die Randsortimente auf maximal 10 % der Verkaufsfläche je Einzelhandelsbetrieb zu begrenzen (§ 11 (2) BauNVO).

Als zentrenrelevante Sortimente gelten :

- Drogerie- und Kosmetikartikel
- Haushaltswaren / Glas / Porzellan / Keramik
- Bücher / Zeitschriften
- Papier / Schreibwaren / Schulbedarf
- Büroartikel

BAUUNGSPLAN NR. 104

- Kunst / Antiquitäten
- Baby- und Kinderartikel
- Bekleidung / Lederwaren / Schuhe
- Unterhaltungselektronik / Elektroartikel
- Foto / Optik / Video
- Elektrogeräte (außer so genannte Weiße Ware)
- Musikalienhandel / Tonträger
- Uhren / Schmuck
- Spiel- und Bastelartikel
- Sport- und Freizeitartikel
- Geschenkartikel

1.3 In dem Sondergebiet sind höchstens zwei ortsveränderbare Verkaufsstellen (Verkaufsstände/-wagen) mit dem Sortiment Nahrungs- und Genussmittel zulässig (§ 11 (2) BauNVO).

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

2.1 In dem Sonstigen Sondergebiet darf die zulässige Grundfläche durch die Anlagen und Einrichtungen nach § 19 (4) S. 1 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden (§ 19 (4) S. 3 BauNVO).

2.2 Als unterer Bezugspunkt für die Höhenbestimmung der Firsthöhe gilt 25,00 m über NN (§ 18 (1) BauNVO).

3. Versickerung von Niederschlagswasser § 9 (1) 14 BauGB

Die unbedenklichen und tolerierbaren Niederschlagsabflüsse sind auf den Baugrundstücken zu versickern. Eine Ableitung in das Kanalnetz ist nur als Notüberlauf zulässig.

4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 (1) 24 BauGB

Innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist eine geschlossene Wand nebst Aufschüttung mit einer Höhe von mind. 5 m zu errichten. Auf die Errichtung einer Lärmschutzwand kann verzichtet werden, wenn geschlossene Gebäude oder Gebäudeteile mit einer Oberkante von mindestens 5 m eine entsprechende abschirmende Wirkung, wie eine Lärmschutzwand, erfüllen. Eine geschlossene Kombination von Lärmschutzwand und Gebäude / Gebäudeteil ist zulässig.

Nachweis:
Die Schallausbreitungsberechnung erfolgt entsprechend TA Lärm.

5. Anpflanzen von sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25 a BauGB

Die nach Westen orientierten geschlossenen Wandflächen von Gebäuden und der Lärmschutzwand sind vollständig mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Eine konstruktiv begrünte Lärmschutzwand ist zulässig. Kletter- und Rankhilfen sind vor der Außenwand der Gebäude zulässig.

che

er

1.0 Allgemeine Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen / Planverfasser

Der Bauausschuss der Stadt Mölln hat am 21.01.2010 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 104 beschlossen.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)

in der jeweils gültigen Fassung.

Der Bebauungsplan Nr. 104 dient der Innenentwicklung, da er die Nutzbarmachung eines unbebauten Grundstücks in siedlungsstrukturell integrierter Lage zum Inhalt hat.

Derzeit befinden sich keine Bebauungspläne in Aufstellung, die in einem engen sachlichen Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 104 stehen.

Die zulässige Grundfläche im B-Plangebiet liegt unter 20.000 qm. Deshalb soll und kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

In der Anlage 1 des UVPG sind unter Nr. 18.8 die für diesen B-Plan relevanten Kriterien genannt, wonach eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls für die geplante Einzelhandelsansiedlung vorzunehmen ist, um festzustellen, ob evtl. eine UVP-Pflichtigkeit für dieses Vorhaben vorliegt.

Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls für den relevanten Einzelhandelsstandort anhand der in der Anlage 2 des UVPG genannten Kriterien hat ergeben, dass durch das Vorhaben keine erheblichen Auswirkungen für einzelne Schutzgüter zu erwarten sind, so dass die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht begründet wird.

