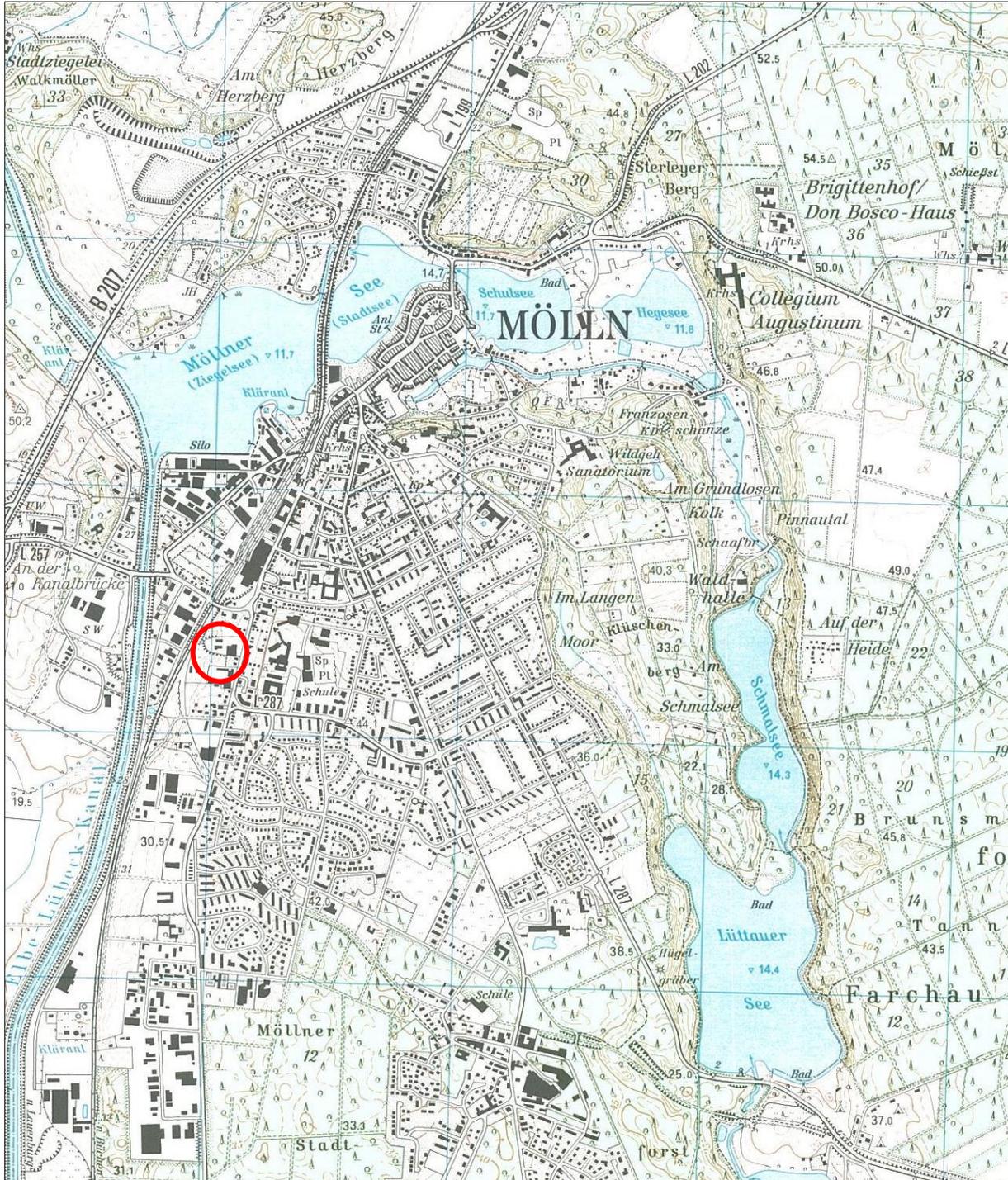




## 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 86 der Stadt Mölln

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



### Planungsziele

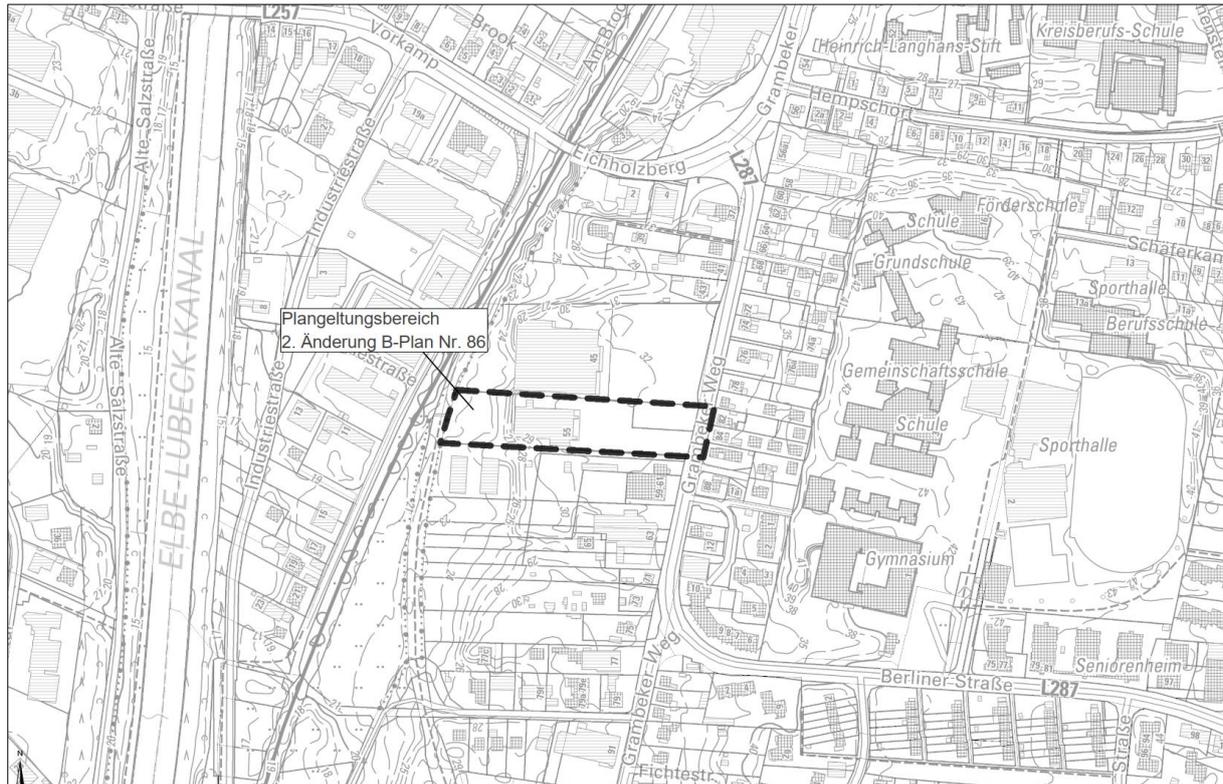


## INHALT

<b>1</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN.....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>LAGE UND BESTAND DES PLANGEBIETES .....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>PLANUNGSANLASS / -ZIEL.....</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>PLANUNGSINHALT .....</b>	<b>6</b>
	4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung .....	6
	4.2 Erschließung .....	8
<b>5</b>	<b>NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE .....</b>	<b>9</b>
	5.1 Eingriffs- Ausgleichsregelung .....	9
	5.2 Baumschutz .....	9
	5.3 Artenschutz .....	9
<b>6</b>	<b>KLIMASCHUTZ .....</b>	<b>10</b>
<b>7</b>	<b>SONSTIGES .....</b>	<b>10</b>
	7.1 Störfallbetriebe .....	10
	7.2 Immissionsschutz.....	11
	7.3 Archäologie .....	11

# 1 PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

Der Bauausschuss der Stadt Mölln hat am 25. Juli 2024 beschlossen, für den mittleren Teilbereich des Gebietes südlich des Eichholzberges, östlich der Bahntrasse, westlich des Grambeker Weges, nördlich der Berliner Straße die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 aufzustellen. Der ca. 0,9 ha umfassende Plangeltungsbereich ist der hier abgebildeten Übersicht zu entnehmen.



