

Begründung

für den Bebauungsplan Nr. 89

der Stadt Mölln, Kreis Herzogtum Lauenburg

**für das Gebiet zwischen Grambeker Weg und Delvenauweg sowie
westlich Delvenauweg**



Stadt Mölln – Bauamt –



Inhalt

1. Grundlagen
2. Lage und Bestand des Gebietes
3. Planungsziel
4. Planungsinhalt
5. Naturschutz und Landschaftspflege
6. Umweltbericht
7. Altlasten
8. Verkehrserschließung und ruhender Verkehr
9. Immissionsschutz
10. Ver- und Entsorgungseinrichtungen
11. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
12. Kosten



1. Grundlagen

Der Bauausschuß der Stadt Mölln hat in seiner Sitzung am 06.10.2005 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 89 für das Gebiet zwischen Grambeker Weg und Delvenauweg sowie westlich Delvenauweg aufzustellen.

Der Plangeltungsraum des Bebauungsplanes Nr. 89 ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als Sondergebiet - Verbrauchermarkt -, gemischte Baufläche, als Gewerbegebiet sowie als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Im Rahmen der sich parallel zum Bebauungsplan Nr. 89 in Aufstellung befindlichen 1. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die Abgrenzungen der Arten der genannten Nutzungen entsprechend dem Bestand angepaßt. Dem Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB ist damit Rechnung getragen.

Dem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.11.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 zugrunde.

2. Lage und Bestand des Gebietes

Der Plangeltungsraum umfaßt insgesamt eine Größe von ca. 5,5 ha. Die Flächen sind überwiegend bebaut. Bei der Bebauung handelt es sich um eine unmittelbar an den Grambeker Weg angrenzende Einfamilien- und Reihenhausbebauung. Das nördlich daran anschließende ebenfalls am Grambeker Weg gelegene Grundstück wird derzeit durch einen Familia-Markt genutzt. Bauliche Verkaufseinrichtungen mit entsprechenden Park- und Anlieferungsflächen prägen diesen Bereich. Die westlich und südlich dieses Grundstückes durch den Delvenauweg erschlossenen Grundstücke sind durch gewerbliche Betriebe mit dazugehörigem baulichem Bestand charakterisiert.

Der gesamte Plangeltungsraum wird im Westen durch das Gelände der Bahn, im Norden durch Intensivgrünland, im Osten durch den Grambeker Weg sowie im Süden durch eine Grünlandbrache sowie das Gelände der Reha-Klinik begrenzt.

3. Planungsziel

Die nachhaltige Entwicklung der Einzelhandelsstandorte im Möllner Stadtgebiet soll im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geregelt werden.

Aufgrund der verstärkten Ansiedlung von Verbrauchermärkten am Grambeker Weg und den damit verbundenen negativen funktionalen Auswirkungen auf das gesamte Stadtgebiet sollen die bestehenden Einzelhandelsflächen gesichert, eine räumliche Ausweitung dieser aber verhindert werden.

Das Planungsziel der vorliegenden Planung besteht in der Festsetzung des derzeit entsprechend genutzten Bereiches als Sondergebiet – Einzelhandel –. Innenstadtrelevante Sortimente sollen hier nicht geführt werden. Die umliegenden

Flächen werden, soweit möglich, entsprechend ihrer derzeitigen Nutzung sowie ihrem baulichen Bestand gesichert. Mögliche vorhandene bzw. zukünftig sich aus der Entwicklung ergebende Nutzungskonflikte sollen im vorliegenden planerischen Rahmen vorausschauend geregelt werden.

4. Planungsinhalt

Ziel der Planung ist die Ausweisung des entsprechend genutzten Bereiches des Plangeltungsraumes als – Sondergebiet – Einzelhandel -. Die umliegenden Flächen werden ihrem Bestand entsprechend als Gewerbe- bzw. Mischgebiet ausgewiesen. Ein kleiner Teil des nordöstlichen Plangebietes am Grambeker Weg wird als Fläche für die Landwirtschaft gekennzeichnet. Diese Ausweisung erfolgt, da hier eine als lineares Kulturlandschaftselement erfasste ehemalige Bahntrasse, die von der Lehmraeder Gemeindegrenze bis an die Bahnlinie Lübeck – Büchen noch gut ablesbar und nur an wenigen Stellen gestört verläuft. Eine Bebauung dieser Fläche soll zum Schutz der historischen Kulturlandschaft nicht realisiert werden.

