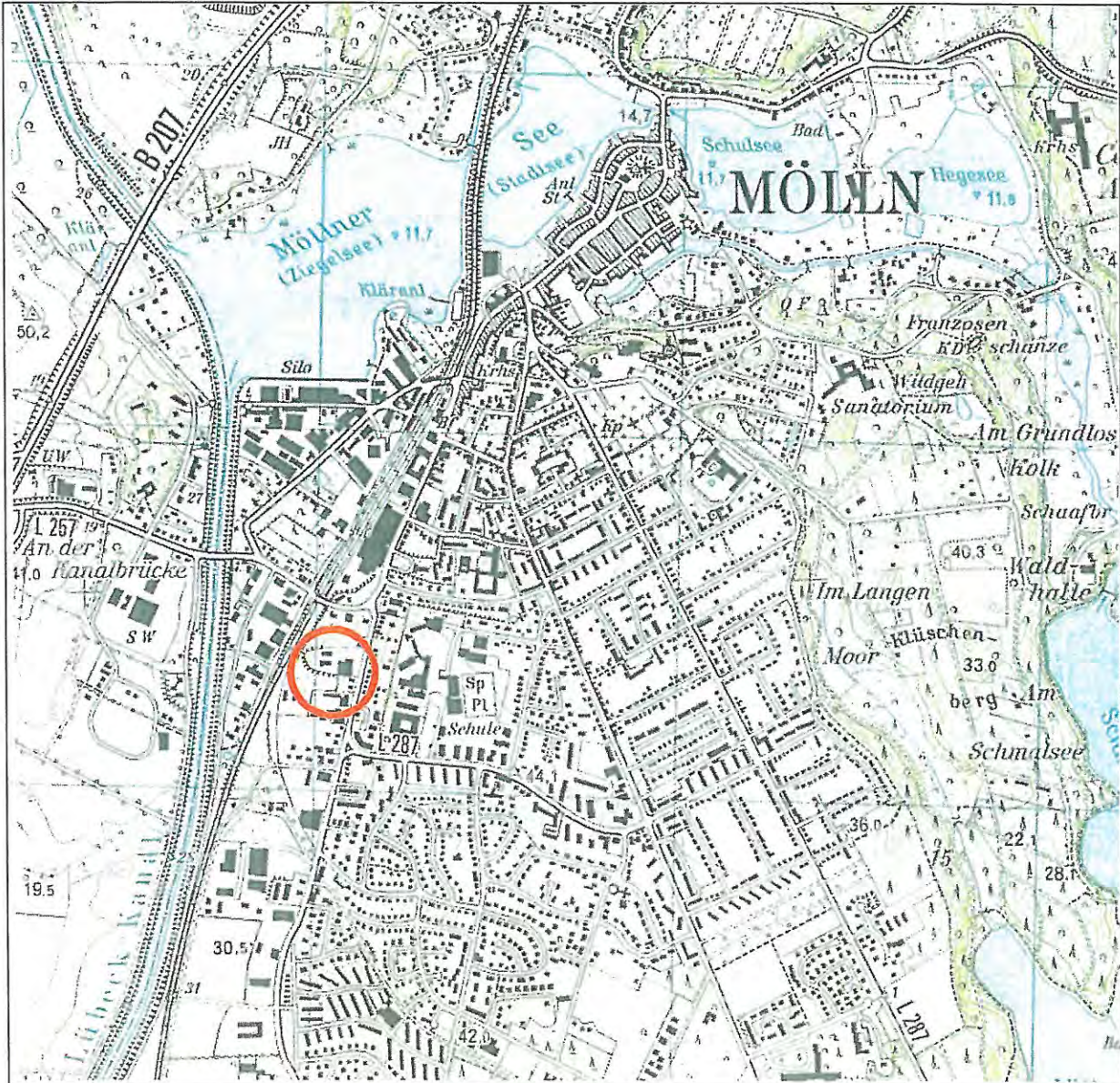




1. Änderung Bebauungsplan Nr. 86 der Stadt Mölln

für den nördlichen Teilbereich des Gebietes
südlich des Eichholzberges, östlich der Bahntrasse, westlich des Grambeker Weges,
nördlich der Berliner Straße