Übersichtskarte Plangeltungsbereich (Karte genordet, ohne Maßstab)

## Der Planung zugrunde liegende Rechtsnormen

- Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – **PlanZV**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (Landesbauordnung - **LBO**) vom 6. Dezember 2021 verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Harmonisierung bauordnungsrechtlicher Vorschriften vom 06. Dezember 2021 (GVOBl. S. 1422)

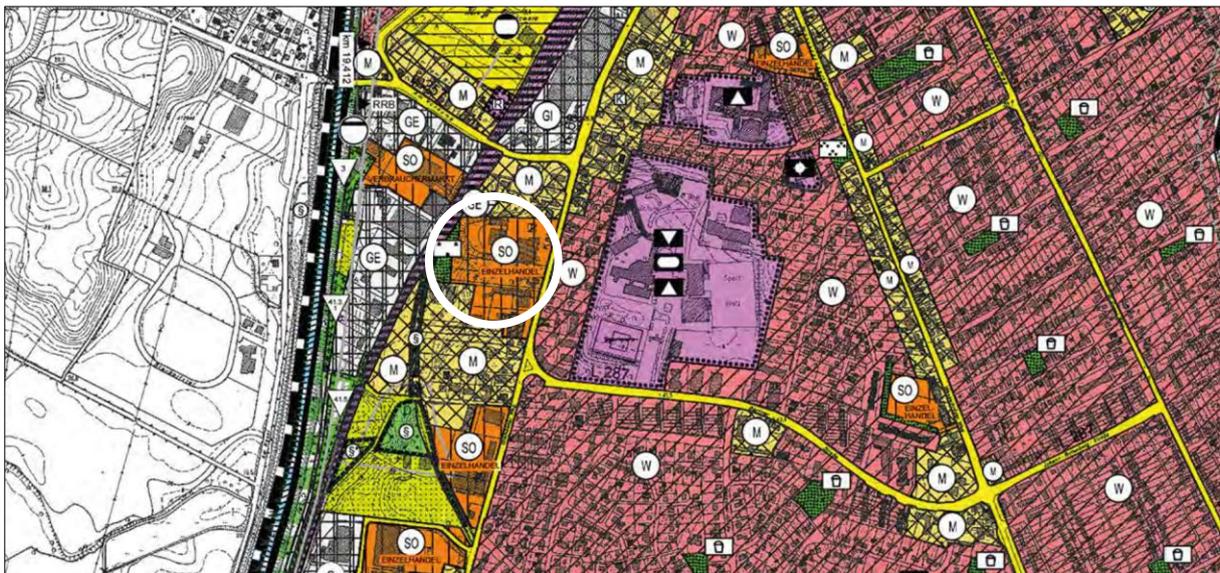
## Verfahrensart

Die Bebauungsplanänderung wird gem. § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Die Voraussetzungen dafür werden eingehalten, zum einen dient die Planaufstellung der Nachverdichtung bzw. einer Maßnahme der Innenentwicklung, zum anderen wird mit der Planaufstellung eine Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung von weniger als 20.000 Quadratmetern festgesetzt. Darüber hinaus sind 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 (Störfallbetriebe) sind in der Nähe nicht vorhanden.

Bei der Anwendung des § 13 a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB entsprechend, dabei entfallen die Umweltprüfung, die Erstellung eines Umweltberichtes sowie einer zusammenfassenden Erklärung.

## Flächennutzungsplan (F-Plan)

Im städtischen F-Plan aus dem Jahr 2005 unter Berücksichtigung der seitdem erfolgten Änderungen und Berichtigungen wird für das Plangebiet die vorgegebene Art der Bodennutzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel dargestellt.