Im Sondergebiet – Einzelhandel -, im Gewerbe- und Mischgebiet sind Fachmärkte und sonstige Einzelhandelsbetriebe mit den zentrenrelevanten Sortimenten Bekleidung, Wäsche, Schuhe, Lederwaren, Uhren, Schmuck, Optik, Bücher, Schreibwaren, Elektroartikel/Unterhaltungselektronik, Foto, PC und Zubehör, Neue Medien, Sportartikel, Spielwaren, Hobbybedarf (Fahrräder, Musikalien usw.), Geschenke, Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat, Möbel, Antiquitäten, Gardinen, Teppiche und Heimtextilien sind nicht zulässig. Die zentrenrelevanten Sortimente sind nur als Nebensortimente auf 25% der Verkaufsfläche zulässig. Die Festsetzung erfolgt in Anlehnung an das 1999 erstellte Einzelhandelsgutachten für die Stadt Mölln sowie das sich analog dazu in Erarbeitung befindliche regionale Gutachten, um eine Konkurrenz von sich ansiedelnden Fachmärkten bzw. sonstigen Einzelhandelsbetrieben zur Innenstadt zu verhindern und die Funktionalität der Innenstadt zu stärken.

Darüber hinaus sind ausnahmsweise nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe gem. § 6 BauNVO zulässig. Außerdem ist ausnahmsweise die Berufsausübung freiberuflicher Tätigkeiten in Räumen und Gebäuden gem. § 13 BauNVO zulässig. Im Sondergebiet – Einzelhandel – ist bestandsabhängig eine Verkaufsfläche von insgesamt 3600 m² zulässig. Die Verkaufsfläche wird für eine optimale Potenzialfestsetzung flächenbezogen auf den gesamten Bereich des Sondergebietes – Einzelhandel – festgesetzt. Die Berechnung stützt sich auf das Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 24.11.2005. Demnach dürfen die Flächen des Windfangs und des Kassenvorraums (einschl. eines Bereiches zum Einpacken der Ware und Entsorgen des Verpackungsmaterials) nicht aus der Verkaufsfläche herausgerechnet werden. Zur Verkaufsfläche gehören darüber hinaus auch Bereiche, die vom Kunden zwar aus betrieblichen und hygienischen Gründen nicht betreten werden dürfen, in denen aber die Ware für ihn sichtbar ausliegt (Käse-, Fleisch- und Wursttheke usw.) und in dem das Personal die Ware zerkleinert, abwiegt und abpackt.



Nutzungen nach § 6 und § 13 BauNVO werden nicht in die Verkaufsfläche mit eingerechnet.

Daneben sind periodisch nutzbare Sonderverkaufsflächen, z. B. für den Weihnachtsbaumverkauf, bis zu einer Größe von 300 m² zulässig.

In den übrigen Gebieten regelt sich die Größe der entsprechenden Einrichtungen über die Definition der Großflächigkeit.

Im Gewerbegebiet sind aufgrund der bestehenden Nutzung sowie der rückwärtigen Lage der entsprechenden Grundstücke zum Grambeker Weg die Ausnahmen gem. § 8 (3) BauNVO auch Gegenstand des Bebauungsplanes. Im Hinblick auf die gem. § 8 (3) BauNVO dadurch zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, wird, um eine der Art der Nutzung entsprechende Gebietsentwicklung zu sichern, eine Begrenzung auf 1 Wohnung pro Gewerbebetrieb vorgenommen.

Im Bereich des Mischgebietes werden dagegen die nach § 6 (2) BauNVO zulässigen Nutzungen Tankstellen gemäß § 6 (2) 7 BauNVO und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a (3) 2 BauNVO gemäß § 6 (2) 8 BauNVO aufgrund der bestehenden Wohnbebauung, der unmittelbaren Nähe zur angrenzenden Reha-Klinik sowie der Vorbelastung dieses Bereiches durch den Grambeker Weg ausgeschlossen.

Über die festgesetzte Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,5 (Sondergebiet) bzw. 0,6 (Gewerbegebiet) (max. 0,8 bei sonstigen Sondergebieten und Gewerbegebieten gem. BauNVO) wird eine übermäßige bauliche Verdichtung der Grundstücke verhindert. Die gewählte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 (max. 0,6 gem. BauNVO) im Bereich des Mischgebietes orientiert sich dabei am Bestand.

