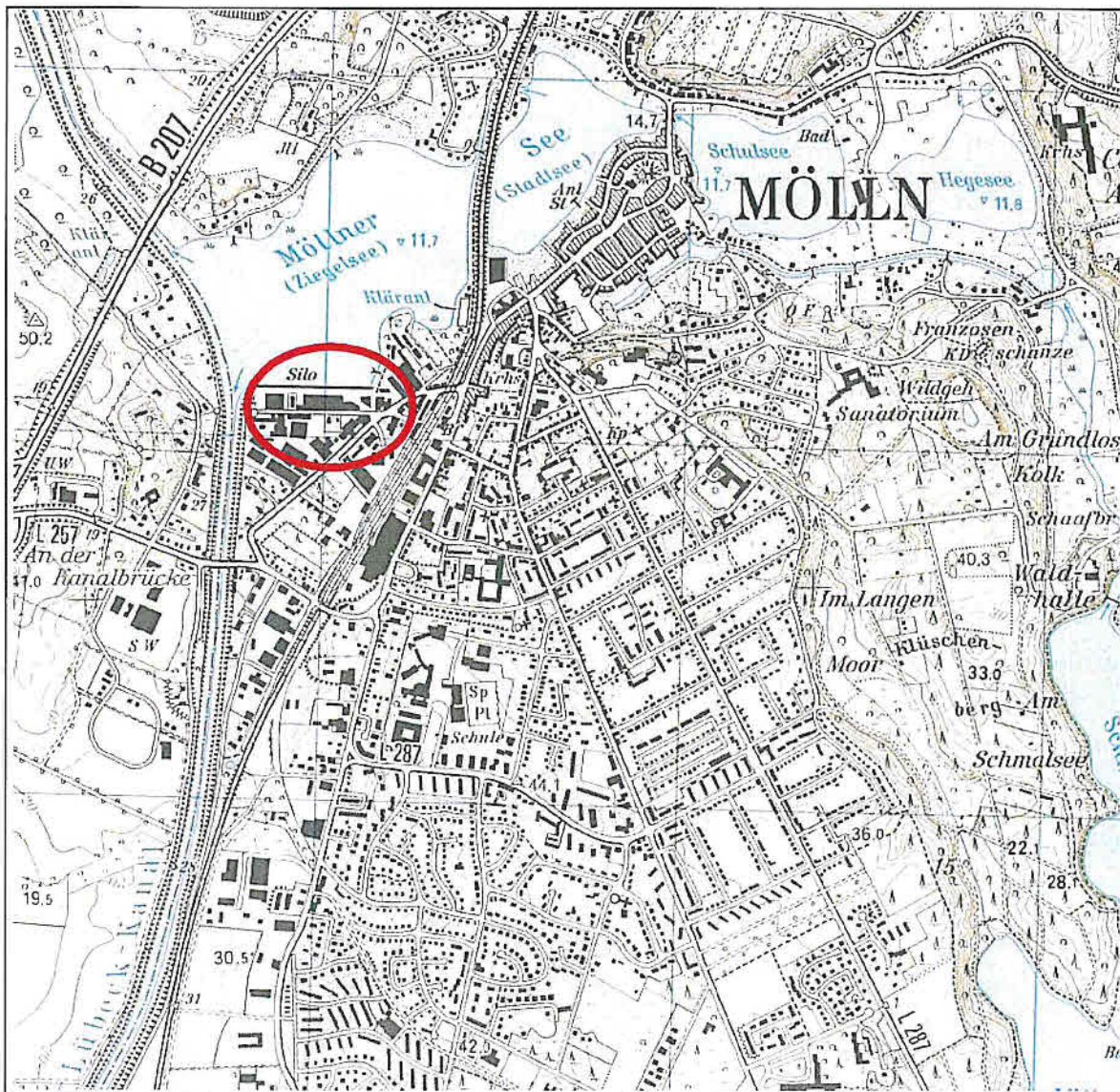




Bebauungsplan Nr. 108 der Stadt Mölln

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



Begründung (§ 9 (8) BauGB)