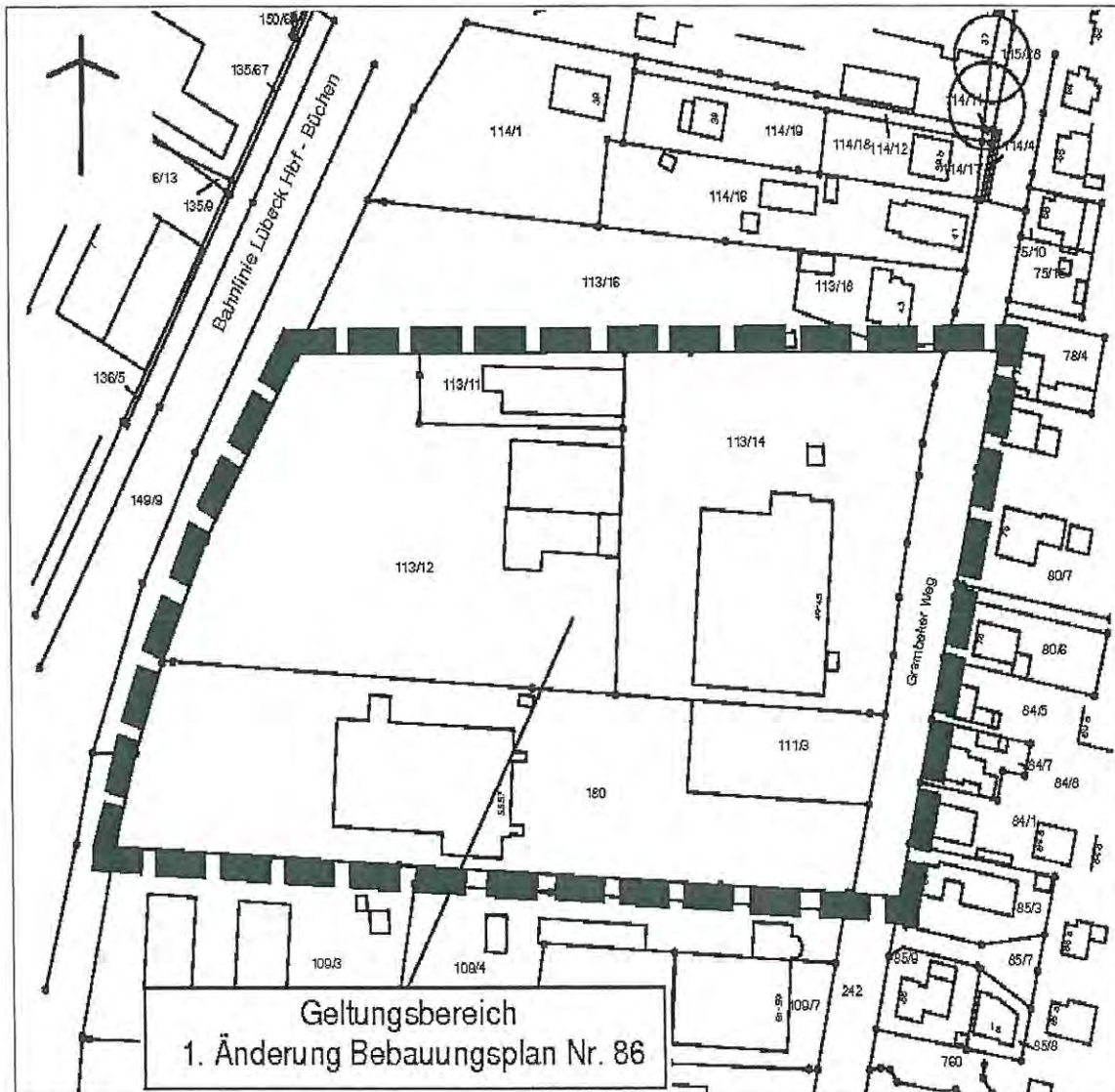


Planungsziele

1 PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

Der Bauausschuss der Stadt Mölln hat beschlossen, die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 für den nördlichen Teilbereich des Gebietes südlich des Eichholzberges, östlich der Bahntrasse, westlich des Grambeker Weges, nördlich der Berliner Straße aufzustellen.

