

Begründung zum Bebauungsplan 62 der Stadt Mölln

für das Gebiet
zwischen Wasserkrüger Weg und Papenkamp,
nördlich der „Tanneck“ - Schule

1. Rechtsgrundlage

Der Bebauungsplan 62 entwickelt sich aus der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes, die das Innenministerium mit Erlaß vom 22.06.1998 genehmigt hat.

2. Lage des Plangebiets

Das Plangebiet mit einer Größe von rund 43.500 m² liegt im Süden der Stadt Mölln ca. 2,5 km von der Altstadt entfernt. Es wird im Westen, Norden und Osten direkt durch die Straßenzüge Papenkamp bzw. Wasserkrüger Weg und im Süden durch das Gelände der „Tanneck“ - Schule begrenzt. Westlich des Papenkamps schließen Wohngebiete und ein Friedhof an; östlich des Wasserkrüger Weges befinden sich eine Rehabilitationsklinik und Waldflächen.

3. Bisherige städtebauliche Entwicklung - Planungserfordernis

Eine Überplanung dieses Bereichs erfolgte 1964 mit dem Bebauungsplan 40. Auf Grundlage von zwei vereinfachten Änderungen dieses Planes wurde ab 1981 das Sample-Institut - heute INRA Deutschland, Gesellschaft für Markt- und Sozialforschung mbH - dort angesiedelt.

Zur Schaffung von Erweiterungsflächen für dieses Institut wurde das Verfahren zur 7. Änderung des Bebauungsplanes 40 eingeleitet. Während des Aufstellungsverfahrens stellte sich jedoch heraus, daß der Bebauungsplan 40 aufgrund eines Ausfertigungsfehlers rechtsunwirksam ist. Daher wird das Verfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplans 62 fortgesetzt.

Zielsetzung der Planung ist es, Erweiterungsflächen für das dort ansässige Unternehmen zu schaffen. Hierbei sind besonders die wirtschaftlichen und landschaftspflegerischen Belange gegeneinander abgewogen worden.

Eine Verlagerung des Betriebes kann aus wirtschaftlichen Gründen nicht in Frage kommen. Das Unternehmen hat an diesem Standort in zwei Bauabschnitten bereits einen großen Gebäudekomplex errichtet. Zudem stehen innerhalb des Stadtgebietes keine adäquaten Flächen zur Verfügung.

Um den bestehenden typischen Charakter des bisher parkähnlich angelegten und weitgehend eingegrüntes Geländes zu erhalten, werden die durch die Planung vorbereiteten Eingriffe auf das Notwendige beschränkt (siehe Punkt 4).

3.1 Planinhalt

In Bezug auf die bestehende und zukünftige Nutzung wird gem. § 11 Abs. 2 BauNVO ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Dienstleistung und der Nutzungsart

Marktforschungsinstitut festgesetzt. Durch eine entsprechende textliche Festsetzung wird die Art der Gebäude auf Büro- und Verwaltungsgebäude beschränkt.

Um den heutigen gestalterischen Ansprüchen im Bereich von Verwaltungsbauten zu entsprechen und in diesem Fall eine räumlich zusammenhängende Bebauung zu ermöglichen, sind abweichend von der offenen Bauweise Gebäudelänge von mehr als 50 m zulässig. Die Bebauung kann maximal 3-geschossig erfolgen.

Durch die grünordnerischen Festsetzungen wird der Erhalt des das Plangebiet umschließenden vorhandenen Gehölzstreifens so weit möglich sichergestellt, so daß auch weiterhin der Sichtschutz zur angrenzenden Bebauung gewährleistet und der Gebietscharakter erhalten wird (siehe auch Punkt 4).

4. Naturschutz und Landschaftspflege

Die Fragen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für die durch diesen Bebauungsplan erstmalig vorbereiteten Eingriffe sind im Rahmen eines gem. § 6 Landesnaturschutzgesetz aufzustellenden Grünordnungsplanes, der auch Gesichtspunkte der Landschaftsplanung im näheren Bereich untersucht hat, vertieft dargestellt und bearbeitet worden.