Im Sondergebiet – Einzelhandel - und Gewerbegebiet ist dem Bestand und der Funktion der Flächen angepaßt eine abweichende Bauweise vorgesehen. Für die abweichende Bauweise gelten die Vorschriften der offenen, wobei jedoch Baulängen über 50 m zulässig sind. Nutzungen gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Im Hinblick auf die bauliche Gestaltung der Anlagen ist, um einen städtebaulich harmonischen Gesamteindruck zu erzeugen, neben der Möglichkeit zur maximal zulässigen Zweigeschossigkeit eine Gesamthöhe von 10,0 m festgesetzt.

Zur Verbesserung des städtebaulichen Erscheinungsbildes des Gebietes treten Vorschriften über die Gestaltung der Baukörper und Regelungen bezüglich der Werbeanlagen hinzu.

Grelle und reflektierende Farben und Materialien für Fassadenteile und Dächer sind nicht zulässig. Glassfassaden sind davon nicht betroffen.

Grünstrukturelemente innerhalb des Plangebietes werden, soweit möglich, zum Erhalt festgesetzt. Zur weiteren Eingrünung des Plangebietes sind in westliche Richtung zum Gelände der Bahn sowie nach Süden zur freien Landschaft ebenerdige Pflanzungen vorgesehen. Baumpflanzungen im Straßenraum sollen der innergebietlichen Durchgrünung dienen.

5. Naturschutz und Landschaftspflege

Nach dem *Gemeinsamen Runderlaß des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten (MUNF)* vom 3. Juli 1998 „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ aus dem *Amtsblatt für Schleswig-Holstein 1998/31* sind Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 8 (1) BNatSchG Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Eingriffe aufgrund eines Bebauungsplanes sind zu erwarten, wenn er bauliche oder sonstige Nutzungen im Sinne 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 gemäß § 1a (4) BauGB dagegen keine Eingriffe vor.

Im vorliegenden Fall besteht das Planungsziel in der Festsetzung des derzeit entsprechend genutzten Bereiches als Sondergebiet – Einzelhandel –. Die umliegenden Flächen werden, soweit möglich, entsprechend ihrer derzeitigen Nutzung sowie ihrem baulichen Bestand gesichert. Der Bebauungsplan beinhaltet keine über das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 34 BauGB hinausgehenden Festsetzungen. Im Rahmen der Planung sind also keine Eingriffe zu erwarten.

Der derzeit gültige Landschaftsplan sieht entlang der westlichen und südlichen Grenze des Geltungsraumes des vorliegenden Bebauungsplanes eine Gehölzpflanzung zur Eingrünung des Gebietes vor. Der Bebauungsplan setzt einen entsprechenden, 5 m breiten Streifen fest. Dieser ist mit heimischen Sträuchern in Baumschulqualität anzulegen (2x v. Str. 60 /100). Die Straucharten werden 4-reihig mit einem Raster 1,0 m x 1,0 m mit Gruppen von 5 – 7 Stck. gepflanzt. Es sind dabei die der Liste im Anhang zur Begründung entnommenen standortgerechten, heimischen Arten – *Acer campestre*, *Cornus mas*, *Cornus sanguinea*, *Corylus avellana*, *Crataegus laevigata*, *Euonymus europaeus*, *Hippophae rhamnoides*, *Ligustrum vulgare*, *Prunus cerasifera*, *Prunus spinosa*, *Rhamnus frangula*, *Sambucus nigra*, *Taxus baccata*, *Viburnum lantana*, *Viburnum opulus* – zu verwenden. In 10 m Abständen ist je ein Heister in Baumschulqualität (Heister 2x v. 100/150) zu pflanzen. Es sind folgende standortgerechte, heimische, der Pflanzliste im Anhang zur Begründung entnommene Arten zu verwenden: *Sorbus aucuparia*, *Betula pendula*, *Pyrus communis*, *Acer pseudoplatanus*. Die Pflanzungen sind auf Dauer zu erhalten.

