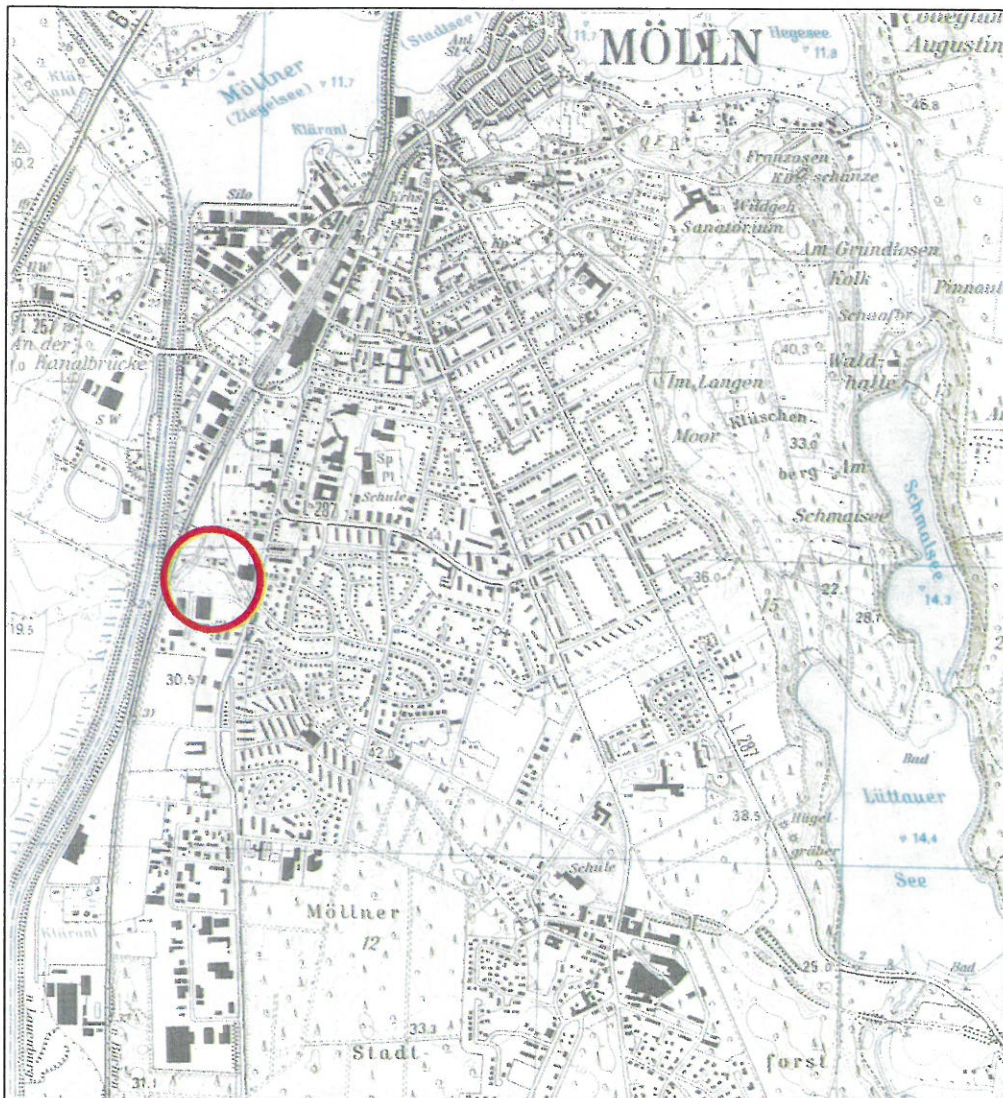




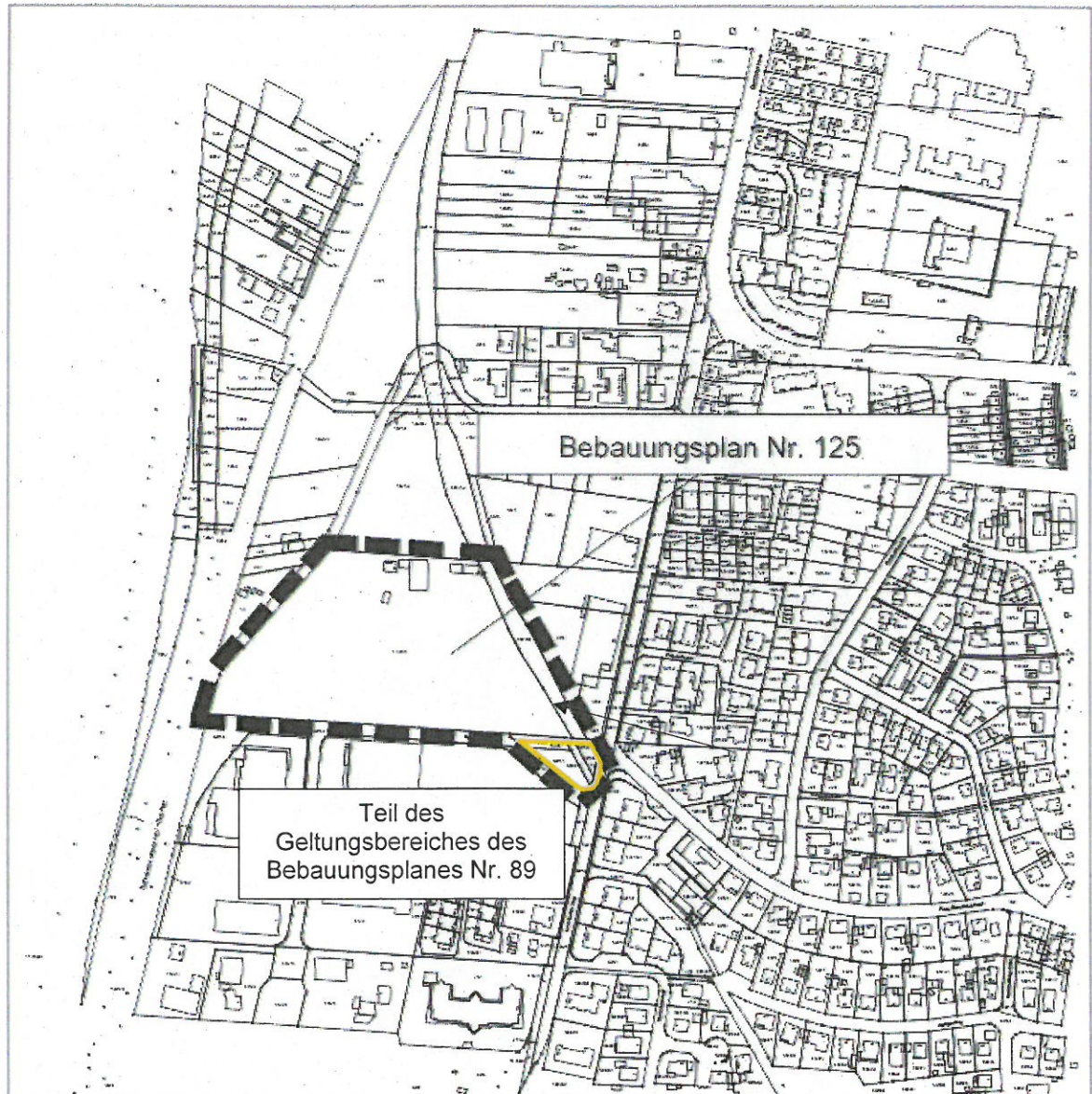
Bebauungsplan Nr. 125 der Stadt Mölln
für das Gebiet
östlich der Bahntrasse, westlich des
Grambeker Weges sowie nördlich des Delvenauweges



Planungsziele

1 PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

Der Bauausschuss der Stadt Mölln hat beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 125 für das Gebiet östlich der Bahntrasse, westlich des Grambeker Weges sowie nördlich des Delvenauweges aufzustellen. Der Geltungsbereich ist nachstehendem Lageplan zu entnehmen.



Übersichtsplan Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 125 der Stadt Mölln (unmaßstäblich)

Dem Bebauungsplan 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)

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 Hinweise 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.