Als Grundlage für die Maßnahmenplanung ist eine problemorientierte Erfassung der Funktionen, Wechselwirkungen und Werte aller Naturgüter, d.h. von Gesteinsuntergrund, Boden, Wasser, Luft/Klima, Pflanzen- und Tierwelt, sowie die Beurteilung des Landschaftsbildes erfolgt.

Innerhalb des Plangeltungsbereichs werden zur Minimierung und zum Ausgleich der vorbereiteten Eingriffe folgende Maßnahmen zur Grünordnung als zeichnerische und / oder textliche Festsetzungen in die Plansatzung übernommen:

- Herstellung der notwendigen Stellplätze, Grundstückszufahrten und Wegeflächen in wasserdurchlässiger Bauweise
- Entwicklung des vorhandenen Gehölzstreifens entlang der östlichen Grenze des Plangebiets zu einem höherwertigen Gehölzbestand
- Erhalt von Wald und Aufforstung einer Lichtung im südlichen Bereich des Plangebiets
- Erhalt und Aufwertung eines Pflanzstreifens entlang der westlichen Grenze des Plangebiets
- Fassadenbegrünung

Unter Anwendung der Eingriffsregelung ergibt sich

- a) für die Bodenversiegelung ein Kompensationsflächenbedarf von 2.150 m²;
- b) für die Rodung von Wald ein Kompensationsflächenbedarf von 17.400 m².

Die Kompensationsfläche für die Bodenversiegelung wird außerhalb des Plangebietes bereitgestellt werden.

Die für den Eingriff in den Wald notwendige Abholzung- und Waldumwandlungsgenehmigung gemäß der §§ 10 und 12 Landeswaldgesetz ist am 07.08.1997 vom Forstamt Trittau - Untere Forstbehörde - erteilt worden, nachdem durch vertragliche Vereinbarung vom 20.05.1997 zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Amt für Kreisforsten die Frage der Ersatzaufforstungsflächen geklärt wurde.

Die Ausnahmegenehmigung zur Unterschreitung des Waldabstandes ist durch den Landrat des Kreises Herzogtum Lauenburg - Untere Bauaufsicht - am 09.06.1997 erteilt worden.

5. Altlastenverdacht

In Mölln wurde von 1939 bis 1945 eine Heeresmunitionsanstalt (MUNA) betrieben. Mit dem Bebauungsplan 62 wird ein kleiner Teil des ehemaligen MUNA-Betriebsgeländes überplant, somit bestand ein Altlastenverdacht.

Im Zusammenhang mit der Erarbeitung einer Altlastenuntersuchung für das gesamte Gelände der MUNA wurde seitens des beauftragten Ingenieurbüros die „Gutachterliche Stellungnahme zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan Nr. 62 der Stadt Mölln im Rahmen der historisch-deskriptiven Untersuchung der ehemaligen Heeresmunitionsanstalt Mölln“ erstellt, die als Anlage dieser Begründung beigefügt ist.

Der Gutachter kommt zu dem Schluß, daß im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 62 aufgrund der betrieblichen Nutzungen während und nach dem 2. Weltkrieg keine Verdachtsmomente für Bodenverunreinigungen bestehen. Gegen die Zielsetzungen des Bauleitplans bestehen somit keine Bedenken.

Da jedoch Munitionsablagerungen infolge umfangreicher Munitionslagerung und -vernichtung nach dem 2. Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden können, sollte das Gelände vor der Durchführung von Baumaßnahmen durch das Amt für Katastrophenschutz - Munitionsräumdienst - des Landes Schleswig-Holstein abgesucht und freigegeben werden.

6. Erschließungskosten, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist aufgrund der bestehenden Nutzung voll erschlossen. Erschließungskosten entstehen somit nicht.