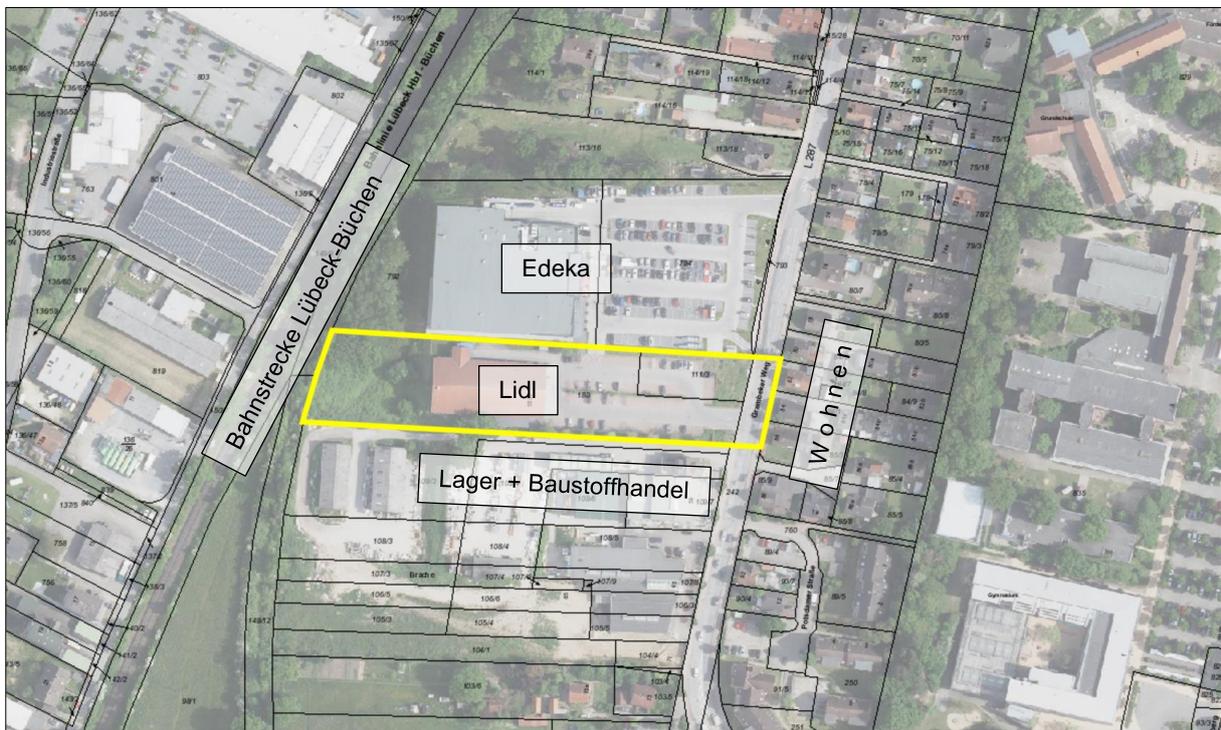
Ausschnitt Flächennutzungsplan mit kreisförmiger Markierung der Plangebietslage (genordet, ohne Maßstab)

Gem. des Entwicklungsgebotes gem. § 8 (2) Baugesetzbuch (BauGB) sind Bebauungspläne (B-Pläne) aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (F-Plan) zu entwickeln. Da die vorliegende Bebauungsplanänderung weiterhin eine Einzelhandelsnutzung festlegt, wird das Entwicklungsgebot eingehalten und es ist somit keine Änderung des F-Planes erforderlich.

## 2 LAGE UND BESTAND DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet befindet sich im Westen des Möllner Stadtgebietes. Westlich des Plangebietes verläuft die Bahnstrecke Lübeck-Büchen. Zwischen dem Bahndamm und dem Lidl-Markt befindet sich Grünland mit vereinzelt Gehölzbewuchs. Nördlich des Plangebietes grenzt der Lebensmittelmarkt der Fa. Edeka samt großflächiger Stellplatzanlage an. Südlich des Gebie-

tes ist ein Baustoffhandel mit dazugehörigem Lager vorhanden. Östlich des Grambecker Weges befinden sich Wohnnutzungen. Das Plangebiet selbst ist durch den Bestandsbau sowie die dazugehörigen Pkw-Stellplatzflächen der Fa. Lidl geprägt.