Um dem Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB Folge zu leisten, wird für die Realisierung eines Gewerbegebietes die Fläche des Plangeltungsraumes im Rahmen der sich im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen 29. Flächennutzungsplanänderung als Gewerbegebiet (GE) dargestellt. Um eine den Zielen der Raumordnung zuwiderlaufende Entwicklung durch sukzessive Einzelhandelsansiedlungen auszuschließen, sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung jegliche selbständige Einzelhandelsbetriebe im Gewerbegebiet auszuschließen. Der Bereich der entlang der östlichen Grenze des Plangebietes verlaufenden Feldgehölzhecken wird als geschütztes Biotop gekennzeichnet. Die südöstlichen Flächen sind Teile des Bebauungsplanes Nr. 89 der Stadt Mölln und darin als Sondergebiet Einzelhandel sowie Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Hier ist derzeit im Rahmen der Aufstellung der 29. Flächennutzungsplanänderung die Darstellung eines Urbanen Gebietes (MU) in Planung.

2 LAGE UND BESTAND DES PLANGEBIETES

Der Plangeltungsbereich grenzt im Norden an ein Waldstück. Im Osten befindet sich das Grundstück eines Aldi-Marktes, in südliche Richtung schließen die Fläche eines Familienmarktes sowie weitere gewerblich genutzte Flächen an den Plangeltungsraum an. Westlich des Plangebietes verläuft getrennt durch Ruderalflächen mit Gehölzaufwuchs die Bahntrasse der Strecke Lübeck – Büchen. Ebenfalls innerhalb dieses Bereiches befindet sich ein gewerblich genutztes Grundstück.

Das Plangebiet selbst ist im nördlichen Teil mit Gebäuden einer ehemaligen „landwirtschaftlichen Hofstelle“ bestanden (siehe Luftbild). Ein Gebäude dient der Unterbringung eines Motorradclubs. Die Freiflächen in diesem Bereich sind durch Gehölze geprägt. Der südlich daran anschließende und den überwiegenden Teil des Plangebietes umfassende, z. T. stark hängige Bereich unterliegt einer Weide- bzw. Wiesennutzung. Die südöstliche Fläche des Plangebietes wird durch einen Autohändler genutzt.



Luftbild Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 125 der Stadt Mölln

3 PLANUNGSANLASS / -ZIEL

Die landwirtschaftliche Nutzung im Bereich des Plangeltungsraumes soll aufgegeben werden.

Nach Auskunft der Wirtschaftsförderungsgesellschaft des Kreises Herzogtum Lauenburg ist das verfügbare Angebot freier Gewerbeflächen in den letzten Jahren immer geringer geworden. Waren es vor 5 Jahren kreisweit noch 50 – 60 ha, so sind es heute nur noch 20 ha, die größtenteils bereits reserviert sind. In der Zwischenzeit sind lediglich in Ratzeburg, Kastorf und Geesthacht neue Flächen mit ca. 30 ha entstanden. Der kreisweite Verbrauch seit 2015 teilt sich folgendermaßen auf: 2015: 6,3 ha, 2016: 6,2 ha, 2017: 8,5 ha, 2018: 9,1 ha, 2019: 12,2 ha, 2020: 10,9 ha. In der 2019 durch die Wirtschaftsförderungsgesellschaft erarbeiteten Gewerbeflächenbedarfsanalyse wurde für den Kreis ein mit der Landesplanung abgestimmter jährlicher Bedarf von 8,7 ha ermittelt.

2022 werden die letzten Flächen in Lanken, Breitenfelde und Alt-Mölln verkauft. Kastorf hat noch einige wenige Restflächen, in Ratzeburg sind alle Restflächen reserviert.

Die Grundstücksanfragen bei der Wirtschaftsförderungsgesellschaft haben sich von knapp 60 vor 4 Jahren auf 80 pro Jahr erhöht.

