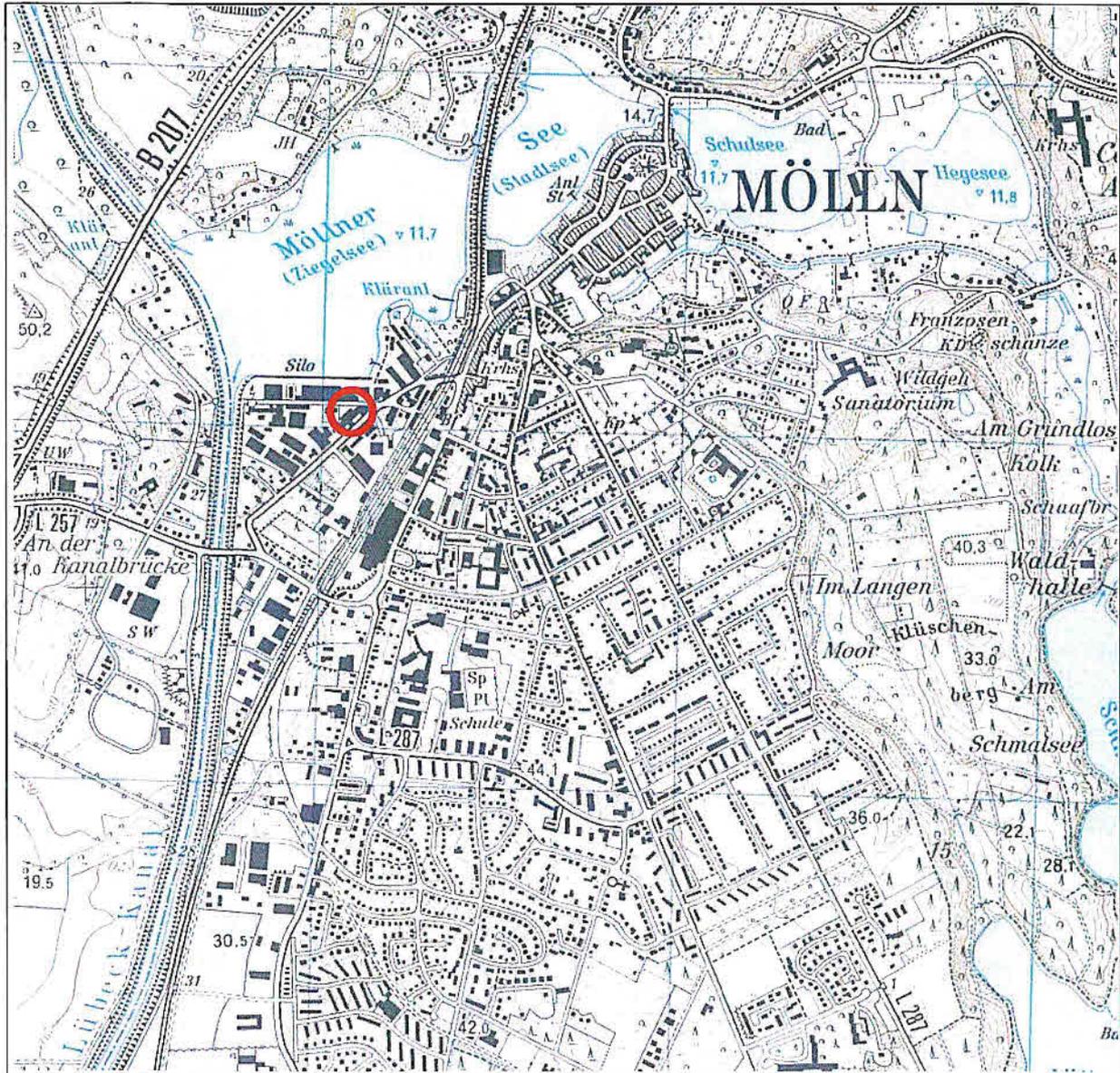




## 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 108 der Stadt Mölln

für das Gebiet  
östlich des Elbe-Lübeck-Kanals, südlich des Ziegelsees, westlich der Alt-Möllner-  
Straße, vorwiegend nördlich der Hafenstraße  
für den östlichen Teilbereich südlich der Hafenstraße