Um das Erscheinungsbild des Baugebietes zu verbessern, sind im Rahmen der vorliegenden Planung 8 Baumpflanzungen als Hochstamm innerhalb des Straßenraumes vorgesehen, die auf Dauer zu erhalten sind. Dabei sind heimische, standortgerechte, der Pflanzliste in der Anlage zur Begründung zu entnehmende Arten – *Tilia cordata*, *Acer campestre* – mit einem Stammumfang von 20/25 cm zu verwenden. Der unversiegelt herzustellende Wurzelraum der Neupflanzungen ist gegen ein Überfahren zu sichern.

Ebenfalls dem genannten Ziel dienend ist die für das Sondergebiet – Einzelhandel – geltende Festsetzung, bei der Anlage von 10 Stellplätzen jeweils einen standortgerechten, heimischen Laubbaum (siehe Pflanzliste in der Anlage zur



Begründung) – *Tilia cordata*, *Acer campestre* – als Hochstamm im Bereich der Stellplatzfläche zu pflanzen. Die offenen Baumscheiben müssen je Baum mindestens 4 m² betragen.

Für einen an das Sondergebiet – Einzelhandel – angrenzenden Teil des Mischgebietes ist ein 5 m breiter Streifen als Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Hier befindet sich der Großteil der diesen Bereich prägenden Grünstrukturen. Die Festsetzung erfolgt aufgrund der im Vergleich zu den Reihenhaushausgrundstücken in der Nachbarschaft geringen Bebauungsdichte nur an dieser Stelle, um damit die Nutzung dieser Grundstücke nicht zu stark einzuschränken.

Die nördliche Baugrenze des Baufensters auf den Grundstücken am Grambeker Weg, nördlich des Delvenauweges ist so festgelegt, dass der Kronentraufbereich einer sich außerhalb des Plangebietes befindlichen schützenswerten Eiche nicht im Rahmen der Realisierung eines Baufensters überbaut werden kann.

Der überwiegende Teil des Plangeltungsraumes befindet sich im Wasserschongebiet, das in einem etwa zwei km breiten Band in Ost - West Richtung an dieser Stelle verläuft. Ziel dieses Gebietes ist die langfristige Erhaltung und Entwicklung einer güte- und mengenmäßig auch in Extremjahren gesicherten regional- und naturraumtypischen Grundwasserneubildungsrate und -fließdynamik als Grundlage eines unter ökologischen und landschaftshaushaltlichen Gesichtspunkten nachhaltig nutzbaren Wasserdargebots.

6. Umweltbericht

1 Einleitung

1.a Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Angaben zum Standort

Der Plangeltungsraum umfasst insgesamt eine Größe von ca. 5,5 ha. Die Flächen sind überwiegend bebaut. Bei der Bebauung handelt es sich um eine unmittelbar an den Grambeker Weg angrenzende Einfamilien- und Reihenhausbauung. Das nördlich daran anschließende ebenfalls am Grambeker Weg gelegene Grundstück wird derzeit durch einen Familia-Markt genutzt. Bauliche Verkaufseinrichtungen mit entsprechenden Park- und Anlieferungsflächen prägen diesen Bereich. Die westlich und südlich dieses Grundstückes durch den Delvenauweg erschlossenen Grundstücke sind durch gewerbliche Betriebe mit dazugehörigem baulichem Bestand charakterisiert.

Der gesamte Plangeltungsraum wird im Westen durch das Gelände der Bahn, im Norden durch Intensivgrünland, im Osten durch den Grambeker Weg sowie im Süden durch eine Grünlandbrache sowie das Gelände der Reha-Klinik begrenzt.

Art der Vorhaben und Festsetzungen

Ziel der Planung ist die Ausweisung des entsprechend genutzten Bereiches des Plangeltungsraumes als – Sondergebiet – Einzelhandel -. Die umliegenden Flächen werden ihrem Bestand entsprechend als Gewerbe- bzw. Mischgebiet ausgewiesen. Ein kleiner Teil des nordöstlichen Plangebietes am Grambeker Weg wird als Fläche für die Landwirtschaft gekennzeichnet. Diese Ausweisung erfolgt, da hier eine als lineares Kulturlandschaftselement erfasste ehemalige Bahntrasse, die von der Lehmraeder Gemeindegrenze bis an die Bahnlinie Lübeck – Büchen noch gut ablesbar und nur an wenigen Stellen gestört verläuft. Eine Bebauung dieser Fläche soll zum Schutz der historischen Kulturlandschaft nicht realisiert werden.