Die verkehrliche Anbindung erfolgt direkt über den Papenkamp.

Die Wasser-, Gas- und Stromversorgung wird über das zentrale Versorgungsnetz der Stadtwerke Mölln geleistet. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch Anschluß an die zentrale Abwasserentsorgung der Stadt.

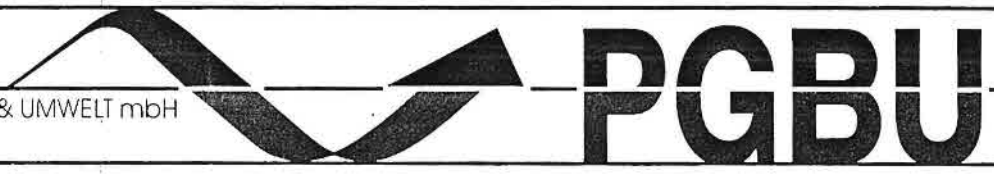
Aufgestellt : Mölln im Juli 1998




Engelmann
Bürgermeister

**Anlage
zur Begründung des Bebauungsplanes Nr. 62
der Stadt Mölln**

**Gutachterliche Stellungnahme im Rahmen der
Historisch-deskriptiven Untersuchung der ehemaligen
Heeresmunitionsanstalt Mölln**



PGBU Planungsgesellschaft Boden & Umwelt mbH • Friedrich-Ebert-Str. 33 • 34117 Kassel

Magistrat der Stadt Mölln
- Stadtbauamt -
Frau Neumann
Wasserkrüger Weg 16

23879 Mölln

Stadtbauamt Mölln
26. Feb. 1998
Friedrich-Ebert-Str. 33
34117 Kassel
Tel. 05 61 / 781 65 -0
Fax 05 61 / 781 65 65
e-mail:
pgbu-kassel@t-online.de

26. Feb. 1998

| | | | | | | | | | |
|----|----|----|----|----|----|----|----|----|-----|
| 10 | 20 | 30 | 40 | 50 | 60 | 70 | 80 | 90 | 100 |
|----|----|----|----|----|----|----|----|----|-----|

25. Februar 1998

**Gutachterliche Stellungnahme
zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes und
zum Bebauungsplan Nr. 62 der Stadt Mölln
im Rahmen der Historisch-deskriptiven Untersuchung
der ehemaligen Heeresmunitionsanstalt Mölln**

1. Veranlassung

In Mölln wurde von 1935 bis 1945 auf einer Fläche von 213 ha eine Heeresmunitionsanstalt (Muna) betrieben. In 172 Munitionsbunkern und 95 anderen Bauten wurden chemische Kampfstoffe, Sprengstoffe und Pulver gelagert sowie Munition laboriert. Nach Beendigung des Krieges diente die Muna als Sammellager für Beutemunition. In den folgenden Jahren wurden sämtliche in der Muna lagernden Munitions- und Pulvervorräte an verschiedenen Orten gesprengt bzw. verbrannt, Gewehrmunition wurde im Lüttauer See versenkt.

Nach der Freigabe der Anlagen, die als ehemaliges Wehrmachtsvermögen vom Oberfinanzpräsidenten des Landes Schleswig-Holstein verwaltet wurden, begann der Umbau der Bunker zu Wohnungen. Heute befindet sich auf dem Gelände der ehemaligen Muna ein Gewerbe- und Wohngebiet, die Möllner Waldstadt. Unter anderem hat sich dort die INRA Deutschland, Gesellschaft für Markt- und Sozialforschung mbH angesiedelt.

Mit Vertrag vom 09./26. Januar 1998 wurde die PGBU GmbH auf der Grundlage des Angebotes vom 09.07.1997 seitens der Stadt Mölln, vertreten durch das Stadtbauamt, beauftragt, eine historisch-deskriptive Untersuchung zur Überprüfung des Altlastenverdacht des ehemaligen Muna und eine Eingrenzung potentiell kontaminierter Bereiche zur Vorbereitung gezielter Bodenuntersuchungen durchzuführen.