**Begründung**  
( § 9 (8) BauGB)



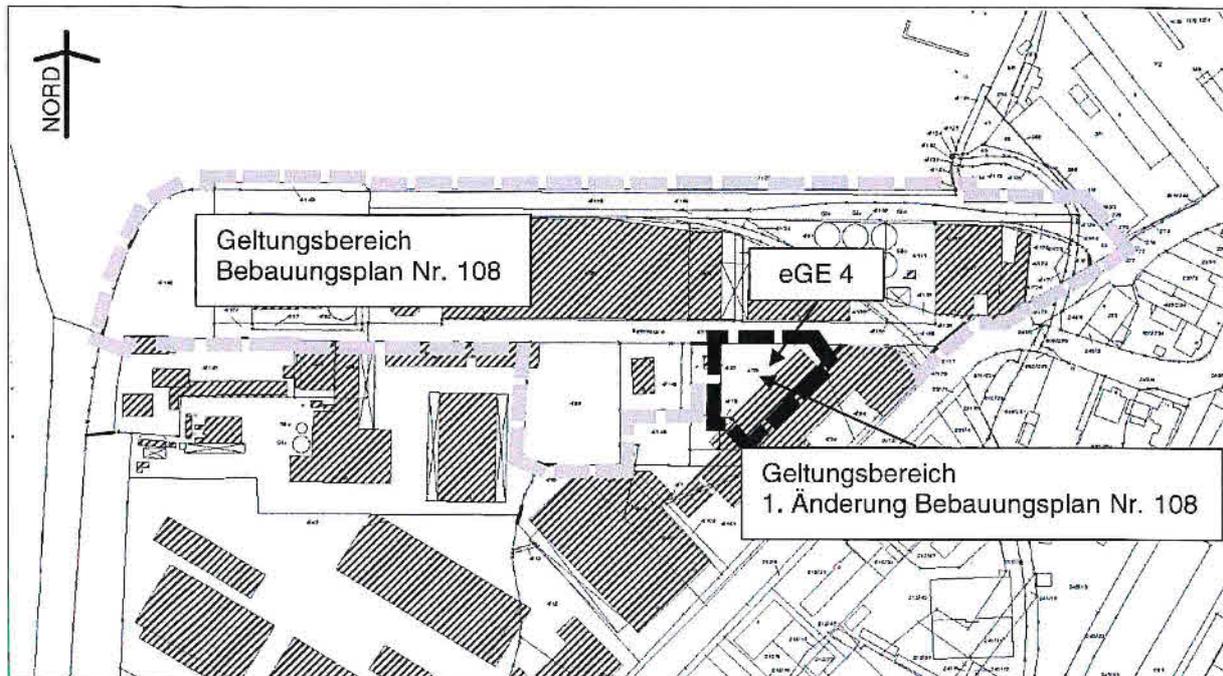
## INHALT

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

## 1 PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

Der Bauausschuss der Stadt Mölln hat beschlossen, die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 108 für das Gebiet östlich des Elbe-Lübeck-Kanals, südlich des Ziegelsees, westlich der Alt-Möllner-Straße, vorwiegend nördlich der Hafenstraße für den östlichen Teilbereich südlich der Hafenstraße (eingeschränktes Gewerbegebiet eGE 4) aufzustellen.

Der Geltungsbereich ist nachstehendem Lageplan zu entnehmen.



Geltungsbereich 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 108 Stadt Mölln

Der Bebauungsplanänderung liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Art. 1 G zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013

Die durch den rechtsgültigen Flächennutzungsplan vorgegebenen Nutzungen werden durch die Bebauungsplanänderung nicht verändert. Dem Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB wird weiterhin Folge geleistet.

Da durch die vorliegende Planänderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden (siehe unter 3), wird die Planänderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt.

Die Planänderung erfolgt durch eine textliche Festsetzung im Text (Teil B). Eine Planzeichnung (Teil A) gibt es somit nicht. Für den die Textänderung betreffenden Bereich gilt derzeit der Bebauungsplan Nr. 108 der Stadt Mölln. Der Plangeltungsbereich der 1. Änderung entspricht der östlichen Teilfläche südlich der Hafenstraße (eingeschränktes Gewerbegebiet eGE 4) des Ursprungsplanes. Da die Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren

gem. § 13 BauGB aufgestellt wird, entfallen damit gem. § 13 (3) Satz 1 BauGB die Umweltprüfung sowie der Umweltbericht.