- Satzungsbeschluss gemäß 10 BauGB -



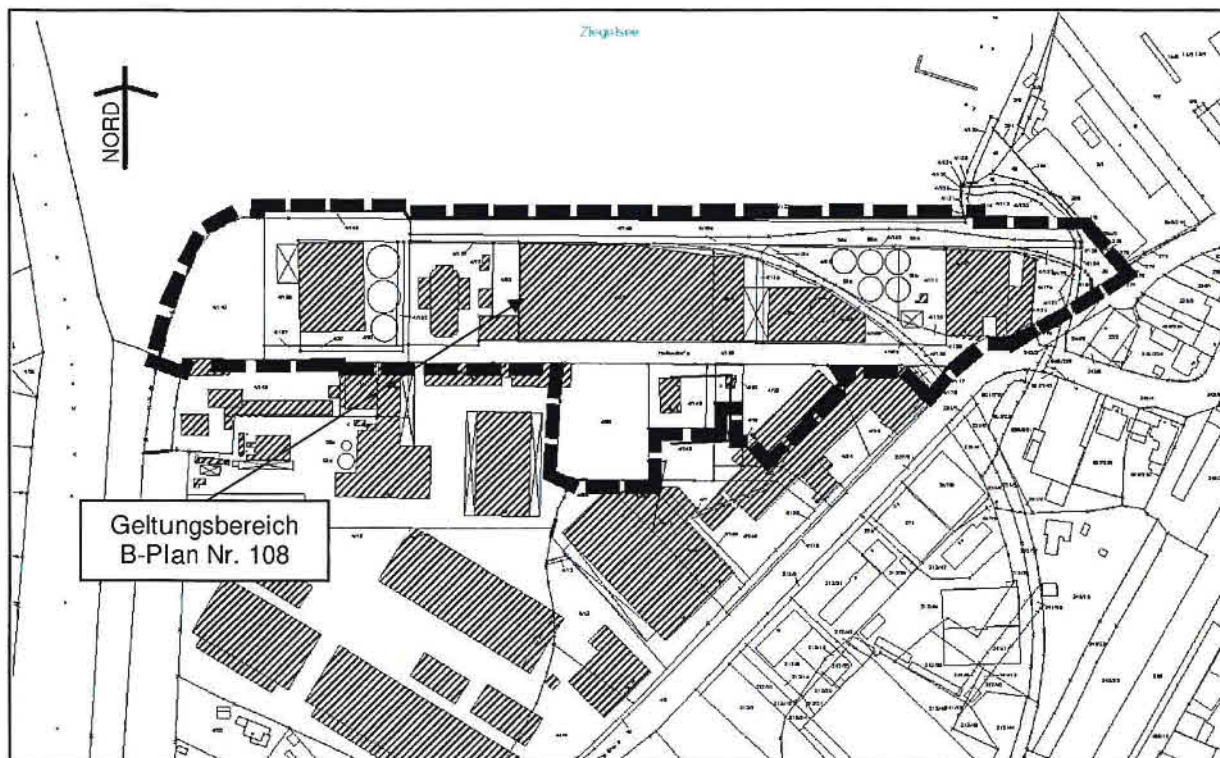
INHALT

1	PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN.....	3
2	LAGE UND BESTAND DES PLANGEBIETES.....	4
3	PLANUNGSANLASS / -ZIEL	5
4	PLANUNGSINHALT	5
4.1	Art der Nutzung.....	5
4.2	Maß der baulichen Nutzung	9
5	NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE.....	10
5.1	Eingriffsregelung.....	10
5.2	Baumschutz.....	10
6	ARTENSCHUTZ.....	11
7	IMMISSIONSSCHUTZ.....	11
8	BODENSCHUTZ	12
8.1	Vorsorgender Bodenschutz.....	12
8.2	Nachsorgender Bodenschutz.....	12
9	DENKMALSCHUTZ.....	13
10	ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG	14
11	KOSTEN.....	14
12	BESCHLUSS.....	15

1 PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

Der Bauausschuss der Stadt Mölln hat beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 108 für das Gebiet östlich des Elbe-Lübeck-Kanals, südlich des Ziegelsees, westlich der Alt-Möllner-Straße, vorwiegend nördlich der Hafenstraße aufzustellen.

Der Geltungsbereich ist nachstehendem Lageplan zu entnehmen.



Übersichtsplan Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 108 Stadt Mölln (unmaßstäblich)

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. Die Stadt Mölln führt daher das vorliegende Bebauungsplanverfahren zur Innenentwicklung auf der Grundlage des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durch. Auf die Erstellung eines Umweltberichtes wird damit gemäß § 2a BauGB verzichtet.

Der Flächennutzungsplan stellt die sich nördlich der Hafenstraße befindlichen Flächen als Sondergebiet Hafen dar. Der westliche Bereich südlich der Hafenstraße ist ebenfalls als Sondergebiet Hafen, der östliche Teil als Gewerbegebiet ausgewiesen. Das Plangebiet ist bis auf den südöstlichen Bereich nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Um dem Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB Folge zu leisten, wird der Flächennutzungsplan im Rahmen der 13. Berichtigung angepasst (siehe Anlage zur Begründung).

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

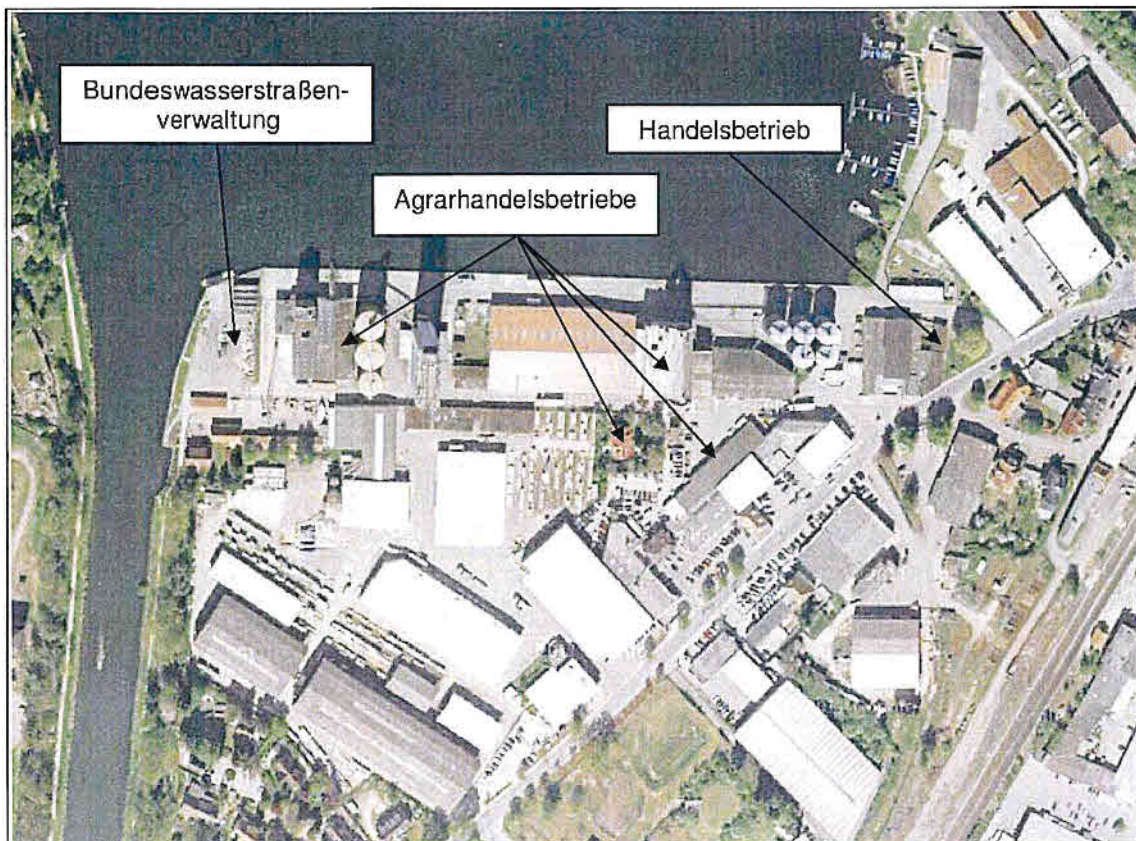
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Art. 1 G zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013