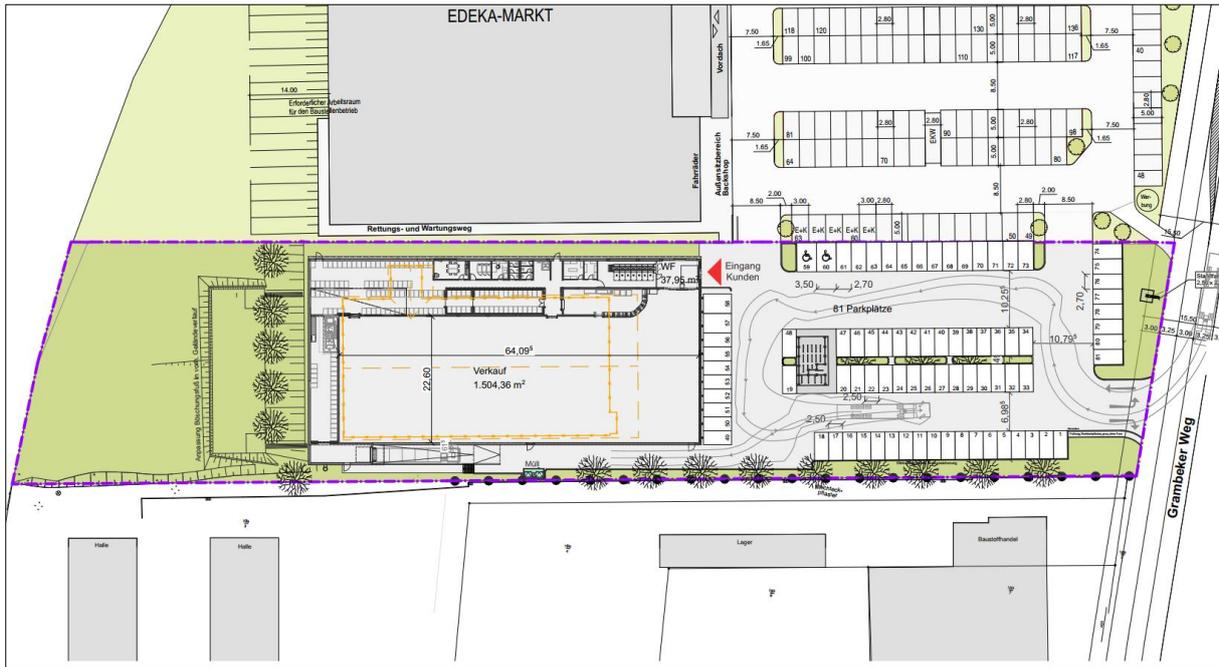


Luftbild mit gelber Umrandung des Plangebietes (genordet, ohne Maßstab)

### 3 PLANUNGSANLASS / -ZIEL

Die Fa. Lidl plant am Standort ihres Einkaufsmarktes am Grambecker Weg 55 den Abriss und Neubau ihrer Verkaufseinrichtung. Zur Realisierung des Neubaus in der vom Investor gewünschten Form ist eine Änderung des für diesen Bereich rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 86 erforderlich.

Der jetzige Lidl-Markt wurde Mitte der 2000er Jahre mit einer Verkaufsfläche von ca. 880 m<sup>2</sup> und 103 Pkw-Stellplätzen eröffnet. Der geplante Neubau soll eine Verkaufsfläche von ca. 1.500 m<sup>2</sup> aufweisen und 81-Pkw-Stellplätze (darunter mehrere mit E-Ladesäulen) zur Verfügung stellen. Es soll ein moderner Gebäudekörper mit einladender Fensterfront in energieeffizienter und nachhaltigen Bauweise entstehen. Photovoltaikanlagen sollen auf dem Dach der Verkaufseinrichtung installiert werden.



Vorplanung Bestandsmarkt (orange) und Neubau (schwarz); (Plan genordet, ohne Maßstab)

## 4 PLANUNGSINHALT

### 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung



Überlagerte Darstellung von Luftbild u. Ursprungsbebauungsplan mit Markierung des Marktes (genordet, o.M.)

Aus der überlagerten Darstellung von Luftbild und Ursprungsbebauungsplan wird deutlich, dass sich der bestehende Lidl-Markt teilweise außerhalb des Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes befindet.

Da der geplante Neubau des Lidl-Marktes teilweise außerhalb westlich des bestehenden Gebäudes errichtet werden soll und damit außerhalb der Plangebietsgrenze liegt, wird der Geltungsbereich entsprechend erweitert.

Es wird auf dem noch fehlenden Abschnitt ebenfalls eine Festlegung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ vorgenommen werden. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden so bestimmt, dass der geplante Neubau verträglich mit der Umgebung errichtet werden kann.