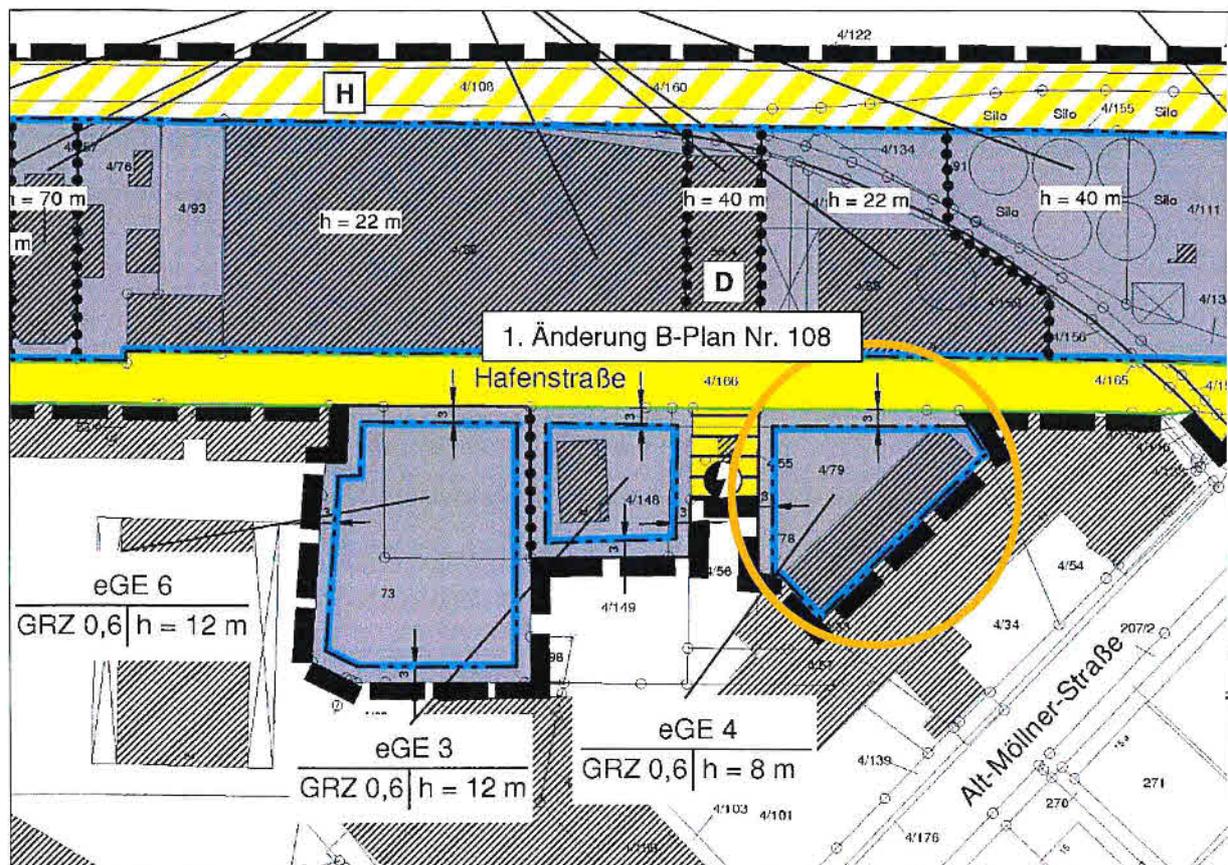
## 2 PLANUNGSZIELE

Ziel der Planung ist eine Umnutzung der sich im Änderungsbereich befindlichen Lagerhalle. Die Halle wird derzeit als Lager für den nördlich der Hafenstraße bestehenden Agrarhandelsbetrieb genutzt und soll künftig dem südlich des Plangebietes ansässigen Kfz-Betrieb als Ausstellungshalle und Werkstatt dienen.

## 3 PLANUNGSINHALT

Es ist geplant, die sich im Geltungsbereich der vorliegenden Planänderung befindliche Lagerhalle als Ausstellungshalle und Werkstatt für den sich unmittelbar südlich befindlichen Kfz-Betrieb zu nutzen. Über die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 108 ist eine derartige Nutzung jedoch nicht zulässig.

Im Rahmen der vorliegenden Planänderung wird das den Geltungsbereich umfassende eingeschränkte Gewerbegebiet (eGE 4) in seinen Nutzungszulässigkeiten aufgrund seiner Lage dem des sich ebenfalls südlich der Hafenstraße befindlichen eingeschränkten Gewerbegebiete (eGE 6) angepasst.



