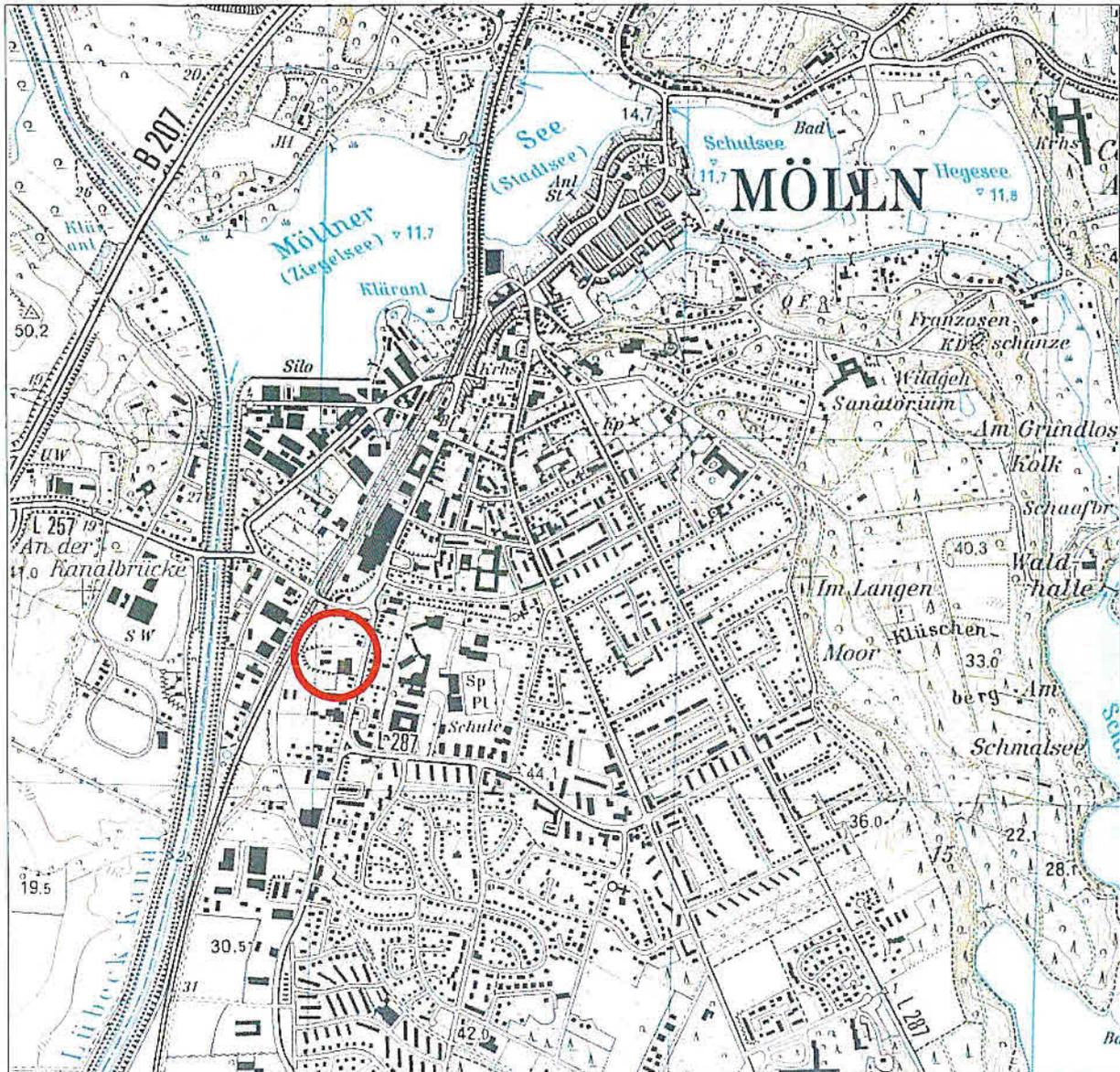




## 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 86 der Stadt Mölln

für das Gebiet

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



**Zusammenfassende Erklärung  
gem. § 10 (4) BauGB**



## 1 PLANUNGSZIELE

Die Fa. EDEKA plant am Standort ihres Einkaufsmarktes am Grambeker Weg 45-49 den Abriss und Neubau der 1979 erbauten Verkaufseinrichtung. Der bestehende Einkaufsmarkt liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 86, für den für diesen Standort ein Sondergebiet „Einzelhandel“ mit der Zweckbestimmung Lebensmittelhandel und sonstige Einzelhandelsbetriebe festgesetzt ist.

Der Neubau soll westlich des bestehenden Gebäudes errichtet werden und liegt damit nur noch teilweise innerhalb des Geltungsbereiches der o. g. Satzung sowie des vorgegebenen Baufensters. Das Vorhaben weicht darüber hinaus von der im Plan vorgegebenen Baulinie, der zulässigen Bauweise sowie der maximalen Verkaufsfläche ab.