Geschäftsführung:
Dipl.-Ing. Ulrich Schneider
Dipl.-Ing. Johannes Köppler

Amtsgericht Kassel
HRB 4847

Bankverbindung:
Kasseler Sparkasse
BLZ 520 503 53
Konto 6 147 763

Seite 2/4 zur gutachterlichen Stellungnahme vom 25. Februar 1998

Im Zuge der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes und dem daraus entwickelten Bebauungsplan Nr. 62 der Stadt Mölln wurde die PGBU GmbH gebeten, eine vorgezogene gutachterliche Stellungnahme zum Altlastenverdacht abzugeben.

2. Geltungsbereich und Zielsetzung der Bauleitpläne

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes Nr. 62 umfaßt eine Fläche von ca. 43.500 m², die nördlich der "Tanneck-Schule" zwischen dem Wasserkrüger Weg und Papenkamp gelegen ist.

Die Bauleitpläne haben zum Ziel, dem dort angesiedelten Meinungsforschungsinstitut INRA Erweiterungsflächen für ein Büro- und Verwaltungsgebäude zur Verfügung zu stellen.

3. Durchgeführte Recherchen zur Prüfung des Altlastenverdacht

Zur Prüfung des Altlastenverdacht werden im Rahmen historisch-deskriptiver Untersuchungen Recherchen bei Behörden und in Archiven, Ortsbegehungen, Auswertungen von historischen und aktuellen Karten und Luftaufnahmen sowie Befragungen von Zeitzeugen durchgeführt.

Im Ergebnis werden diejenigen Bereiche eingegrenzt, für die anhand der ermittelten Informationen ein Verdacht auf Altlasten besteht. Diese potentiell kontaminierten Bereiche können dann in einem zweiten Schritt mittels Bodenproben und chemischen Analysen gezielt auf die mutmaßlichen Schadstoffe untersucht werden.

Für das Gelände der ehemaligen Muna Mölln besteht aufgrund des Umgangs mit Pulver und Sprengstoffen sowie der Munitionsvernichtung nach dem zweiten Weltkrieg der Verdacht auf Rüstungsalasten. Deshalb wurde dieser Standort auch im Rahmen der landesweiten Nacherfassung von Rüstungsalastverdachtsstandorten berücksichtigt, die von der PGBU GmbH im Auftrag des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Forsten Schleswig-Holstein durchgeführt wird und nahezu abgeschlossen ist.

Zur Prüfung des Altlastenverdacht auf dem Gelände der ehemaligen Muna Mölln wurden folgende Recherchen durchgeführt:

- Stadtarchiv Mölln
- Kreis Herzogtum Lauenburg, Untere Wasserbehörde und Kreisarchiv
- Oberfinanzdirektion Kiel, Bundesvermögensabteilung
- Bundesvermögensamt Lübeck
- Landesbauamt Lübeck II
- Munitionsräumkommando Schleswig-Holstein
- Landesvermessungsamt Schleswig-Holstein

Seite 3/4 zur gutachterlichen Stellungnahme vom 25. Februar 1998

- Luftbilddatenbank Würzburg GmbH
- Bundesforstamt Plön
- Ortsbegehung am 04.02.1998
- Befragung eines ehemaligen Oberfeuerwerkers der Muna

Die noch nicht abgeschlossenen Recherchen betreffen das Landesamt für Natur und Umwelt, die Amtsverwaltung Gudow-Sterlay, die Industrie- und Wohngebiete Mölln gem. GmbH sowie die Befragung von weiteren Zeitzeugen.

4. Nutzungsgeschichte

Nach vorgezogener Auswertung der umfangreichen Unterlagen und Informationen aus den genannten Recherchen ist für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes Nr. 62 festzustellen, daß dieser außerhalb des eigentlichen Munitionslager- und arbeitsgebietes der ehemaligen Muna gelegen ist.