Es bestehen zudem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

1.2 Lage des Gebietes, Bestand

Der Plangeltungsbereich liegt im Norden der Stadt Mölln. Er umfasst rd. 0,6 ha.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine unbebaute Fläche mit vorgelagerten Stellplätzen und deren Zufahrt. Die Zufahrt dient auch der Erschließung des vorhandenen Lebensmitteldiscounters südlich des Plangebiets.

Das Umfeld des Plangebietes ist geprägt durch den o. g. Lebensmitteldiscounter nebst Stellplatzflächen, einer Kleingartenanlage und einem Wohngebiet mit Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen. Gegenüber der Ratzeburger Straße erstreckt sich ein Waldgebiet und ein Sportplatzgelände. Diesem vorlagert befindet sich ein Parkplatz.

Im erweiterten nördlichen Umfeld überwiegen gewerbliche Nutzungen, im südlichen Wohnnutzungen.

Die Anbindung des Plangebietes an das innerörtliche Straßennetz ist über die Ratzeburger Straße gewährleistet. Diese Straße verläuft in nördlicher Richtung zur Anschlussstelle der B 207.

2.0 Planungsanlass und Planungsziel

Für den Plangeltungsbereich besteht teilweise ein rechtsgültiger vorhabenbezogener Bebauungsplan (B-Plan Nr. 13a). Die weitaus größere Fläche ist jedoch nicht mit einem Bebauungsplan überplant.

Zur Umsetzung des Planungsziels bedarf es verbindlicher Regelungen in einem Bebauungsplan.

Planungsziel ist die Nutzbarmachung des Areals, mit dem Zweck, hier einen Lebensmittelmarkt sowie kleinere Fachmärkte ohne innenstadtrelevante Sortimente unterzubringen.

3.0 Einordnung in die überörtliche und örtliche Planung

Die Stadt Mölln ist als Mittelzentrum mit bis zu 50.000 Einwohnerinnen und Einwohnern im Mittelbereich für einzelne Einzelhandelseinrichtungen des aperiodischen, gehobenen, längerfristigen Bedarfs (Kaufhäuser, Fachgeschäfte oder Fachmärkte) mit bis zu 8.000 Quadratmetern Verkaufsfläche je Einzelvorhaben sowie Einkaufszentren und sonstige Einzelhandelsagglomerationen (zum Beispiel Fachmarktzentren) mit bis zu 10.000 Quadratmetern Gesamtverkaufsfläche je Standort geeignet.

Die Planung geht somit mit den Ziele der Raumordnung und Landesplanung konform.

Gem. dem Regionalen Einzelhandelskonzeptes der Region Mölln aus dem Jahr 2006 gehört das Plangebiet zu dem Betrachtungsbereich Mölln-Nord.

Die vorliegende Planung dient der Sicherung und Stärkung dieses Bereiches und ordnet sich damit den grundsätzlichen Zielen und Leitlinien des Einzelhandelskonzeptes unter.

In dem Konzept ist folgende Gesamtbewertung dargelegt:

„Der Funktion eines Nahversorgungsstandortes für das nördliche Stadtgebiet wird der Standort nur teilweise gerecht. Dafür müsste das Angebot des Discounters durch ein qualitativ hochwertigeres Angebot ergänzt werden (z.B. durch einen Vollsortimenter). Aufgrund der ansonsten eher schwachen Ausstattung im Bereich Elektro und der heute überregionalen Bedeutung des Elektronikfachmarktes müssen der Erweiterung des Betriebes - die mit einem Wegzug aus der Innenstadt verbunden war - für die Stadt Mölln insgesamt im nachhinein positive Effekte zugestanden werden. Dadurch entfaltet der Standort Mölln-Nord jedoch eine Konkurrenz auf die Innenstadt. Diese sollte nicht durch die Ansiedlung weiterer zentrenrelevanter Sortimente verstärkt werden.“¹

Der Bebauungsplan entwickelt sich aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes. Der Flächennutzungsplan stellt ein Sondergebiet für den Einzelhandel dar.

4.0 Darlegung der Planung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan ist ein Sonstiges Sondergebiet –Einzelhandel– gem. § 11 BauNVO ausgewiesen.