- 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 Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 in der Fassung der Änderung vom 22.07.2011 (BGBl I, S. 1509)
- die Landesbauordnung (LBO) vom 22.01.2009, zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 17.01.2011

2 LAGE UND BESTAND DES PLANGEBIETES

Der Plangeltungsbereich wird im Westen durch den Elbe-Lübeck-Kanal und im Norden durch den Ziegelsee begrenzt. In östliche Richtung befinden sich gewerblich genutzte Bereiche sowie die Alt-Möllner-Straße. Südlich des Plangebietes schließen im östlichen Teil ebenfalls gewerblich genutzte Grundstücke, im westlichen Teil die Hafenstraße an.

Hinsichtlich des baulichen Bestandes wird der überwiegende Teil des Plangebietes durch zwei Agrarhandelsbetriebe (ATR und AGRAVIS Raiffeisen AG Mölln) einschließlich der dazugehörigen baulichen Anlagen wie Lagerhallen, Silotürme usw. genutzt (siehe Luftbild).



Luftbild Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 108 Stadt Mölln

Im östlichen Plangebiet befindet sich ergänzend ein die Sortimente Bad, Heizung, Haustechnik sowie Stahl- und Bauelemente umfassender Handelsbetrieb sowie im westlichen Teil Lager- und Parkplatzflächen der Bundeswasserstraßenverwaltung und südlich der Hafenstraße eine Parkfläche.



3 PLANUNGSANLASS / -ZIEL

Ziel der Planung ist zur Standortsicherung der sich innerhalb des Geltungsbereiches befindlichen Unternehmen unter Berücksichtigung benachbarter vorhandener und geplanter Nutzungen die Festsetzung eines entsprechenden Gebietstyps.

Aktuelle Planungen der AGRAVIS Raiffeisen AG Mölln beinhalten die Sicherung, Modernisierung und teilweise Erweiterung des Unternehmensstandortes am Möllner Hafen. Die dadurch eigentumsabhängig den östlichen Bereich des Hafengebietes betreffenden Veränderungen, können zusammen mit der westlich anschließenden Hafennutzung u. a. immissionsschutzrechtliche Auswirkungen auf umliegende, insbesondere sich nordöstlich der Hafens befindliche Gebiete einschließlich ihrer Planungen besitzen. Im Rahmen der Bildung einer sinnvollen planerischen Einheit wurde daher der im Übersichtsplan dargestellte Geltungsbereich gewählt.

4 PLANUNGSINHALT

4.1 Art der Nutzung

Eingeschränkte Gewerbegebiete eGE 1, eGE 2, eGE3, eGE 4

Auf dem nördlich der Hafenstraße gelegenen westlichen Grundstück des Plangeltungsbereiches befindet sich derzeit eine Lagerfläche bzw. ein Parkplatz der Bundeswasserstraßenverwaltung (siehe Luftbild unter 2).

Die Flächen des ATR Landhandels (siehe Luftbild unter 2 – Agrarhandelsbetriebe westlicher Bereich) werden derzeit wie folgt genutzt:

- Umschlag von landwirtschaftlichen Marktfrüchten (z. B. Getreide, Ölsaaten und Eiweißpflanzen); Zulieferung und Abtransport über den Straßen- und Wasserweg im Tag- und Nachtbetrieb
- Umschlag von Düngemitteln zwischen 7.00 bis 17.00 Uhr über den Wasserweg oder die Straße

Auf den Grundstücken der AGRAVIS Raiffeisen AG Mölln (siehe Luftbild unter 2 – Agrarhandelsbetriebe östlicher Bereich) sind folgende Nutzungen bereits vorhanden:

- Tankstelle mit Betriebszeiten von 24 h am Tag an 365 Tage im Jahr einschließlich Beleuchtung der Tankstelle sowie Leuchttafeln mit Preisinformationen
- Lagerung von landwirtschaftlichen Marktfrüchten (z. B. Getreide, Ölsaaten und Eiweißpflanzen); Zulieferung und Abtransport über den Straßen- und Wasserweg montags bis samstags ganztägig sowie sonntags in der Erntesaison; Betrieb von Anlagen zur Trocknung, Kühlung und Belüftung
- Lagerung von Futterrohstoffen und Futtermitteln; s. o.
- Herstellung von Futtermitteln durch Bearbeitung (mischen, mahlen, pressen usw.) einschließlich Verladung und Auslieferung per LKW; 24 h ganztägig
- Lagerung und Umschlag von Düngemitteln; Umschlag montags bis samstags zwischen 6.00 bis 22.00 Uhr über den Wasserweg oder die Straße; Lagerung möglich



- Büro und Sozialräume

Folgende Nutzungen sind seitens der AGRAVIS Raiffeisen AG Mölln künftig geplant:

- Lagerung und Umschlag von Pflanzenschutzmitteln; Montag bis Samstag; ganztägig
- Waschplatz
- Einzelhandelsflächen als „Raiffeisenmarkt“ mit einem Verkauf von fachbezogenen Gütern mit maximal 800 m² Verkaufsfläche
- Aufgabe der Wohnnutzung des sich im südlich der Hafenstraße im Plangeltungsbereich derzeit befindlichen Einfamilienhauses für eine mögliche Nutzung als Stückgutlager, Verkaufsflächen bzw. Büro- und Sozialräume

Die Flächen der Bundeswasserstraßenverwaltung, des ATR Landhandels sowie der AGRAVIS Raiffeisen AG Mölln werden unter Berücksichtigung der o. g. Vorgaben im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes als eingeschränkte Gewerbegebiete eGE 1, eGE 2, eGE 3 und eGE 4 festgeschrieben.