Der Stadt Mölln obliegt die Aufgabe, in ausreichendem Umfang Wohn- und Gewerbeflächen innerhalb des Stadtgebietes auszuweisen. Während eine Entwicklung der Wohnbauflächen stetig erfolgt, sind in den letzten Jahren keine nennenswerten gewerblichen Flächen entwickelt worden. Demzufolge sind die im Flächennutzungsplan entsprechend gestalteten Bauflächen



weitestgehend ausgeschöpft. Die zur Verfügung stehenden Flächen bieten weder ausreichend Expansionsmöglichkeiten für ansässige Betriebe noch für Neuansiedlungen. An der Straße Vorkamp stehen keine freien Flächen zur Verfügung.

Betrachtet man die nähere Umgebung des vorliegenden Plangeltungsbereiches wird offensichtlich, dass die Flächen östlich der Bahntrasse und westlich des Grambeker Weges überwiegend einer gewerblichen Nutzung unterliegen. Unmittelbar an den Geltungsbereich des vorliegenden Plangeltungsbereiches grenzen im Osten und Süden Grundstücke von Einzelhandelsbetrieben, im südlichen Bereich befindet sich darüberhinausgehend ein Gewerbegrundstück.

Vor v. g. Hintergrund soll die Fläche einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden.

4 PLANUNGSINHALT

Die Städtebaulichen Entwürfe sind der Anlage (Anlage 1 und 2: Bebauungsplan Nr. 125 für das Gebiet östlich der Bahntrasse, westlich des Grambeker Weges sowie nördlich des Delvenauweges – Städtebaulicher Entwurf Variante 1 und 2; M 1 : 1000; August 2021) zu entnehmen. Die Varianten unterscheiden sich durch den Verlauf der verkehrlichen Erschließung im Bereich der für eine bauliche Nutzung vorgesehenen Fläche. Neben diesem ist hier insbesondere die unterschiedliche Hängigkeit des Geländes zu berücksichtigen. Auf der Fläche soll kurzfristig ein kleinteiliges, flexibel nutzbares Gewerbegebiet mit einer bedarfsgerechten Bebauung entwickelt werden. Klimaschützende und –anpassende Aspekte sollen dabei besonderen Eingang in die Planung finden.

Das Verkehrsaufkommen im Grambeker Weg ist aufgrund der bereits vorhandenen gewerblichen Betriebe sehr hoch. Der Knotenpunkt Grambeker Weg / Delvenauweg ist bereits jetzt stark frequentiert und hat sich zu einem der Unfallhäufungspunkte im Kreisgebiet entwickelt. Die Ansiedlung zusätzlicher Gewerbebetriebe wird voraussichtlich zu einer weiteren Steigerung der Verkehrsmengen führen, so dass im Zuge der Realisierung einer gewerblichen Nutzung des Plangebietes verkehrsregelnde Maßnahmen insbesondere am Knotenpunkt Grambeker Weg / Delvenauweg durch z. B. eine Vollsignalisierung des Knotenpunktes erforderlich werden.

In dem Zuge wäre für die Bildung einer Kreuzungssituation auch eine Verlegung des Einmündungsbereiches des Delvenauweges in den Wasserkrüger Weg auf die Höhe der Paul-Gerhardt-Straße denkbar.

5 NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE

5.1 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.

Es ist absehbar, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Eingriffe im Sinne des BNatSchG zu erwarten sind. Erforderlich werdender Kompensationsbedarf wird im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung ermittelt und sofern er nicht innerhalb des Plangebietes und damit in unmittelbarer Eingriffsnähe umgesetzt werden kann, durch entsprechende Maßnahmen auf anderen städtischen Flächen sowie durch Anrechnung auf das städtische Ökokonto ausgeglichen.

5.2 Baumschutz

Im Rahmen der Biotop- und Nutzungstypenkartierung soll eine aktuelle Erfassung und kartographische Darstellung von Bäumen mit Stammdurchmessern größer 40 cm sowie prägenden und schützenswerten Baumgruppen und Gehölzbeständen außerhalb von Waldflächen gem. Landeswaldgesetz durchgeführt werden.

6 ARTENSCHUTZ

Für das Plangebiet wird eine Artenschutzrechtliche Prüfung gemäß § 44 BNatSchG durchgeführt.

7 WALD

Nördlich des Plangeltungsbereiches grenzt Waldfläche im Sinne des § 2 (1) Landeswaldgesetz (LWaldG) an.