Der Geltungsbereich ist nachstehendem Lageplan zu entnehmen.



Übersichtsplan Geltungsbereich 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 86 Stadt Mölln (unmaßstäblich)

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan weist das Plangebiet im westlichen Bereich als Gewerbegebiet, im östlichen als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel aus. Die im Rahmen der vorliegenden Planänderung vorgesehenen Festsetzungen weichen von denen des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes ab. Um dem Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB Folge zu leisten, wird parallel die 17. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Mölln aufgestellt.

2 LAGE UND BESTAND DES PLANGEBIETES

Der Plangeltungsbereich wird im Norden durch einen gemischt genutzten Bereich, im Osten getrennt durch den Grambeker Weg durch Wohnbebauung, im Süden durch das Grundstück eines Baustoffhandels sowie im Westen durch die Flächen der Bahn begrenzt.

Das Plangebiet ist derzeit durch die Gebäudekomplexe eines Edeka- sowie eines Lidl-Marktes einschließlich der dazugehörigen Parkplatzflächen sowie der westliche Bereich durch Gehölzflächen geprägt (siehe Luftbild).



Luftbild Geltungsbereich 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 86 Stadt Mölln

3 PLANUNGSANLASS / -ZIEL

Die Fa. EDEKA plant am Standort ihres Einkaufsmarktes am Grambeker Weg 45-49 den Abriss und Neubau der 1979 erbauten Verkaufseinrichtung. Der bestehende Einkaufsmarkt liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 86, für den für diesen Standort ein Sondergebiet „Einzelhandel“ für Lebensmittelhandel und sonstige Einzelhandelsbetriebe festgesetzt ist.

Der Neubau soll westlich des bestehenden Gebäudes errichtet werden und liegt damit nur noch teilweise innerhalb des Geltungsbereiches der o. g. Satzung sowie des vorgegebenen Baufensters. Das Vorhaben weicht darüber hinaus von der im Plan vorgegebenen Baulinie, der zulässigen Bauweise sowie der maximalen Verkaufsfläche ab.

Der sich ebenfalls innerhalb des Geltungsbereiches befindliche Lidl Einkaufsmarkt plant ebenfalls über den Plangeltungsbereich und das damit verbundene Baufenster hinausgehende bauliche Erweiterungen.

Ziel der Planung ist es daher, die Realisierung des Neubaus sowie der Anbauten der im Plangebiet ansässigen Einkaufsmärkte zu ermöglichen.

4 PLANUNGSINHALT

Um die unter 3 genannten baulichen Veränderungen vornehmen zu können, sind grundsätzlich folgende inhaltliche Planänderungen erforderlich:



Lageplan bauliche Planung im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 Stadt Mölln (unmaßstäblich)

Da der geplante Edeka-Markt westlich des bestehenden Gebäudes errichtet werden soll und damit außerhalb der Plangebietsgrenze liegt, wird der Plangebietsbereich entsprechend erweitert. Der westliche, derzeit nicht durch den Bebauungsplan Nr. 86 überplante Bereich der vorliegenden Planänderung wird entsprechend dem Bebauungsplan Nr. 86 als Sondergebiet Einzelhandel mit der Art der Nutzung Lebensmittelhandel und sonstige Einzelhandelsbetriebe festgesetzt. Das Sondergebiet wird in Sondergebiet 1 (SO 1) für den Bereich des Edeka-Marktes und in Sondergebiet 2 (SO 2) für den des Lidl-Marktes unterteilt.