Planungsrechtliche Grundlage für die Festsetzung des Sonstigen Sondergebietes ist die mögliche Großflächigkeit der zulässigen Märkte. Die Großflächigkeit von Einzelhandelsbetrieben ist nach derzeitiger Rechtsauslegung bei einer Verkaufsfläche von über 800 qm anzusetzen.

¹ Aus: Regionales Einzelhandelskonzept für die Region Mölln, CIMA Stadtmarketing, Lübeck, Sept. 2006

Auf der Grundlage des Regionalen Einzelhandelskonzeptes bestimmt der B-Plan das Sortiment –Nahrungs- und Genussmittel- für die mögliche Ergänzung und Stärkung der Nahversorgungssituation durch einen weiteren Lebensmittelmarkt. Eine Unterscheidung –Lebensmitteldiscounter / Vollsortimenter- kann im Rahmen des B-Planes nicht festgesetzt werden. Ohnehin muss man heute davon ausgehen, dass auch Lebensmitteldiscounter vielfältige Sortimente aus der Warengruppe der so genannten Frischwaren führen. Die herkömmliche Trennung ist damit handelsbetrieblich nicht mehr aktuell.

Neben dem o. g. nahversorgungsrelevantem Sortiment lässt der B-Plan weitere nicht innenstadt-/zentrenrelevante Sortimente zu.

Bei der Festsetzung der Sortimente sind die Warengruppenschlüssel des Handels zu berücksichtigen. Diese beinhalten u. a. auch Randsortimente, die zentrenrelevant bzw. stark innenstadtttragend sein können. Diese Randsortimente gehören jedoch zu einem handelsüblichen Gesamtsortimentsangebot dazu.

Ein gänzlicher Ausschluss dieser Sortimente im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes stellt diese Betriebe schlechter gegenüber anderen Betrieben in der Stadt und in benachbarten Städten bzw. in der Region. Die Wettbewerbsneutralität der Bauleitplanung wäre nicht mehr gegeben. Dennoch ist zur Sicherung und zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches -Innenstadt- eine Eingrenzung geboten, zumal eine zunehmende Tendenz zur Erweiterung von Randsortimenten bei Einzelhandelsbetrieben zu beobachten ist. Deshalb ist eine Begrenzung von zentrenrelevanten Randsortimenten auf maximal 10 % der Verkaufsfläche des jeweiligen Einzelhandelsbetriebes festgesetzt. Im Text (Teil B) sind die Sortimente bestimmt worden (siehe Textziffer 1.2).

Mit den Nutzungen –Kraftfahrzeughandels-, Kraftfahrzeugwerkstattbetriebe und Kraftfahrzeugpflegebetriebe- sowie –Großhandelsbetriebe- werden für den Standort zusätzliche standortgerechte Entwicklungsangebote gemacht.

Ergänzend zu den zulässigen Einzelhandelsbetrieben sind 2 ortsveränderbare Verkaufsstellen (Verkaufstände /-wagen) zulässig, auf das Sortiment –Nahrungs- und Genussmittel- begrenzt. Damit wird letztendlich einer möglichen, ausufernden Entwicklung von temporären Verkaufseinrichtungen entgegengewirkt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) sowie durch Festsetzung der Vollgeschoszahl i. V. m. der Firsthöhe bestimmt.

Die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke ist an die beabsichtigte gewerbliche Entwicklung gekoppelt.

Die zulässige GRZ von 0,6 nimmt zunächst Bezug auf die baulichen Hauptanlagen. Der Bebauungsplan lässt auch eine Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten GRZ für Nebenanlagen, Stellplätze und deren Zufahrten usw. bis zu einer GRZ von 0,9 zu. Der städtebauliche Grund hierfür liegt bei der spezifischen Standortbedingung für Einzelhandelsmärkte, die sich durch einen sehr hohen Bedarf an Stellplatz- und Nebenflächen auszeichnet.

Die Bezugspunktfestlegung von 25 m ist dem vorhandenen Gelände angelehnt. Die einzelnen Höhepunkte zum Zeitpunkt dieser Planung sind der Planunterlage zu entnehmen.