Gem. § 24 (1) LWaldG ist es zur Verhütung von Waldbränden, zur Sicherung der Waldbewirtschaftung und der Walderhaltung wegen der besonderen Bedeutung von Waldrändern für den Naturschutz sowie zur Sicherung von baulichen Anlagen vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand verboten, Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB in einem Abstand von weniger als 30 m vom Wald (Waldabstand) durchzuführen. Der Waldabstand ist nachrichtlich in der Zeichnung dargestellt.

8 IMMISSIONSSCHUTZ

Das Plangebiet ist umgeben von gewerblich genutzten Grundstücken sowie Flächen des Einzelhandels. Z. T. unmittelbar östlich an den Geltungsbereich anschließend befindet sich die Trasse der Bahnlinie Lübeck – Büchen. Die nächstgelegene Wohnbebauung liegt in einem Abstand von ca. 70 m Luftlinie zum nördlichen Rand des geplanten Gewerbegebietes. Der Grambeker Weg verläuft in einiger Entfernung zum Plangebiet.

Es wird ein entsprechendes Gutachten im Hinblick auf die Auswirkungen der bestehenden Lärmsituation auf die Planung und umgekehrt erstellt.



9 DENKMALSCHUTZ

Der überplante Bereich befindet sich in einem archäologischen Interessensgebiet (IG Mölln Nr. 10), daher ist hier mit archäologischer Substanz, d. h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen. Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen nach § 13 i. Vbg. m. § 12 (2) 6 DSchG der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes.

Gem. § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG) gilt: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstückes oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

10 ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG

Das überplante Gebiet grenzt im Osten innerhalb der Ortsdurchfahrt Mölln an die Kreisstraße 68 (Grambeker Weg) an. Die verkehrliche Erschließung des Grundstückes soll durch Anschluss an den Delvenauweg erfolgen.

Die Ver- und Entsorgung kann durch Anschluss an den Delvenauweg geleistet werden. Ein Gasanschluss ist dort derzeit nicht möglich.

Das auf der Fläche anfallende Oberflächenwasser soll gegebenenfalls nach entsprechender Vorbehandlung durch Versickerung erfolgen.

Im Änderungsbereich verlaufen der Schmutzwasser-Hauptsammler (DIN 500) und der Regenwasser-Hauptsammler (DN 600; E2). Die Rohrleitungen sind mit Leitungsrechten gesichert. Die Überbauung der Rohrleitung ist zu verhindern. Es ist zu prüfen, ob diese Leitungstrassen entsprechend umgelegt werden können.

Auf dem Flurstück 111/57 befinden sich eine Niederspannungsleitung.

ANLAGEN

Anlage 1:

Bebauungsplan Nr. 125 für das Gebiet östlich der Bahntrasse, westlich des Grambeker Weges sowie nördlich des Delvenauweges – Städtebaulicher Entwurf Variante 1; M 1 : 1000; August 2021

Anlage 2:

Bebauungsplan Nr. 125 für das Gebiet östlich der Bahntrasse, westlich des Grambeker Weges sowie nördlich des Delvenauweges – Städtebaulicher Entwurf Variante 2; M 1 : 1000; August 2021

Anlage 1

Städtebaulicher Entwurf Variante 1

Bebauungsplan Nr. 125 für das Gebiet östlich der Bahntrasse, westlich des Grambeker Weges sowie nördlich des Delvenauweges



ZEICHNERKLÄRUNG

RRB	Regenrückhaltebecken
	Baumbestand
	Gehölzbestand
	Baumneupflanzung
	Gehölzneupflanzung