Im Sondergebiet – Einzelhandel -, im Gewerbe- und Mischgebiet sind Fachmärkte und sonstige Einzelhandelsbetriebe mit den zentrenrelevanten Sortimenten Bekleidung, Wäsche, Schuhe, Lederwaren, Uhren, Schmuck, Optik, Bücher, Schreibwaren, Elektroartikel/Unterhaltungselektronik, Foto, PC und Zubehör, Neue Medien, Sportartikel, Spielwaren, Hobbybedarf (Fahrräder, Musikalien usw.), Geschenke, Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat, Möbel, Antiquitäten, Gardinen, Teppiche und Heimtextilien sind nicht zulässig. Die zentrenrelevanten Sortimente sind nur als Nebensortimente auf 25% der Verkaufsfläche zulässig. Die Festsetzung erfolgt in Anlehnung an das 1999 erstellte Einzelhandelsgutachten für die Stadt Mölln sowie das sich analog dazu in Erarbeitung befindliche regionale Gutachten, um eine Konkurrenz von sich ansiedelnden Fachmärkten bzw. sonstigen Einzelhandelsbetrieben zur Innenstadt zu verhindern und die Funktionalität der Innenstadt zu stärken.

Darüber hinaus sind ausnahmsweise nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe gem. § 6 BauNVO zulässig. Außerdem ist ausnahmsweise die Berufsausübung freiberuflicher Tätigkeiten in Räumen und Gebäuden gem. § 13 BauNVO zulässig.

Im Sondergebiet – Einzelhandel – ist bestandsabhängig eine Verkaufsfläche von insgesamt 3600 m² zulässig. Die Verkaufsfläche wird für eine optimale Potenzialfestsetzung flächenbezogen auf den gesamten Bereich des Sondergebietes – Einzelhandel – festgesetzt. Die Berechnung stützt sich auf das Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 24.11.2005. Demnach dürfen die Flächen des Windfangs und des Kassenvorraums (einschl. eines Bereiches zum Einpacken der Ware und Entsorgen des Verpackungsmaterials) nicht aus der Verkaufsfläche herausgerechnet werden. Zur Verkaufsfläche gehören darüber hinaus auch Bereiche, die vom Kunden zwar aus betrieblichen und hygienischen Gründen nicht betreten werden dürfen, in denen aber die Ware für ihn sichtbar ausliegt (Käse-, Fleisch- und Wursttheke usw.) und in dem das Personal die Ware zerkleinert, abwägt und abpackt.

Nutzungen nach § 6 und § 13 BauNVO werden nicht in die Verkaufsfläche mit eingerechnet.

Daneben sind periodisch nutzbare Sonderverkaufsflächen, z. B. für den Weihnachtsbaumverkauf, bis zu einer Größe von 300 m² zulässig.

In den übrigen Gebieten regelt sich die Größe der entsprechenden Einrichtungen über die Definition der Großflächigkeit.



Im Gewerbegebiet sind aufgrund der bestehenden Nutzung sowie der rückwärtigen Lage der entsprechenden Grundstücke zum Grambeker Weg die Ausnahmen gem. § 8 (3) BauNVO auch Gegenstand des Bebauungsplanes. Im Hinblick auf die gem. § 8 (3) BauNVO dadurch zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, wird, um eine der Art der Nutzung entsprechende Gebietsentwicklung zu sichern, eine Begrenzung auf 1 Wohnung pro Gewerbebetrieb vorgenommen.

Im Bereich des Mischgebietes werden dagegen die nach § 6 (2) BauNVO zulässigen Nutzungen Tankstellen gemäß § 6 (2) 7 BauNVO und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a (3) 2 BauNVO gemäß § 6 (2) 8 BauNVO aufgrund der bestehenden Wohnbebauung, der unmittelbaren Nähe zur angrenzenden Reha-Klinik sowie der Vorbelastung dieses Bereiches durch den Grambeker Weg ausgeschlossen.

Über die festgesetzte Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,5 (Sondergebiet) bzw. 0,6 (Gewerbegebiet) (max. 0,8 bei sonstigen Sondergebieten und Gewerbegebieten gem. BauNVO) wird eine übermäßige bauliche Verdichtung der Grundstücke verhindert. Die gewählte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 (max. 0,6 gem. BauNVO) im Bereich des Mischgebietes orientiert sich dabei am Bestand.