Um die genannten Planungsziele zu erreichen, werden entsprechende Einschränkungen von in Gewerbegebieten gem. § 8 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen festgesetzt. So sind hier in Gewerbegebieten gem. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO allgemein zulässige Gewerbebetriebe aller Art bestandsentsprechend ausschließlich Landhandelsbetriebe zulässig. Ebenfalls dahingehend sind die gem. § 8 (2) Nr. 4 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke unzulässig.

Um innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete eine Gebietskippung durch den Bau von derzeit ohnehin diesen Gebieten nicht vorhandenen Betriebswohnungen zu verhindern, werden die in Gewerbegebieten gem. BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, gem. § 1 (5) BauNVO i. V. m. (9) BauNVO nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Die Ausnahmen gem. § 8 (3) BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) werden um eine Bestandsgefährdung zu verhindern, ebenfalls nicht im Bebauungsplan festgesetzt.

In den eingeschränkten Gewerbegebieten eGE 1, eGE 2, eGE 3 und eGE 4 ergeben sich damit folgende Zulässigkeiten:

1. Landhandelsbetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
3. Tankstellen

Aufgrund der Planungsabsichten der AGRAVIS Raiffeisen AG Mölln sind gem. § 1 (5) BauNVO i. V. m. (9) BauNVO ausnahmsweise Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von max. 800 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche zulässig, wenn sie in einem unmittelbaren und funktionalen Zusammenhang mit einem Landhandelsbetrieb stehen und diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Die Flächen werden insgesamt, um nicht in den Bereich der Großflächigkeit zu fallen, mit maximal 800 m² Verkaufsfläche festgesetzt. Für den Erhalt und die Stärkung der Handelsfunktion der Innenstadt umfassen die zulässigen Verkaufssortimente alle nicht zentrenrelevanten Raiffeisensortimente. Sie sind mit einer abschließenden Liste textlich festgesetzt.

Eingeschränktes Gewerbegebiet eGE 5

Aufgrund der besonderen Lage des Gewerbegebietes eGE 5 in unmittelbarer Nähe zu durch Landhandelsbetriebe genutzten Flächen mit entsprechenden durch diese verursachten Immissionen in Hafennähe sowie an exponierter Stelle zu einer Haupteinfallstraße (Landesstraße L 257) zur Innenstadt besteht für diesen Bereich die Notwendigkeit, künftige



Nutzungen entsprechend zu steuern. Seitens des Eigentümers bestehen darüber hinaus aktuelle Umbau- und Umnutzungsabsichten. Der Bereich wird als eingeschränktes Gewerbegebiet eGE 5 festgesetzt.

Aufgrund der mit dem Neubau geplanten Nutzungen, die sich darüber hinaus gegenüber den Nutzungen in den übrigen eingeschränkten Gewerbegebieten des Bebauungsplanentwurfs deutlich abgrenzen, können im eingeschränkten Gewerbegebiet eGE 5 Betriebswohnungen zugelassen werden. Die Ausnahme gem. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) wird dabei im Hinblick auf die vorhandenen bzw. geplanten Nutzungen an dieser Stelle in den Bebauungsplan übernommen. Um hier eine Gebietskipfung 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 m² festgesetzt.

Gesundheitliche Einrichtungen sind gem. § 8 BauNVO als Ausnahme in Gewerbegebieten zulässig. Aus dieser vom Gesetzgeber vorgenommenen Einordnung lässt sich bereits die nicht grundsätzlich gegebene Konfliktlosigkeit in Verbindung mit dieser Nutzung in Gewerbegebieten erkennen. Bezüglich der unmittelbar westlich angrenzenden, im Bebauungsplanentwurf festgesetzten Landhandelsbetriebe ist eine derartige Nutzung aufgrund der gutachterlich nachgewiesenen hohen Immissionen durch Lärm und Staub tatsächlich problematisch. Die Anforderungen an entsprechend gestaltete Parkmöglichkeiten könnten ebenso das künftige Konfliktpotenzial in diesem Bereich erhöhen. Innerhalb des Stadtgebietes bestehen außerdem für derartige Ansiedlungen weitaus geeignetere Flächen. Im Hinblick auf bestehende sowie geplante Standorte, insbesondere im Bereich des „Robert-Koch-Parks“, soll eine übermäßige Streuung von gesundheitlichen Einrichtungen in der vorgesehenen Form verhindert werden. Ähnliches gilt für die Zulassung der übrigen Ausnahmen gem. § 8 (3) Nr. 2 BauNVO (kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke). Die Ausnahme gem. § 8 (3) Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind dabei zur Wahrung des Gebietscharakters und zur Verhinderung künftiger Konflikte ebenfalls nicht zulässig.

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). Es werden hier folgende Regelungen getroffen: Gem. § 1 (5) in V. m. (9) BauNVO sind im Gewerbegebiet eGE 5 Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von max. 800 m² im gesamten eingeschränkten Gewerbegebiet eGE 5 Verkaufs- und Ausstellungsfläche ausnahmsweise zulässig, wenn sie um eine Konkurrenz zur Möllner Innenstadt zu verhindern, mit nichtzentrenrelevanten Warensortimenten (siehe Liste in der Anlage zur Begründung) handeln.