Das Baufenster wird entsprechend der geplanten baulichen Anlagen erweitert

Der Edeka-Neubau weist in West-Ost-Ausrichtung eine Länge von ca. 65 m auf. Die im Bebauungsplan Nr. 86 vorhandene Festsetzung, dass für die abweichende Bauweise die Vorschriften der offenen Bauweise gelten, wobei Baulängen bis 60 m zulässig sind, muss geändert werden.

Auf die Schaffung der im Ursprungsplan vorgesehenen einheitlichen Bauflucht wird zugunsten einer optimalen Marktpräsentation, die eine Anordnung der Parkplatzflächen am Grambeker Weg in Kombination mit einer zweigeschossigen Bauweise des Hauptbaukörpers im Hintergrund vorsieht, verzichtet. Dadurch kann aufgrund der bereits rückwärtigen Lage des Lidl-Marktes eine Sichtbeziehung zwischen beiden Märkten hergestellt werden. Die Parkplatzflächen können so nebeneinander angeordnet werden, dass nur noch ein Parkvorgang für den Besuch beider Einkaufsmärkte erforderlich ist.

Die Baulinienfestsetzung im Ursprungsplan sowie die dazugehörige Festsetzung, dass Hauptbaukörper bis zu $\frac{3}{4}$ ihrer, dem Grambeker Weg zugewandten Gebäudeseite an der



Baulinie anzuordnen sind, sind daher nicht mehr umsetzbar und entfallen im Rahmen der vorliegenden Planänderung.

Aufgrund des schmalen Grundstückszuschnittes des Lidl-Marktes wird eine gegenüber dem gesamten Gebäude kleine für den Anlieferungsverkehr notwendige Baugrenzüberschreitung als Ausnahme in die Planung aufgenommen.

Im Regionalen Einzelhandelskonzept für die Region Mölln aus dem Jahr 2006 wurde eine überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung in Mölln festgestellt. Aus gutachterlicher Sicht besitzt der Standort innerhalb der Stadt Mölln sowie in der Region eine sehr große Bedeutung. Von der Ansiedlung weiterer Betriebe in diesem Bereich (Grambeker Weg Süd) sollte abgesehen werden. Den bestehenden Betrieben sollte jedoch, um die Funktionsfähigkeit des Standortes langfristig aufrecht zu erhalten, ein Entwicklungsspielraum eingeräumt werden. Vor diesem Hintergrund kann die Verkaufsfläche für den geplante Edeka-Neubau einschließlich Backshop von maximal 1500 m² auf maximal 2500 m² erhöht werden. Die Festsetzung erfolgt in Anlehnung an die aktuelle Rechtsprechung als Verhältniszahl zur Grundstücksgröße.

Die Festsetzung ergänzender sortimentsbezogener Festsetzungen wird unter Berücksichtigung der Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 86 überprüft und ggf. vorgenommen.

Der Gebietsbedeutung und der damit verbundenen erforderlichen Funktionssicherung entsprechend wird die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 auf die in Sondergebieten gem. BauNVO maximal zulässige Obergrenze von 0,8 erhöht.

Gestalterische Festsetzungen treten hinzu.

Die übrigen, den Planbereich der vorliegenden Änderung betreffenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 86 bleiben erhalten.

Der westliche, mit Gehölzen bestandene, hängige Bereich wird als Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

5 NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE

5.1 GESCHÜTZTE BIOTOPE

Der westliche, zur Bahnlinie Lübeck – Büchen z. T. stark hängige Bereich hinter dem sich auf den Grundstücken befindlichen baulichen Bestand ist überwiegend durch einen naturnahen Gehölzbewuchs geprägt. Für die Hangbereiche ist ein Schutzstatus gem. § 21 (1) Nr. 5 LNatSchG (artenreiche Steilhänge) anzunehmen. Eine genaue Abgrenzung dieses Biotopes liegt nicht vor.