Auszug Bebauungsplan Nr. 108 Stadt Mölln



Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 108 sind im eGE 4 künftig folgende Nutzungen zulässig:

Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe

Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Tankstellen

Anlagen für sportliche Zwecke

Hinsichtlich der zulässigen Gewerbebetriebe aller Art ergeben sich folgende Einschränkungen:

Gem. Ziffer 2.8 (11) des Landesentwicklungsplanes (LEP) 2010 sind zur Sicherung des landesplanerischen Ziels eines gestuften Versorgungssystems an geeigneten Standorten bei der Aufstellung von Bebauungsplänen, insbesondere mit Ausweisung gewerblicher Bauflächen, Festsetzungen zu treffen, die eine diesen Zielen zuwiderlaufende Entwicklung durch sukzessiv erfolgende Einzelhandelsansiedlungen (Einzelhandelsagglomeration) ausschließen (Maßgabe). Hinsichtlich seiner Nutzung wird hier aufgrund der landesplanerischen Vorgaben sowie der gegenüber der Alt-Möllner-Straße weniger exponierten Lage eine Einzelhandelsnutzung komplett ausgeschlossen. Einzelhandelsbetriebe sind ausnahmsweise bis zu einer Größe von max. 250 qm Verkaufs- und Ausstellungsfläche zulässig, wenn sie nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln, in einem unmittelbaren und funktionalen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions- und Handwerksbetrieb stehen und diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Eine Überschreitung der maximal zulässigen Verkaufs- und Ausstellungsfläche von 250 qm für den Einzelhandel kann darüber hinaus ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es sich um Gewerbebetriebe des Kfz-Handels, des Holzver- und holzbearbeitenden Bereiches einschl. des Bau- und Gartenbedarfs handelt; auf eine Unterordnung des Einzelhandelsanteils kann in diesem Fall verzichtet werden. Die als Planungsziel angestrebte Nutzung durch einen Kfz-Betrieb ist damit zulässig.

Die in Gewerbegebieten allgemein zulässigen gastronomischen Betriebe sind aufgrund der Lage des Grundstückes sowie der bereits vorhandenen und entsprechend festgesetzten Nutzung in einem anderen Teil des Ursprungsplanes nicht zulässig.

Um eine Gebietskippung durch den vermehrten Bau von Betriebswohnungen zu verhindern, wird die Zahl der maximal pro Betrieb zulässigen Wohnungen auf eine begrenzt. Die Zulässigkeit wird, um der Stadt dabei einen gewissen Ermessensspielraum einzuräumen, gem. § 1 (5) BauNVO i. V. m. (9) BauNVO als Ausnahme festgesetzt. Hinsichtlich der Zulässigkeit einer Wohnung als Betriebswohnung wird die maximale Größe dieser zur Verhinderung von überdimensionierten Betriebswohnungen auf 120 m<sup>2</sup> festgesetzt. Es werden folgende Bedingungen gestellt:

- a) Der Antragssteller weist in einem ausführlichen Betriebskonzept die Notwendigkeit der Betriebswohnung nach,
- b) Die Betriebswohnung muss sich in Baumasse und Grundfläche dem Gewerbebetrieb unterordnen. Sie darf eine Grundfläche gem. § 19 BauNVO von maximal 120 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- c) Die Betriebswohnung ist dem Gewerbebetrieb durch Übernahme einer Verpflichtungserklärung (Baulast) zugeordnet.



#### **4 NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE**

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.

Bei der vorliegenden Planänderung wird ausschließlich die Art der gewerblichen Nutzung geändert. Eingriffe werden somit nicht vorbereitet. Es entfällt die Abarbeitung der Eingriffs-Ausgleichsregelung.

#### **5 ARTENSCHUTZ**

Artenschutzrechtliche Belange sind durch die vorliegende Planänderung nicht berührt.

#### **6 IMMISSIONSSCHUTZ**

Die Aussagen zum Immissionsschutz im Bebauungsplan Nr. 108 haben weiterhin Bestand.

#### **7 DENKMALSCHUTZ**

Durch die vorliegende Änderung ergeben sich keine Änderungen gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 108.

#### **8 VERKEHR**

Die im Ursprungsplan getroffenen Aussagen besitzen weiterhin Gültigkeit.

#### **9 VER- UND ENTSORGUNG**

Die im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 108 getroffenen Aussagen hinsichtlich der Ver- und Entsorgung des Plangebietes bleiben von der vorliegenden Planänderung unberührt. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Vodafone Kabel Deutschland GmbH.

#### **10 KOSTEN**

Durch die Realisierung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 108 entstehen der Stadt Mölln keine zusätzlichen Kosten.



## 11 BESCHLUSS

Die Stadtvertretung hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 108 am 09.02.2017 beschlossen.

Die vorstehende Begründung zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 108 der Stadt Mölln wurde am 09.02.2017 gebilligt.

Mölln, den 15.02.2017

Siegel



  
.....  
Bürgermeister