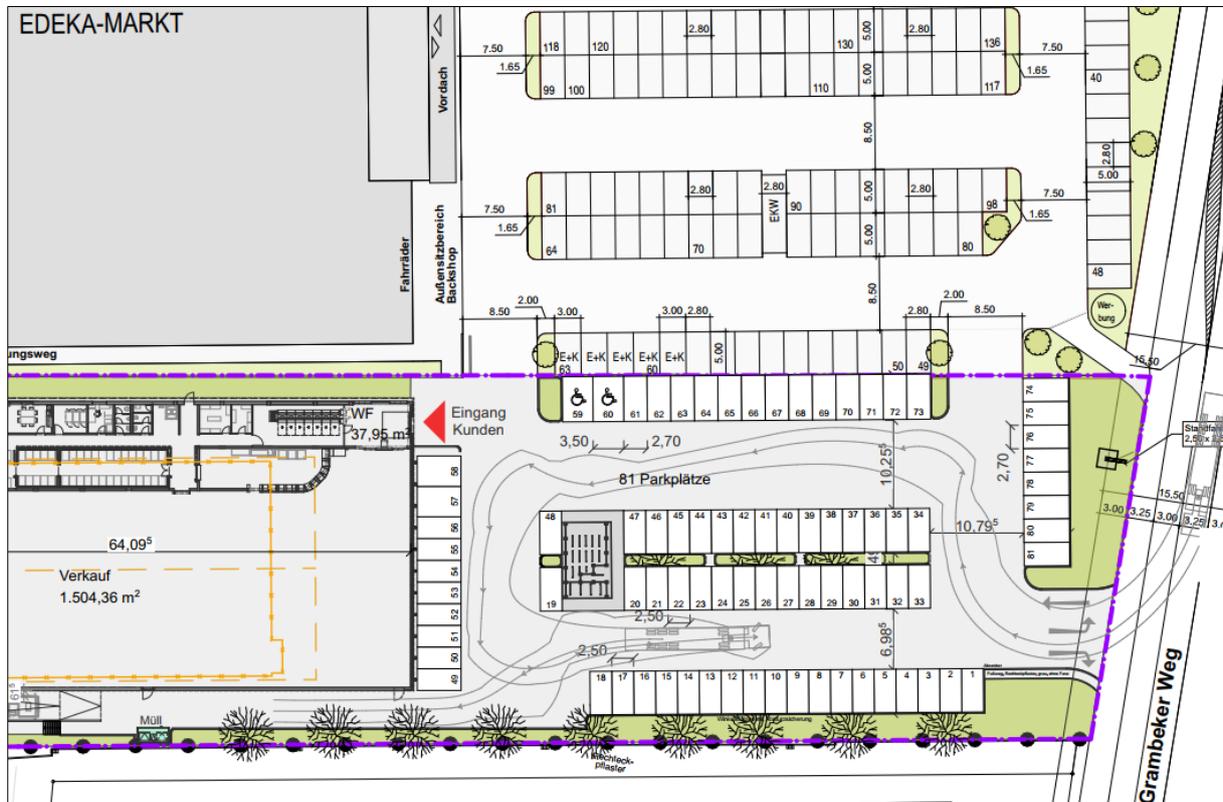
Luftbildaufnahme Bestand



Luftbildaufnahme in Kombination mit Visualisierung Neubau

## 4.2 Erschließung

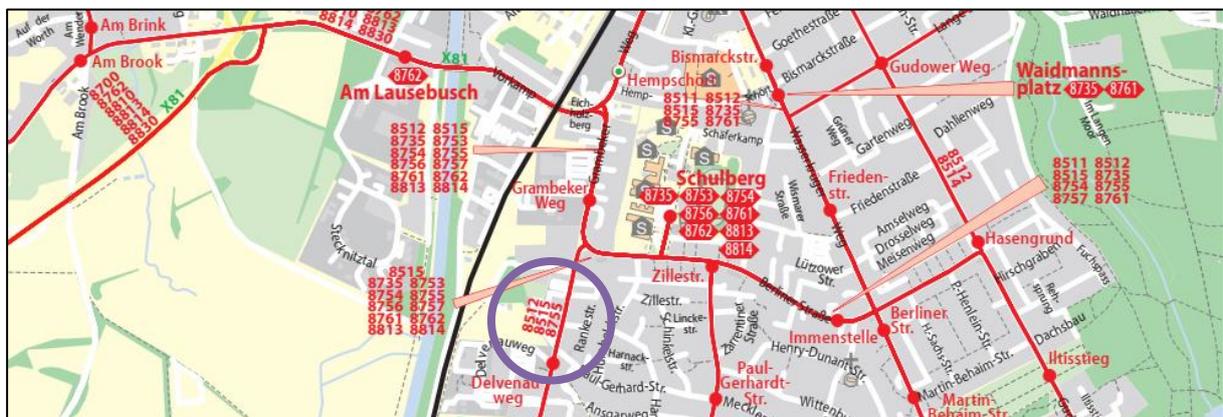
Die Anbindung an das öffentliche Straßennetz soll weiterhin über den Grambeker Weg erfolgen.



Vorplanung Lidl - Auszug Stellplatzfläche

Es soll eine weitere Pkw-Verbindung zum Edeka-Parkplatz entstehen. Der Edeka-Parkplatz weist bereits die dafür notwendigen Anschlüsse bei den gepflasterten Flächen auf. Die nördliche Fahrgasse soll auf ca. 10 m verbreitert werden und die Stellplätze an den nördlichen Rand des Grundstückes verlagert werden. Der ca. 5 m breite Grünstreifen am nördlichen Plangebietsrand wird dadurch komplett entfallen.