Vor Errichtung der Muna wurde das Gelände forstwirtschaftlich genutzt. Einem Originallageplan des Heeresbauamtes Lübeck II vom Januar 1941 sowie weiteren vorliegenden Planunterlagen ist zu entnehmen, daß auf der überplanten Fläche vier Gebäude existierten, die der Verwaltung und Versorgung der Muna dienten. Dabei handelte es sich um das Verwaltungsgebäude, ein Wohlfahrtsgebäude (Wirtschafts- und Speisehaus) sowie zwei Wasch-, Umkleide- und Abortgebäude für Männer und Frauen, welche 1934/35 bzw. 1938/39 errichtet wurden.¹ Ferner existierte in der Mitte des Geländes zwischen den Gebäuden ein unterirdischer Löschwasserbehälter mit einem Fassungsvermögen von 200 m³. Schriftwechsel von 1957 zufolge befanden sich auf der überplanten Fläche weitere Nebengebäude, die als Liegehalle, Schweinestall, Garage und Wohnhaus dienten.²

Die vorliegenden alliierten Luftaufnahmen, vermutlich vom Sommer 1945, sind aufgrund des Maßstabes von ca. 1:30.000 sowie der vorherrschenden Bewaldung des Geländes nur sehr eingeschränkt auswertbar.

Nach dem zweiten Weltkrieg wurde das Gelände an die Bundesversicherungsanstalt für Angestellte (BfA) verpachtet, die in den ehemaligen Gebäuden der Muna die Lungenheilstätte "Tanneck" unterhielt. Für die Hausabwässer wurde von der BfA eine biologische Kläranlage errichtet. 1957 beabsichtigte die BfA das Grundstück mit den Gebäuden der Heilstätte zu erwerben. Auf Luftbildern von 1968 sind die Gebäude weiterhin vorhanden.

¹ Stadtarchiv Mölln: Standortchronik Mölln i. Lbg., Abschnitt IV: Geschichte des Standortes von 1933-1939

² Bundesarchiv Koblenz: Bestand B 115, Akte 650, Schreiben der OFD Kiel an das BMF vom 28.01.1957

Seite 4/4 zur gutachterlichen Stellungnahme vom 25. Februar 1998

1981 wurde auf dem Gelände das Sample-Institut, heute INRA Deutschland-Gesellschaft für Markt- und Sozialforschung mbH angesiedelt, das dort in zwei Bauabschnitten einen neuen Gebäudekomplex errichtet hat.

Die ehemaligen Gebäude der Muna wurden zwischenzeitlich abgerissen. Auf dem Gelände existieren nach Erkenntnissen aus der Ortsbegehung noch Bauschutthalden eines Wirtschafts- oder Umkleidegebäudes.


5. Schlußfolgerungen und Empfehlungen

Aus dem Betrieb der Muna sowie dem Zeitraum der Munitionsvernichtung nach dem zweiten Weltkrieg liegen keine Hinweise auf Kontaminationen für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes Nr. 62 vor. Auch aus den ermittelten Nutzungen bis zum heutigen Tage resultieren keine Verdachtsmomente für Bodenverunreinigungen. Aus gutachterlicher Sicht sind daraus keine Einschränkungen der Nutzung des Geländes abzuleiten. Gegen die Zielsetzung der Bauleitpläne bestehen keine Bedenken.

Aufgrund der umfangreichen Munitionslagerung und -vernichtung nach dem zweiten Weltkrieg sind jedoch Munitionsablagerungen auf dem Gelände der ehemaligen Muna und damit auch im Geltungsbereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes Nr. 62 nicht auszuschließen. Vor Durchführung von Baumaßnahmen sollte das betreffende Gelände durch das Munitionsräumkommando Schleswig-Holstein abgesucht und freigegeben werden.

Kassel, 25.02.1998

Planungsgesellschaft Boden & Umwelt mbH


Dipl.-Ing. Johannes Köppler