Ziel der Planung ist es daher, die Realisierung des Neubaus des im Plangebiet ansässigen Einkaufsmarktes zu ermöglichen.

## 2 BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

In der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgefordert. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde vom 15.02.2016 bis zum 15.03.2016 in Form eines Aushanges durchgeführt.

Es wurden folgende umweltrelevante Fachgutachten erstellt:

- Baugrunderkundung und Gründungsempfehlung Grambeker Weg 45 – 49, 23879 Mölln; Sachverständigen-Ring, Dipl.-Ing. H.-U. Mücke GmbH; 05.07.2013
- Ergänzende Baugrunderkundung Grambeker Weg 45 – 49, 23879 Mölln; Sachverständigen-Ring, Dipl.-Ing. H.-U. Mücke GmbH; 28.06.2016
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 für den nördlichen Teil des Gebietes südlich des Eichholzberges, östlich der Bahntrasse, westlich des Grambeker Weges, nördlich der Berliner Straße; FB Bauen und Stadtentwicklung, FD Planung; Juli 2016/Dezember 2016/April 2017
- Schalltechnische Untersuchung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 der Stadt Mölln; Ingenieurbüro für Schallschutz, Dipl.-Ing. Volker Ziegler; 30.09.2016
- Orientierende Altlastenuntersuchung Grambeker Weg 45 – 49, 23879 Mölln; Sachverständigen-Ring, Dipl.-Ing. H.-U. Mücke GmbH; 04.07.2013
- Ergänzende orientierende Altlastenuntersuchung Grambeker Weg 45 – 49, 23879 Mölln; Sachverständigen-Ring, Dipl.-Ing. H.-U. Mücke GmbH; 14.06.2016

Durch die vorliegende Planung kommt es voraussichtlich zu erheblichen Umweltauswirkungen (Schutzgut Tiere und Pflanzen, Schutzgut Boden und Schutzgut Landschaft).

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand schutzgutbezogen dargestellt und die Wirkungen auf die Umwelt bewertet. So konnten die besonderen Empfindlichkeiten von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herausgestellt und Hinweise auf ihre Berücksichtigung gegeben werden.

Bei der vorliegenden Planung wurden im Zuge der Abarbeitung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich, insbesondere unter Berücksichtigung möglicher erheblicher Beeinträchtigungen der o. g. Schutzgüter, konkretisiert.



Hinsichtlich des Schutzgutes Tiere und Pflanzen ist auf der Grundlage der Abarbeitung der Eingriffsregelung die Anlage einer Gehölzfläche mit einer Größe von 2760 m<sup>2</sup> erforderlich. Die Fläche wird als sich entwickelnde Gehölzinsel mit Initialpflanzung mit real 810 m<sup>2</sup> auf Flurstück 6, Flur 7 und als Gehölzanpflanzung in entsprechender Größe auf dem städtischen Flurstück 146/3, Flur 7 angelegt.

Für die Rodung der in der Planzeichnung (Teil A) gekennzeichneten Bäumen Nr. 1 – 5 sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorgesehen.

Darüber hinaus sind verschiedene artenschutzrechtliche Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen.

Hinsichtlich des Schutzgutes Boden entsteht das Erfordernis, Flächen für Ausgleichsmaßnahmen auszuweisen. Der erforderliche Umfang wird im Rahmen der zur Bebauungsplanänderung abzuarbeitenden Eingriffsregelung ermittelt. Die Größe der aus der landwirtschaftlichen Nutzung herauszunehmenden und naturnah zu gestaltenden Fläche (Ersatzfläche) liegt bei 1616 m<sup>2</sup>. Die erforderliche Ersatzfläche wird auf das Ökokonto – Auf der Heide – der Stadt Mölln angerechnet.

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in das Schutzgut Landschaft werden ebenfalls im Rahmen der abzuarbeitenden Eingriffsregelung erarbeitet. Für die Rodung der in der Planzeichnung (Teil A) gekennzeichneten Bäumen Nr. 1 – 5 sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorgesehen. Über die Baumrodungen hinausgehende Eingriffe in das Schutzgut Landschaft werden mit weiteren Ausgleichspflanzungen auf dem Grundstück des Edeka-Marktes kompensiert.