Gastronomische Einrichtungen werden im Hinblick auf die geplanten Nutzungen des Neubaus, unter Berücksichtigung des vorhandenen Imbisses und der exponierten Lage an einer Haupteinfallstraße zur Möllner Innenstadt zugelassen. Um die Entstehung einer Konkurrenzsituation zur Innenstadt zu verhindern, wird der derzeit aus Beschäftigten in näherer Umgebung bestehende Nutzerkreis durch eine Größenfestsetzung unter Berücksichtigung städtebaulich verträglicher Erweiterungsmöglichkeiten beschränkt. Der derzeitige Imbiss besitzt eine Steh- und Verkaufsraumfläche von ca. 48 m². Unter Berücksichtigung der angeregten Ausbaureserve und im Vergleich zu bereits im Stadtgebiet



bestehenden Einrichtungen wird die maximale Verkaufsfläche im gesamten eingeschränkten Gewerbegebiet eGE 5 auf 70 m² festgesetzt.

Eingeschränktes Gewerbegebiet eGE 6

Für den westlichen Bereich südlich der Hafenstraße bestehen ebenfalls Entwicklungsabsichten. So ist hier die Ansiedlung eines Baugewerbebetriebes geplant. Das derzeit als Parkplatz genutzte Grundstück wird daher als eingeschränktes Gewerbegebiet eGE 6 festgesetzt.

Die Ausnahme gem. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) wird dabei ebenfalls wie im eingeschränkten Gewerbegebiet eGE 5 im Hinblick auf die geplante Nutzung an dieser Stelle in den Bebauungsplan übernommen. Um hier eine Gebietskippung durch den vermehrten Bau von Betriebswohnungen zu verhindern, wird die Zahl der maximal pro Betrieb zulässigen Wohnungen auf eine begrenzt.

Die Ausnahmen gem. § 8 (3) Nr. 2 und 3 BauNVO werden dabei entsprechend dem eingeschränkten Gewerbegebiet eGE 5 nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

Hinsichtlich seiner Nutzung wird hier aufgrund der o. g. landesplanerischen Vorgaben sowie der gegenüber dem eingeschränkten Gewerbegebiet eGE 5 weniger exponierten Lage eine Einzelhandelsnutzung komplett ausgeschlossen. Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe 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 m² für den Einzelhandel kann darüber hinaus bis zu 800 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es sich um Gewerbebetriebe des Kfz-Handels, des Holzver- und holzbearbeitenden Bereiches einschl. des Bau- und Gartenbedarfs handelt; auf eine Unterschreitung des Einzelhandelsanteil kann in diesem Fall verzichtet werden.

Die in Gewerbegebieten allgemein zulässigen gastronomischen Betriebe sind aufgrund der Lage des Grundstückes sowie der bereits vorhandenen und entsprechend festgesetzten Nutzung im eingeschränkten Gewerbegebiet eGE 5 nicht zulässig.

Die zwischen den bestehenden baulichen Anlagen sowie dem Ziegelsee gelegene, unbebaute, für Be- und Entladevorgänge vorgesehene Fläche wird als private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Hafen / Ladestraße festgesetzt. Sie zweigt im Osten von der Alt-Möllner-Straße ab und ermöglicht über einen Anschluss westlich des ATR Landhandels eine Umfahrt des gesamten Hafengeländes nördlich der Hafenstraße.

Das Grundstück des städtischen Trafogebäudes erhält eine bestandssichernde Festsetzung.

Die Hafenstraße einschließlich des sich im Westen anschließenden Fuß- und Radweges wird bestandsentsprechend als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Der Baumbestand entlang der östlichen Grenze des Grundstückes der Bundeswasserstraßenverwaltung wird aus gestalterischen Gründen zum Erhalt festgesetzt.



4.2 Maß der baulichen Nutzung

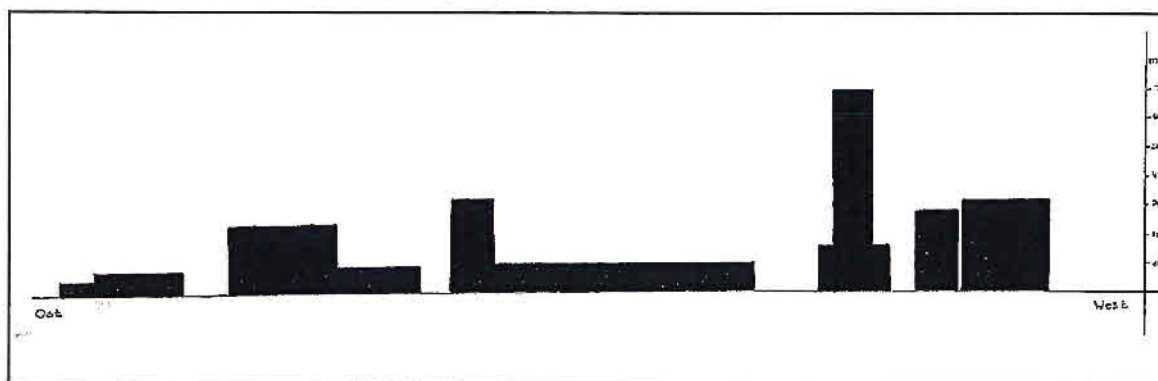
Die Flächen der eingeschränkten Gewerbegebiete eGE 1, eGE 2, eGE 4, eGE 6 sind zu fast 100% durch Gebäude, Lager-, Park- und Fahrflächen versiegelt. Das eingeschränkte Gewerbegebiet eGE 5 besitzt einen Versiegelungsgrad von ca. 90%.

Gem. § 16 (3) Nr. 1 BauNVO ist es zwingend erforderlich, die Grundflächenzahl bzw. die maximale Grundfläche der baulichen Anlagen festzusetzen. Fehlt die Festsetzung, sind die gesamten Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung, d. h. auch hinsichtlich der hier unbedingt erforderlichen Höhenregelungen, unwirksam.