5.2 EINGRIFFSREGELUNG

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gem. § 18 BNatSchG Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und/oder das Landschaftsbild erheblich und nachhaltig beeinträchtigen.

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 Ausweitung der baulichen Nutzung in westliche Richtung kommt es zu Eingriffen im Sinne des BNatSchG, die im Rahmen der Eingriffsregelung entsprechend abzuarbeiten sind.

5.3 BAUMSCHUTZ

Grundsätzlich soll der charakteristische Gehölzbestand des Plangebietes soweit möglich erhalten bleiben. Im Rahmen der vorliegenden Planung erforderliche Baumfällungen werden in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet. Ausgleichspflanzungen werden bei Bedarf innerhalb des Plangebietes umgesetzt.

6 ARTENSCHUTZ

Durch den Abriss des vorhandenen Edeka-Marktes ist der Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von europarechtlich geschützten Vogelarten und von Fledermäusen möglich. Außerdem ist das Verletzen oder Töten einzelner Tiere im Rahmen der Bauarbeiten nicht ausgeschlossen. Zur Verhinderung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) BNatSchG i. V. m. § 44 (5) BNatSchG sind die Gebäude rechtzeitig vor Beginn entsprechender Baumaßnahmen von einer geeigneten Fachperson auf Brutvögel der Gebäude und auf Haus bewohnende Fledermausarten zu untersuchen.

Das Ergebnis der Untersuchung sowie gegebenenfalls erforderliche Vermeidungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktion der Lebensstätten (CEF-Maßnahmen und/oder artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen) sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Umsetzung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen hat in Rücksprache mit der Stadt zu erfolgen. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen sind durch die betreffenden Grundstückseigentümer bzw. Vorhabenträger verpflichtend umzusetzen.

Bei eventuell durch die vorliegende Planung erforderlich werdenden Gehölzrodungen wird eine artenschutzrechtliche Prüfung gem. § 44 BNatSchG auf der Grundlage einer gutachterlich erstellten faunistischen Potenzialanalyse durchgeführt.

7 WALD

Ein schmaler Streifen entlang der westlich des Plangebietes verlaufenden Bahnlinie Lübeck – Büchen ist in Höhe des Grundstückes des Edeka-Marktes im festgestellten Landschaftsplan der Stadt Mölln als Waldfläche dargestellt.

8 ALTLASTEN

Im Plangebungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 86 bestehen zwei in der Planzeichnung eingetragene Altstandorte. Es handelt sich dabei um bereits abgemeldete, gewerbliche



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.

9 IMMISSIONSSCHUTZ

Bei Realisierung der vorliegenden Planung entstehende relevante Auswirkungen auf die bestehende Lärmsituation sind nicht erkennbar.

10 ERSCHLIEBUNG, VER- UND ENTSORGUNG

Die Grundstücke des Edeka und Lidl-Marktes besitzen derzeit jeweils eine Zu- und Abfahrt. Nach Neubau des Edeka-Marktes sowie entsprechender gemeinsamer Umgestaltung der Parkplatzflächen für die beiden Einkaufsmärkte werden diese zusammengelegt, so dass es dadurch zu einer Verbesserung der Zu- und Abfahrtsmöglichkeiten kommt. Die sich derzeit im Zufahrtsbereich des Edeka-Marktes im Grambeker Weg befindliche Linksabbiegespur muss dabei an die Stelle der gemeinsamen Zu- und Abfahrt verlegt werden. Die jeweils vorhandene Zu- und Abfahrt des Edeka- Marktes soll künftig nur noch als Zufahrt für Rechtsabbieger, die Zu- und Abfahrt des Lidl-Marktes als Abfahrt für Rechtsabbieger nutzbar sein. Zwischen den Parkflächen des Edeka- und Lidl-Marktes sind darüber hinaus zwei Überfahrten geplant.

Die Ver- und Entsorgung ist über das bestehende Versorgungsnetz gesichert.