STADT MÖLLN
 FB Bauen und Stadtentwicklung
 Meit-Sprengel
 Stand: August 2021

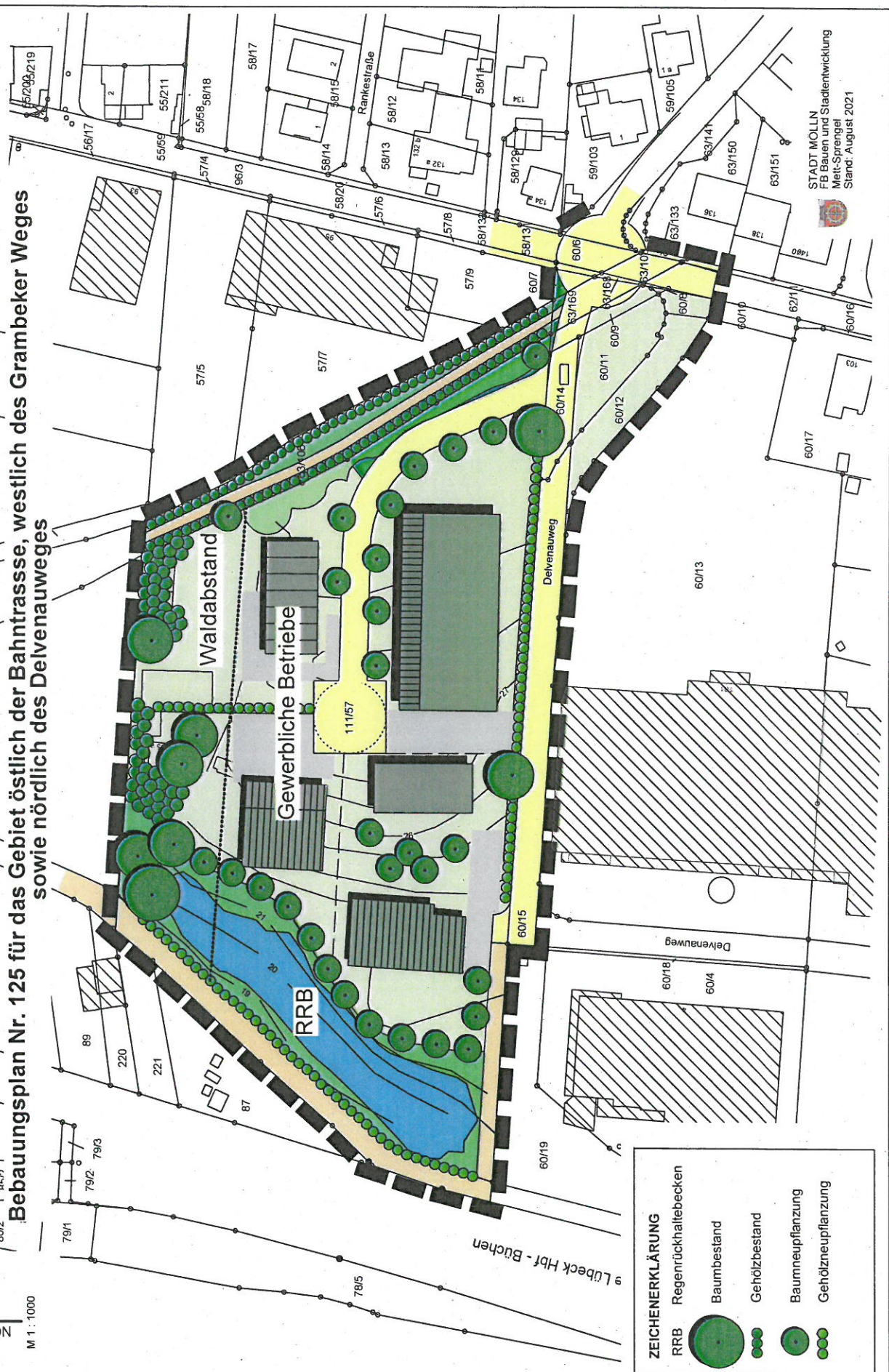
Städtebaulicher Entwurf Variante 2

56r



M 1 : 1000

Bebauungsplan Nr. 125 für das Gebiet östlich der Bahntrasse, westlich des Grambeker Weges
sowie nördlich des Delvenauweges



ZEICHENERKLÄRUNG

RRB	Regenrückhaltebecken
	Baumbestand
	Gehölzbestand
	Baumeupflanzung
	Gehölzueupflanzung

STADT MÖLLN
FB Bauen und Stadtentwicklung
Metz-Sprengel
Stand: August 2021