Im Sondergebiet – Einzelhandel - und Gewerbegebiet ist dem Bestand und der Funktion der Flächen angepasst eine abweichende Bauweise vorgesehen. Für die abweichende Bauweise gelten die Vorschriften der offenen, wobei jedoch Baulängen über 50 m zulässig sind. Nutzungen gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Im Hinblick auf die bauliche Gestaltung der Anlagen ist, um einen städtebaulich harmonischen Gesamteindruck zu erzeugen, neben der Möglichkeit zur maximal zulässigen Zweigeschossigkeit eine Gesamthöhe von 10,0 m festgesetzt.

Zur Verbesserung des städtebaulichen Erscheinungsbildes des Gebietes treten Vorschriften über die Gestaltung der Baukörper und Regelungen bezüglich der Werbeanlagen hinzu.

Grelle und reflektierende Farben und Materialien für Fassadenteile und Dächer sind nicht zulässig. Glassfassaden sind davon nicht betroffen.

Grünstrukturelemente innerhalb des Plangebietes werden, soweit möglich, zum Erhalt festgesetzt. Zur weiteren Eingrünung des Plangebietes sind in westliche Richtung zum Gelände der Bahn sowie nach Süden zur freien Landschaft ebenerdige Pflanzungen vorgesehen. Baumpflanzungen im Straßenraum sollen der innergebietslichen Durchgrünung dienen.

Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Das Gebiet des Bebauungsplanes umfasst ca. 5,5 ha. Im vorliegenden Fall besteht das Planungsziel in der Festsetzung des derzeit entsprechend genutzten Bereiches als Sondergebiet – Einzelhandel –. Die umliegenden Flächen werden, soweit möglich, entsprechend ihrer derzeitigen Nutzung sowie ihrem baulichen Bestand gesichert.



Durch die vorliegende Planung erhöht sich der momentan genutzte Bedarf an Grund und Boden nicht.

1.b Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Fachgesetze und Fachplanungen

Wichtige Fachgesetze wie das Bundesnaturschutzgesetz sowie das Landesnaturschutzgesetz des Landes Schleswig-Holstein und das Bundesbodenschutzgesetz bilden die rechtlichen Grundlagen der vorliegenden Planung. Beachtlich sind darüber hinaus die Vorgaben des am festgestellten Landschaftsplanes der Stadt Mölln.

Außerdem sind die für die Überprüfung von Schallschutzmaßnahmen im Hinblick auf den Straßen- und Schienenverkehr sowie die vorhandenen Grundstücksnutzungen die entsprechenden Lärmschutzverordnungen, insbesondere die DIN 18005, des Bundesschallschutzgesetzes anzuwenden.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.a Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Nachfolgend werden der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im derzeitigen Nutzungszustand auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt und die Wirkungen auf die Umwelt bewertet.

So können die besonderen Empfindlichkeiten von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herausgestellt und Hinweise auf ihre Berücksichtigung gegeben werden.

2.a 1 Schutzgut Mensch

Für den Menschen können im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung Auswirkungen in Form von Lärmimmissionen sowie visuellen Beeinträchtigungen entstehen. Die Freizeit- und Erholungsfunktion kann von Bedeutung sein.

Bestand und Bewertung

Der gesamte Plangeltungsraum wird im Westen durch das Gelände der Bahn, im Norden durch Intensivgrünland, im Osten durch den Grambeker Weg sowie im Süden durch eine Grünlandbrache sowie das Gelände der Reha-Klinik begrenzt.

Der Planbereich ist überwiegend bebaut. Bei der Bebauung handelt es sich um eine unmittelbar an den Grambeker Weg angrenzende Einfamilien- und Reihenhausbebauung. Das nördlich daran anschließende ebenfalls am Grambeker Weg gelegene Grundstück wird derzeit durch einen Familia-Markt genutzt. Bauliche Verkaufseinrichtungen mit einem entsprechenden Park- und Anlieferungsflächen prägen diesen Bereich. Die westlich und südlich dieses Grundstückes durch den



Delvenauweg erschlossenen Grundstücke sind durch gewerbliche Betriebe mit dazugehörigem baulichem Bestand charakterisiert.

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

Die Abwasserbeseitigung ist durch Anschluss des Gebietes an die Kläranlage der Stadt Mölln gesichert.