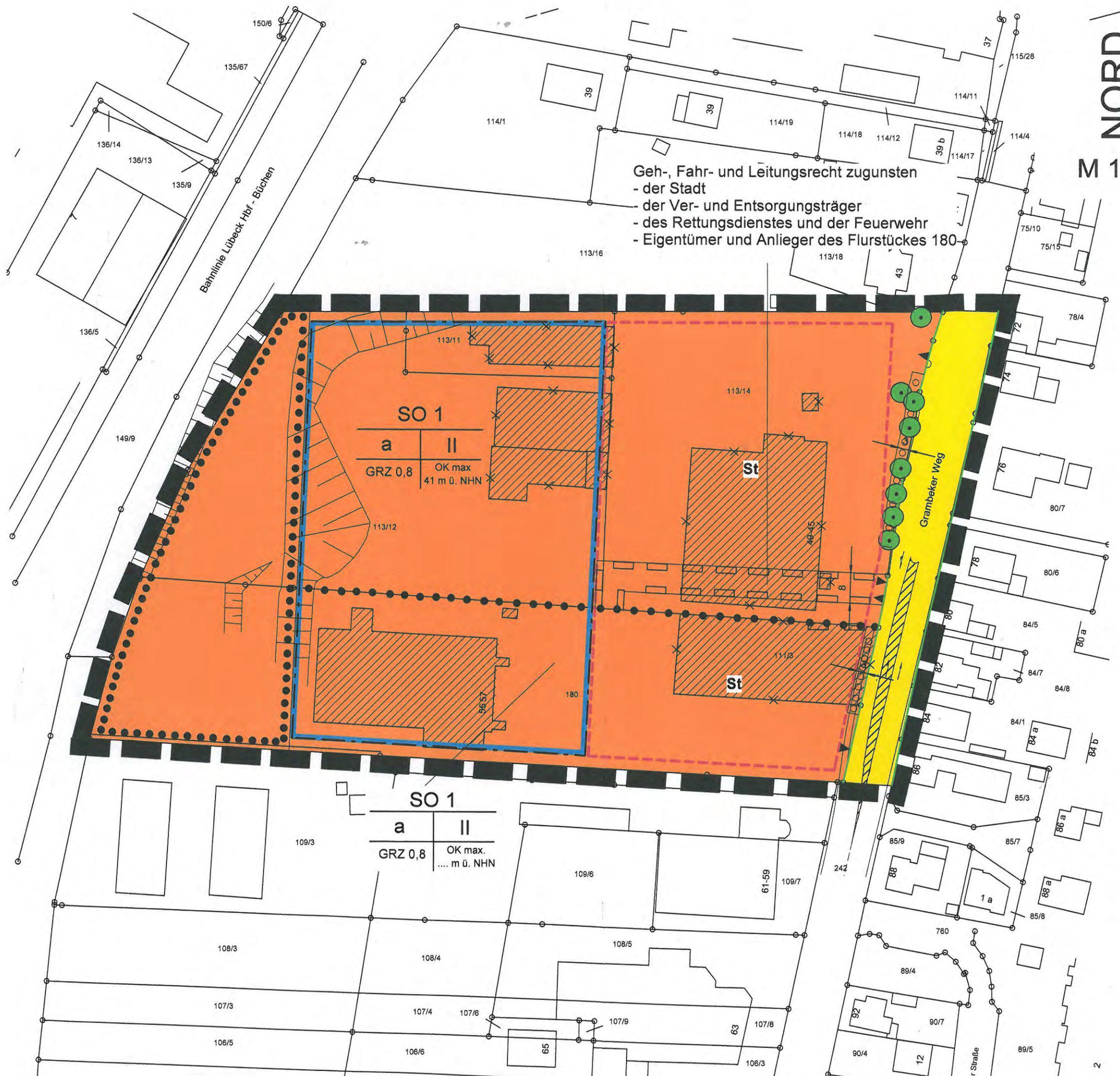
ANLAGE

- 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 86 für den nördlichen Teilbereich des Gebietes südlich des Eichholzberges, östlich der Bahntrasse, westlich des Grambeker Weges, nördlich der Berliner Straße - Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B)