Darüber hinaus wurden folgende zu den während der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung abgegebenen, planbezogenen Stellungnahmen entsprechende Entscheidungen getroffen:

#### **Stellungnahmen**

#### **Entscheidung der Stadt**

Hinweise auf archäologische Funde bei den Erdarbeiten

Ergänzung der Aussagen in der Begründung

Hinweis zur Beeinträchtigung von Handwerksbetrieben

Keine Betroffenheit

Hinweise zu Planungen in der Nähe von Bahnanlagen

Beachtung soweit erforderlich

Empfehlung einer dritten, durchgehenden Linksabbiegerspur und Verbreiterung des Grambeker Weges; Erhalt der bestehenden Zu- und Abfahrt am Edeka-Markt; Ergänzung einer Zu- und Ausfahrt an der nördlichen Grundstücksgrenze des Lidl-Marktes

Abstimmung eines neuen Verkehrskonzeptes mit dem LBV-Lübeck

Übernahme eines Straßenquerschnittes in die Planzeichnung

Ergänzung der Planzeichnung

Prüfung von Schallschutzmaßnahmen bzgl. der zu erwartenden Verkehrsmengen

Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens

Konkretisierung von Festsetzungen

Anpassungen der Festsetzungen

Hinweise zum Umgang mit im Plangebiet vorkommenden Altlasten

Abarbeitung der Problematik



Hinweise zur Oberflächenentwässerung	Ergänzung der Hinweise in der Begründung
Hinweise zum Naturraum	Übernahme der Hinweise in die Begründung
Durchführung einer Umweltprüfung einschließlich Abarbeitung der Eingriffsregelung einschl. einer Biotop- und Nutzungstypenkartierung sowie artenschutzrechtlichen Prüfung (Brutvögel, Fledermäuse) erforderlich; Biotopschutz	Berücksichtigung der Anregungen
Festsetzungen von Pflanzungen im Bereich der Parkplatzfläche	Umsetzung im Entwurf
Hinweise zur Festsetzung der Verkaufsfläche	Erstellung einer entsprechenden Verträglichkeitsuntersuchung
Überprüfung des Erfordernisses zum Verzicht auf die ursprünglich festgesetzte Bauflucht	Verzicht auf die Bauflucht
Hinweise zur Abwasserbeseitigung	Übernahme des Hinweises in die Planunterlagen
Beeinträchtigung des Grundstückes Grambeker Weg 61 durch die geplante Linksabbiegerspur	Abstimmung eines neuen Verkehrskonzeptes mit dem LBV-Lübeck

### 3. Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, wurden gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 20.10.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 26.10.2016 bis 28.11.2016 statt.

Seitens der Träger öffentlicher Belange und Öffentlichkeit wurden folgende planbezogenen Stellungnahmen abgegeben bzw. Entscheidungen getroffen:

<b>Stellungnahmen</b>	<b>Entscheidung der Stadt</b>
Hinweise zu Telekommunikationsversorgung	Übernahme in die Begründung
Hinweise zum Arten- und Naturschutz	Berücksichtigung der Hinweise soweit erforderlich
Infragestellung der angenommenen erforderlichen Anzahl an Pkw-Stellplätzen; Infragestellung der Notwendigkeit des Eingriffs in den Hangbereich sowie der Baumrodungen am Grambeker Weg;	Erfordernisse sind gegeben
Festsetzung nicht überfahrbarer Baumscheiben	Ergänzung der Begründung
Aufnahme eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes für den Schmutzwasser-Hauptsammler	Verzicht auf Aufnahme, da Umsetzung auch ohne Festsetzung möglich



Indirekte Verringerung der maximal zulässigen Verkaufsfläche für das südlich angrenzende Grundstück (Geltungsbereich Ursprungsplan)

Festsetzung der Gesamtverkaufsfläche im Ursprungsplan verliert bei Rechtskraft der Planänderung für den vorliegenden Geltungsbereich ihre Wirkung

Der Geltungsbereich wurde aufgrund der Unvereinbarkeit verschiedener Interessen sowie dem Erfordernis, für den Edeka-Markt ein zeitnahes Baurecht zu erwirken, gegenüber dem vorangegangenen Verfahrensschritt auf das Grundstück des Edeka-Marktes reduziert. Das an die bisherige Planung gekoppelte Verkehrskonzept wurde aufgrund der dadurch nicht mehr gegebenen Umsetzbarkeit überarbeitet und an die bestehende Planungssituation angepasst. Bei den vorgenannten Änderungen handelt es sich um inhaltliche Planänderungen, die die Durchführung einer erneuten Beteiligung erforderlich machen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, wurden erneut mit Schreiben vom 04.05.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die erneute öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 08.05.2017 bis 22.05.2017 statt. Seitens der Träger öffentlicher Belanges sowie Privatpersonen wurden keine wesentlichen planbezogenen Stellungnahmen abgegeben bzw. Entscheidungen mit wesentlichen Inhalten getroffen.

#### 4. Gründe für den ausgewählten Planbereich

Ohne die vorliegende Planung hätte der gehölzbestandene Bereich im westlichen Plangebiet einschließlich seiner ökologischen Funktionen weiterhin Bestand. Der Standort des Edeka-Marktes könnte nicht gesichert werden

Mölln, den 26.06.2017

Siegel



  
.....  
Bürgermeister