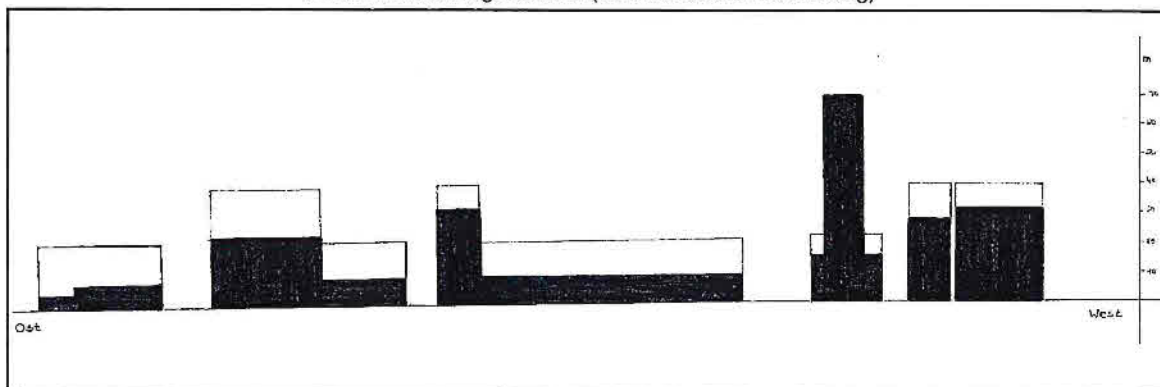
Unter Berücksichtigung der angestrebten Bestandssicherung und der gem. § 17 (1) BauNVO vorgegebenen Obergrenzen der Maße der baulichen Nutzung wird für die eingeschränkten Gewerbegebiete eGE 2 und eGE 5 und damit für den Bereich nördlich der Hafenstraße jeweils eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt.

Das sich südlich der Hafenstraße befindlichen eingeschränkten Gewerbegebiet eGE 1 ist zwar nahezu vollversiegelt, aber derzeit frei von baulichen Anlagen. Aufgrund der unmittelbar sowohl an den Elbe-Lübeck-Kanal und den Ziegelsee angrenzenden Lage des Gebietes wird unter Berücksichtigung der durch die Nachbarbebauung eingehaltenen Abstände zu den Gewässern sowie in Anlehnung an die südlich angrenzende Bebauung das Maß der baulichen Nutzung mit 0,4 festgesetzt.

Die Fläche des eingeschränkten Gewerbegebietes eGE 3 südlich der Hafenstraße besitzt derzeit einen geringen Versiegelungsgrad. Die hier festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 ergibt sich aus der bestehenden Grundstücksgröße sowie den einzuhaltenen Grenzabständen. In Anlehnung an diesen Bereich werden für das derzeit zwar vollversiegelte, aber unbebaute eingeschränkte Gewerbegebiet eGE 6 und das vollversiegelte, nur z. T. bebaute Gebiet eGE 4 entsprechende Grundflächenzahlen gewählt. Durch Festsetzungen von Baufenstern werden soweit ohne Bestandsgefährdung möglich die Stellungen der baulichen Anlagen geregelt.



Höhenentwicklung Bestand (schematisierte Darstellung)



Maximal mögliche Höhenentwicklung im Bestand gem. Bebauungsplan Nr. 108 (schematisierte Darstellung)



Die eingeschränkten Gewerbegebiete werden um maximale Höhenfestsetzungen der baulichen Anlagen ergänzt. Die Festsetzungen orientieren sich unter Berücksichtigung gewisser Erweiterungsmöglichkeiten am Bestand und verhindern aufgrund der gewählten Höhenstufungen das Entstehen einer vom Ziegelsee aus betrachteten zu massiv wirkenden Silhouette. Vorstehende schematisierte Darstellungen geben den Bestand sowie die im Rahmen der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes maximal möglichen Höhenentwicklungen wieder.

Für den Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes eGE 2 ergibt sich aufgrund der unterschiedlichen bestehenden Gebäudehöhen das Erfordernis der Unterteilung des Gebietes in 7 Bereiche.

Im Hinblick auf die geplanten Siloerhöhungen auf dem angrenzenden Grundstück des Landhandelsbetriebes und der dort entsprechend festgesetzten Gesamthöhe von 40 m wird die Gebäudehöhe im eingeschränkten Gewerbegebiet eGE 5 gegenüber dem Bestand von 10 m auf 20 m erhöht festgesetzt. Darüber hinaus wird im Hinblick auf die v. g. Gebäudeerhöhung und die exponierte Lage zur Gliederung des Gebäudes eine maximale III-Geschossigkeit vorgegeben.

Bezugspunkte für die maximal festgesetzten Gebäudehöhen ist die Hafenstraße im Bereich des jeweiligen Gebäudeabschnittes.

5 NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE

5.1 Eingriffsregelung

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gem. § 14 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. Die Gemeinden sind jedoch von der Verpflichtung des Ausgleichs von Kompensationsdefiziten befreit.

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 vorliegende Planung entsteht keine Nutzungsintensivierung im Sinne der Eingriffsregelung.

5.2 Baumschutz

Die vorhandene Baumreihe zwischen den eingeschränkten Gewerbegebieten eGE 1 und 2 unterliegt nicht der Eingriffsregelung.



Sie wird aus gestalterischen Gründen zum Erhalt festgesetzt. Die Bäume sind bei Abgang zu ersetzen. Für die Ersatzpflanzungen sind heimische, standortgerechte Laubgehölzarten zu verwenden.

6 ARTENSCHUTZ

Durch die Modernisierung und Erweiterung der vorhandenen Gebäude 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.

7 IMMISSIONSSCHUTZ

Geruch und Staub

Im Rahmen einer geplanten Nutzungsänderung für den Bereich der Halbinsel „Am Ziegelsee“ nordöstlich des vorliegenden Plangebietes wurde mit Datum vom 31.10.2013 im Auftrag der Stadt Mölln eine Immissionsprognose zur Bestimmung der Geruchs- und Staubimmission im Bereich des Planungsgebietes „Am Ziegelsee“ durch die Odournet GmbH erstellt. Die Untersuchung wurde insbesondere unter Berücksichtigung der Emissionen der zwei sich innerhalb des vorliegenden Plangebietes befindlichen Agrarhandelsunternehmen durchgeführt. Dort wird zur Erntezeit Getreide angeliefert, getrocknet, gelagert sowie anschließend zur Weiterverarbeitung auf Binnenschiffe oder LKW verladen.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass für die sich unmittelbar nordöstlich befindliche Halbinsel „Am Ziegelsee“ hinsichtlich einer dort möglichen Wohnentwicklung die zulässigen Immissionswerte für Geruch und Staub eingehalten werden. Die innerhalb des vorliegenden Plangebietes ermittelten Immissionswerte sind dem Gutachten beigefügt.