Die ÖPNV-Anbindung des Gebietes ist über die direkt angrenzende Bushaltestelle „Grambeker Weg“ gegeben.



Busanbindung des Gebietes über die angrenzende Haltestelle „Grambeker Weg“ (Plan genordet, ohne Maßstab)

Die Ver- und Entsorgung ist bereits im Bestand gesichert.



## **5 NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE**

### **5.1 Eingriffs- Ausgleichsregelung**

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gem. § 14 Bundesnaturschutzgesetz (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. Durch die vorliegende Planung ist mit einer Nutzungsintensivierung im Sinne der Eingriffsregelung zu rechnen.

Die Gemeinden sind jedoch von der Verpflichtung des Ausgleichs von Kompensationsdefiziten befreit. Ausgenommen von der generellen Befreiung von der Ausgleichsverpflichtung sind geschützte Biotope und Bäume als prägende Landschaftsbestandteile.

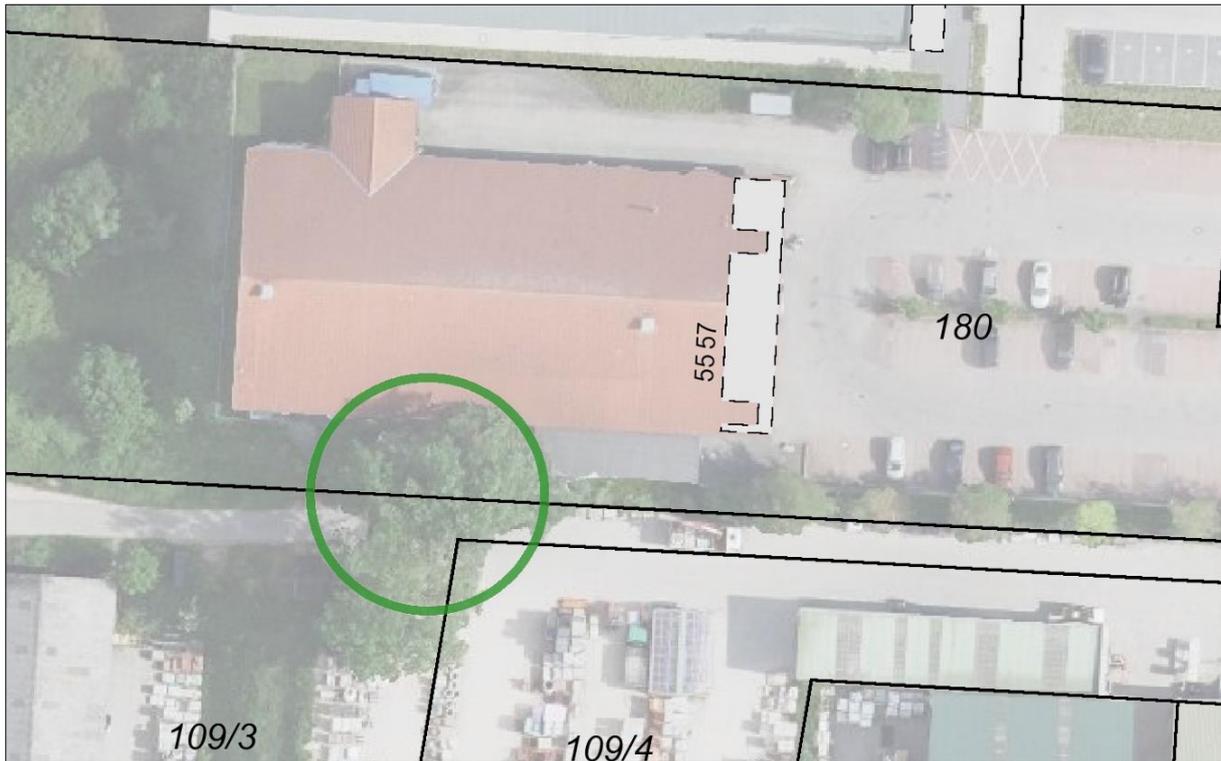
Eingriffe aufgrund eines Bebauungsplanes sind zu erwarten, wenn er bauliche oder sonstige Nutzungen i. S. der Eingriffsdefinition festsetzt. Bebauungspläne, die lediglich den baulichen Bestand oder zulässige, aber noch nicht realisierte Eingriffe festschreiben, Nutzungsänderungen im Bestand ermöglichen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

### **5.2 Baumschutz**

Die nach städtischer Baumschutzsatzung (Stammumfang von min. 35 cm, gemessen in 1 m Höhe) geschützten Bäume sind im B-Plan als zu Erhalten festzusetzen. Dies betrifft nahezu sämtliche Bäume im Plangebiet. Sollte der Erhalt einiger dieser Bäume nicht mit den Planungszielen und der Neuordnung der Stellplatzfläche vereinbar sein, sind entsprechende Ersatzpflanzungen gem. Baumschutzsatzung vorzunehmen.