NORD

M 1: 1000


- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten
- der Stadt
- der Ver- und Entsorgungsträger
- des Rettungsdienstes und der Feuerwehr
- Eigentümer und Anlieger des Flurstückes 180



ZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. 1990 I S. 132), zuletzt geändert am 20.09.2013.
 Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 in der Fassung der Änderung vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

FESTSETZUNGEN

 Grenze des Plangeltungsraumes

Art der baulichen Nutzung (§ 5 (2) Nr. 1 BauGB)

 SO

Sondergebiet Einzelhandel (§ 11 BauNVO)
 Art der Nutzung: Lebensmittelhandel, sonstige Einzelhandelsbetriebe

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,8 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

OK max. ... m ü. NHN Höhe der baulichen Anlage in m über NHN bezogen auf die Oberkante der baulichen Anlage als Höchstmaß hier: ca. 10 m (OK max.) bezogen auf die mittlere Geländehöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

 Baugrenze

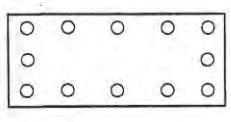
Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)

 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

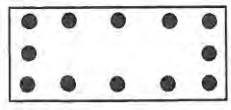
 Straßenbegrenzungslinie

◀ Zufahrt
 ▶ Ausfahrt

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25 und (6) BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)



Baum zu erhalten

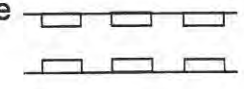
Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB)

St

Offene Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Maße der Nutzung (§ 16 (5) BauNVO)

DARSTELLUNGEN OHNE NORMENCHARAKTER



Vorhandene bauliche Anlage



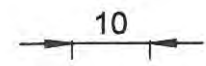
bereits entfallene bzw. künftig entfallende bauliche Anlage



Flurstücksgrenze

105/5

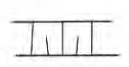
Flurstücksnummer



Maßangabe in m



Geplante Linksabbiegespur



Böschung

TEXT (TEIL B)

1. Allgemeines

1.1 Die Verkaufsfläche im Verhältnis zur Grundstücksfläche darf in den Sondergebieten (SO 1 und SO 2) maximal 0,2 betragen. (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 (2) Satz 2 BauNVO)

1.2 Die maximal zulässige Höhe der Oberkante (OK) baulicher Anlagen kann durch technische Anlagen bis zu 3 m überschritten werden. (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.3 Die südliche Baugrenze darf ausnahmsweise durch Funktionsräume für die Anlieferung auf 8 m Länge um 3 m überschritten werden. (§ 23 (3) Satz 3 BauNVO i. V. m. § 31 (1) BauGB)

1.4 Die Errichtung von Nebenanlagen und Stellplätze ist auch außerhalb des Baufensters und der dafür vorgesehenen Flächen zulässig. (§ 9 (1) Nr. 1 und 4 BauGB)

1.5 Für die abweichende Bauweise gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, wobei jedoch Baulängen bis 70 m zulässig sind. (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. 22 (4) BauNVO)

1.6 Stellplätze auf dem Grundstück sind in wasserdurchlässigem Aufbau und Belag herzustellen. (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

1.7 Ausnahmsweise darf die südliche Baugrenze durch Gebäudeteile einmalig auf einer Länge von maximal 8 m um maximal 3 m überschritten werden. (§ 23 (3) Satz 3 BauNVO i. V. m. § 31 (1) BauGB)

1.8 Zu- und Ausfahrten sind ausschließlich an den in der Planzeichnung festgesetzten Stellen zulässig. (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

2. Gestaltung (§ 84 LBO i. V. m. § 9 (4) BauGB)

Gestalterischen Festsetzungen werden ergänzt.

3. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)

3.1. Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind bei Abgang zu ersetzen. Für die Ersatzpflanzungen sind heimische, standortgerechte Laubgehölzarten als Hochstamm zu verwenden. (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)