Lärm

Im Jahr 2011 wurde im Auftrag der Stadt Mölln ein Schallgutachten durch das Ingenieurbüro für Schallschutz, Volker Ziegler erstellt, in dem es u. a. um die Auswirkungen der Hafenanlagen an der Hafenstraße (ATR, AGRAVIS Raiffeisen AG Mölln) auf die sich nordöstlich befindliche Halbinsel „Am Ziegelsee“ ging. Es wurden sowohl der Gewerbe- als auch der Verkehrslärm untersucht. Dieses Gutachten wurde im Rahmen der vorliegenden Planung überarbeitet und ergänzt (siehe Anlage Gewerbelärmuntersuchung zur Aufstellung



des Bebauungsplanes Nr. 108 der Stadt Mölln, Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler; 03.09.2014).

Derzeit werden hinsichtlich des sich westlich des Elbe-Lübeck-Kanals in Alt-Mölln befindlichen, bauleitplanerisch festgesetzten Reinen Wohngebietes die Immissionsrichtwerte tagsüber eingehalten. In der Nacht kommt es unter Annahme von Worst-Case-Bedingungen durch die nächtlichen Getreideanlieferungen und die Trocknungs- und Belüftungsanlage des ATR Landhandels zu deutlichen Überschreitungen des Immissionsrichtwertes.

Hinsichtlich der sich nordöstlich des Plangebietes befindlichen Halbinsel „Am Ziegelsee“ (s. o.) wird unter Worst-Case-Bedingungen tagsüber der Wert für Mischgebiete und in weiten Bereichen auch für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) eingehalten. Nachts wird der Wert für Mischgebiete auf der westlichen Hälfte der Landzunge und für Allgemeine Wohngebiete gebietsdeckend überschritten.

Eine „Deckelung“ der Tagwerte durch die Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln im Plangebiet ist aufgrund der hohen Werte der tatsächlichen Immissionen planerisch nicht erforderlich.

Die für die Nacht festsetzbaren flächenbezogenen Schalleistungspegel würden einen bestimmten Zustand „einfrieren“ und die Möglichkeit versperren, zukünftig flexibel auf Veränderungen zu reagieren. Die derzeitigen nächtlichen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte in Alt-Mölln würden damit verbindlich fixiert. Außerdem würden die ermittelten flächenbezogenen Schalleistungspegel des Hauptgebietes mit den Firmen ATR und Raiffeisen zumindest in Richtung Nordosten, Osten und Süden ebenfalls mindestens auf Höhe des Anhaltswertes der DIN 18005-1 für Gewerbegebiete liegen.

Aufgrund der Ergebnisse des v. g. Gutachtens wird auf die Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln im Plangebiet verzichtet. Über die Gewerbegebietsfestsetzungen gelten die Orientierungswerte der TA Lärm. Bei Betriebserweiterungen/ -änderungen ist mit diesem Regelungsinstrumentarium in Verbindung mit dem aktuellen Erkenntnisstand des vorliegenden Gutachtens eine aus fachlicher Sicht ausreichende Basis gegeben, auf Vorhabenebene entsprechende schalltechnische Beurteilungen vornehmen zu können.

8 BODENSCHUTZ

8.1 Vorsorgender Bodenschutz

Da es sich um eine Bestandsüberplanung handelt und keine Planung über das gem. § 34 BauGB hinausgehende Maß einschließlich damit verbundener möglicher Versiegelungen vorgesehen ist, wird auf Ausführungen zum vorsorgenden Bodenschutz verzichtet.

8.2 Nachsorgender Bodenschutz

Innerhalb des Plangebietes befinden sich folgende vier Altlasten, die bereits im Altlastenkataster als K-Fälle eingetragen sind:

- Nr. 1: Flur 28, Flurstück 4/147,
- Nr. 2: Flur 29, Flurstück 4/111,
- Nr. 3: Flur 29, Flurstück 4/79 und
- Nr. 4: Flur 29, Flurstücke 4/76 teilw. und 4/93.



Durch die ehemaligen Nutzungen können schädliche Bodenverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden. Auch heute noch sind in diesen Bereichen Gewerbebetriebe ansässig.

Im Rahmen der vorliegenden Gebietsfestsetzungen werden für Nr. 1 - 4 gegenüber der Darstellung im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Mölln als Sondergebiet Hafen eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt. Die Festsetzung von eingeschränkten Gewerbegebieten an diesen Stellen ermöglicht auch weiterhin die Nutzung durch einen der o. g. Gewerbebetriebe. Weitergehende Untersuchungen sind daher nicht erforderlich.

Etwaige geplante Baumaßnahmen bedürfen auf Grund der gewerblichen Vornutzung bereits im Baugenehmigungsverfahren der Beteiligung des Fachdienstes Abfall und Bodenschutz des Kreises Herzogtum Lauenburg.

Für die Grundstücke der AGRAVIS Raiffeisen Mölln liegt darüber hinaus eine Gutachterliche Stellungnahme zu einer Bodenuntersuchung der ENVIPRO, Ingenieurgesellschaft für Umwelttechnik mbH vom 21.05.2010 vor. Im Ergebnis sind aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine weitergehenden Maßnahmen erforderlich. Soll Bodenmaterial im Bereich der Freiflächen gegenüber des Silogebäudes sowie der Tankstelle Bodenmaterial ausgebaggert und abgefahren werden, wird empfohlen, diese Materialmasse erneut auf Schadstoffgehalte gemäß LAGA zu untersuchen, da während der durchgeführten orientierenden Bodenuntersuchung ein ungleichmäßig verteiltes Schadstoffprofil analysiert werden konnte.