### **5.3 Artenschutz**

Artenschutzrechtliche Belange können durch die Entnahme des großen Eichenbaumes südlich des bestehenden Lidl-Marktes betroffen sein. Hier könnte im Vorfeld eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich sein, um abzuklären ob in diesem Baum Höhlen vorhanden sind die von Fledermäusen als Winterquartiere genutzt werden können.



Luftbild mit kreisförmiger Markierung des alten Eichenbaumes südliche des Lidl-Marktes

Darüber hinaus befindet sich westlich des Lidl-Marktes eine tiefer gelegene naturnahe Fläche mit vereinzelt Gehölzbewuchs. Diese Fläche soll erhalten bleiben und dementsprechend im zukünftig zu erstellendem B-Plan als zu Erhalten festgesetzt werden.

## 6 KLIMASCHUTZ

Seit 2011 ist in § 1 (5) Satz 2 sowie in § 1a (5) BauGB der Grundsatz verankert, dass die Bauleitplanung einen Beitrag zum Klimaschutz und zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels leisten muss.

Die geplante Bebauung ist vor diesem Hintergrund und anlässlich

- der Ausrufung des Klimanotstandes für die Stadt Mölln (2019)
- dem Integrierten Klimaschutzkonzept für die Stadt Mölln (2022) sowie
- den baupolitischen Grundsätzen der Stadt Mölln (2022)

entsprechend zu entwickeln.

## 7 SONSTIGES

### 7.1 Störfallbetriebe

Mit der Störfallverordnung, der zwölften Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes soll den Schutz von Mensch und Umwelt vor den Folgen von plötzlich auftretender Störfällen bei technischen Anlagen mit Austritt gefährlicher Stoffe regeln. Sie gilt für alle Betriebsbereiche (z. B. Produktionsanlagen, Lager), in denen gefährliche Stoffe oberhalb einer sog. Mengenschwelle vorhanden sind. Die Betreiber der betroffenen Betriebsbereiche sind durch die Störfallverordnung verpflichtet, Sicherheitsvorkehrungen zu treffen, um Störfälle von vornherein zu vermeiden, auftretende Störfälle sofort zu erkennen und entsprechend zu



handeln sowie deren Auswirkungen auf den Menschen und die Umwelt so weit wie möglich zu minimieren. In der Nähe des Plangebietes befinden sich keine Störfallbetriebe. Mit Aufstellung des Bebauungsplanes wird keine Zulässigkeit derartiger Betriebe begründet.

## 7.2 Immissionsschutz

Bei der Aufstellung der 1. Änderung des B-Planes Nr. 86 wurde unter Annahme der Neubauten der Lebensmitteleinzelhändler Edeka und Lidl (der Lidl-Neubau war seinerzeit bereits Teil des B-Plan-Entwurfes; zum Satzungsbeschluss herausgenommen) im Jahr 2016 bereits eine Lärmprognose erstellt. Dieses kam zum Ergebnis, dass die Richtwerte für allgemeine Wohngebiete 55 dB(A) an einzelnen Wohnhäusern um 1 dB(A) rechnerisch überschritten werden.

Hierbei wurde jedoch kein Konflikt gesehen, zum einen durch eine Teilüberdeckung durch den Verkehrslärm Grambeker Weg und zum anderen wurden Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete herangezogen, wobei die seit langem bestehende unmittelbare Nachbarschaft zwischen der Wohnbebauung östlich sowie den Sondergebieten Einzelhandel westlich des Grambecker Weges die städtebauliche Qualität einer Gemengelage aufweist.

Mit dem Lidl-Neubau soll die Anzahl der Pkw-Stellplätze von 103 auf 81 reduziert werden.

## 7.3 Archäologie

Es wird auf § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG) verwiesen: 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 Grundstücks 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.

## ANLAGE

Lidl Neubau - Lageplan , DIN A3 , M 1 : 750