Vor Beginn der Bauarbeiten ist die jeweilige Fläche im Plangebiet auf Kampfmittel zu untersuchen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Sachgebiet 323, Mühlenweg 166, 24116 Kiel durchgeführt.

9 DENKMALSCHUTZ

Das Landesamt für Denkmalpflege sieht vor, den Hafenspeicher von 1939, Hafenstraße 5, aufgrund seines städtebaulichen und historischen Wertes in die Denkmalliste aufzunehmen. Die Änderung des Denkmalschutzgesetzes ist vom Landtag am 12.12.2014 verabschiedet worden, die Ausfertigung des Gesetzes ist für Ende Januar 2015 vorgesehen. Zukünftig erfolgt die Unterschutzstellung mit der Eintragung in die Denkmalliste. Mit der Erfassung in der Denkmalliste ist für die Instandsetzung, die Veränderung und die Vernichtung des Kulturdenkmals sowie für die Veränderung der Umgebung gem. § 13 DSchG eine denkmalrechtliche Genehmigung zu beantragen. Die denkmalrechtliche Genehmigung wird seitens der Unteren Denkmalschutzbehörde z. B. nicht für die Aufstockung des Speichers oder eine Bebauung der unmittelbar angrenzenden Grundstücksteile, die wasserseitig vor die Fassade des Speichers tritt oder höher ist als der Bestand in Aussicht gestellt. Veränderungen in der Umgebung sind so zu gestalten, dass sie sich dem Kulturdenkmal unterordnen und nicht auffällig hervortreten.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 14 DSchG (in der Neufassung vom 12.01.2012) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.



10 ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG

Im Hinblick auf die noch nicht absehbaren Grundstücksnutzungen im westlichen Teil südlich der Hafensstraße (ehem. Fa. Michelsen) ist eine öffentliche verkehrliche Erschließung des Plangebietes durch die Hafensstraße auf ihrer gesamten Länge städtebaulich anzustreben. Die Festsetzung der Verkehrsfläche erfolgte im Hinblick auf die Realisierbarkeit dieser in Anlehnung an die der Stadt Mölln gehörenden Flurstücke.

Im westlichen Bereich befindet sich eine fuß- und radläufige Wegeverbindung zwischen Hafensstraße und dem entlang des Elbe-Lübeck-Kanals verlaufenden Fuß- und Radweg. Der Fuß-Radweg wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Neben seiner jetzigen Bedeutung führt seine Sicherung unter Berücksichtigung einer möglichen, z. T. wohnbaulichen Entwicklung der „Halbinsel“ nordöstlich des Plangebietes am Ziegelsee zu einer Steigerung des Naherholungswertes für eine solche Bebauung. Deshalb und im Hinblick auf die vorgesehene Festsetzung der gesamten Hafensstraße als öffentliche Verkehrsfläche erfolgt so eine zusätzliche Sicherung dieses plangebietsübergreifenden Verkehrskonzeptes.

Darüber hinaus besteht zwischen den bestehenden baulichen Anlagen sowie dem Ziegelsee ein für Be- und Entladevorgänge genutzter Streifen. Er zweigt im Osten von der Alt-Möllner-Straße ab und ermöglicht über einen Anschluss westlich des ATR Landhandels eine Umfahrt des gesamten Hafengeländes nördlich der Hafensstraße.

Die Wasser- und Stromversorgung ist über das Versorgungsnetz der Stadtwerke Mölln GmbH gesichert. Eine Gasversorgung ist bis auf den östlichen Abschnitt der Hafensstraße nicht vorhanden.

Die Löschwasserversorgung, der Grundschutz, ist mit 96 m³/h für 2 Stunden aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung nach Arbeitsblatt DGWV – W 405 und Erlass des Innenministeriums vom 30.08.2010 – IV 334 – 166.701.400 – in dem überplanten Baugebiet sichergestellt. Innerhalb der Hafensstraße befinden sich mehrere Hydranten.

In der Hafensstraße ist derzeit keine geordnete Regenentwässerung vorhanden. Innerhalb der Alt-Möllner-Straße befindet sich eine öffentliche Regenwasserleitung, die unter Querung der Grundstücke im östlichen Plangebiet in den Ziegelsee entwässert. Darüber hinaus bestehen mehrere Einläufe der Stadtwerke als Hafensbetreiber in das Hafensbecken.

Eine Versickerung des Regenwassers auf den Grundstücken ist gem. Regenwasserkonzept (Rechtswirksamkeit voraussichtlich 2015) nicht möglich.

Die Regenentwässerung des Plangebietes soll zukünftig über eine neu zu verlegende Leitung innerhalb der Hafensstraße gesichert, die Regenentwässerung in der Alt-Möllner-Straße erneuert werden.

Die Abfallentsorgung erfolgt gem. Satzung über die Abfallwirtschaft des Kreises Herzogtum Lauenburg durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft (AWL) Herzogtum Lauenburg GmbH

11 KOSTEN

Für die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 108 entstehen der Stadt Mölln voraussichtlich keine Kosten.



12 BESCHLUSS

Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan Nr. 108 am 19.02.2015 beschlossen.
Die vorstehende Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 108 der Stadt Mölln wurde am 19.02.2015 gebilligt.

Mölln, den 06.03.2015

Siegel




Bürgermeister

ANLAGEN

- Immissionsprognose zur Bestimmung der Geruchs- und Staubimmission im Bereich des Planungsgebietes „Am Ziegelsee“; Odourmet GmbH; 31.10.2013
- Gewerbelärmuntersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 108 der Stadt Mölln, Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler; 03.09.2014
- Liste der nichtzentrenrelevanten Warensortimente
- 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Mölln im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 108 durch Berichtigung