Beim vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um eine bestandsorientierte Planung. Durch die starke anthropogene Überformung des Raumes selbst und der Umgebung sowie der im Vergleich zum gesamten Stadtgebiet geringen Fläche des sind darüber hinaus sich aus der vorliegenden Planung möglicherweise ergebende visuelle Veränderungen nicht als erhebliche Beeinträchtigungen zu werten.

Die Freizeit- und Erholungsfunktion des Landschaftsraumes ist aufgrund der Bestandssituation ebenfalls als gering einzustufen.

Insgesamt ist nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen.

2.a 2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wieder herzustellen.

Bestand

Der Planbereich ist überwiegend bebaut. Der Landschaftsplan weist die Flächen als Gewebefläche, Gewerbefläche – Verbrauchermarkt sowie Einfamilien- und Reihenhausesgebiet aus.

Bewertung

Den Flächen ist aufgrund der bestehenden Nutzung im Hinblick auf die Bewertung von Arten und Biotopen keine besonderen Bedeutungen zuzuordnen. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes handelt es sich ausschließlich um eine bestandsorientierte Planung.

Die Empfindlichkeiten des Gebietes gegenüber den vorhandenen Nutzungen hinsichtlich des Schutzgutes Tiere und Pflanzen ist daher gering, erhebliche Beeinträchtigungen durch die vorliegende Planung sind nicht zu erwarten.

Artenschutzrechtliche Aspekte:

Im vorliegenden Planungsrahmen werden Eingriffe geplant, die auch von artenschutzrechtlicher Relevanz sein können. So sind die zentralen Vorschriften des Artenschutzes gem. § 42 (1) BNatSchG für besonders und streng geschützte Arten anzuwenden. Sollte es im Zuge des vorliegenden Verfahrens zu einer Verletzung der Verbotstatbestände des § 42 (1) BNatSchG kommen, besteht nach nationalem Recht unter bestimmten Voraussetzungen die Möglichkeit einer Befreiung über das LANU (Landesamt für Natur und Umwelt) in Flintbek (§ 62 BNatSchG).

Bei der artenschutzrechtlichen Prüfung sind bei den streng geschützten Arten die FFH-Arten gem. Anhang IV sowie streng geschützte Vogelarten zu beachten. Zu den besonders geschützten Arten gehören hier die restlichen europäischen Vogelarten.

Im vorliegenden Fall ergibt die artenschutzrechtliche Überprüfung folgende Ergebnisse:

Lebensraumtypen gem. FFH-Richtlinie sind im Plangebiet nicht vorhanden. Eine diesbezügliche artenschutzrechtliche Relevanz liegt somit nicht vor.

Gem. § 42 (1) Nr. 3 BNatSchG ist es verboten, „wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten an ihren Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten durch Aufsuchen, Fotografieren, Filmen oder ähnlichen Handlungen zu stören.“

Da es sich bei der vorliegenden Bauleitplanung um eine Bestandsüberplanung handelt, ist eine Verletzung der Verbotstatbestände gemäß § 42 (1) BauGB nicht zu erwarten.

2.a 3 Schutzgut Boden

Mit Grund und Boden soll gem. § 1a (2) BauGB sparsam umgegangen werden.

Bestand und Bewertung

Die Bodenart im Plangelungsraum ist durch Sand sowie sandige Kiese gekennzeichnet. Sich daraus entwickelnde Bodentypen sind podsolige Braunerden und Braunerde – Podsol. Im Plangebiet sind darüber hinaus auch aufgefüllte Böden zu erwarten. Der Versiegelungsgrad innerhalb des Plangelungsraumes ist aufgrund der vorhandenen Nutzungen bereits relativ hoch. Der Landschaftsplan stuft die Bedeutung des Schutzgutes Boden in diesem Bereich als nachrangig ein.

Die vorliegende Planung orientiert sich am Bestand, mit erheblichen Umweltauswirkungen ist daher nicht zu rechnen.

2.a 4 Schutzgut Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i. S. von § 1 (5) BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgende Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grund- und Oberflächenwasser zu unterscheiden.

Bestand und Bewertung

Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet. Hinweise auf hohe Grundwasserstände in diesem Bereich liegen nicht vor.

Die Grundwasserneubildung ist aufgrund des hohen Versiegelungsgrades als gering zu bewerten.

Das Plangebiet ist überwiegend Teil eines Wasserschongebietes.

Durch die vorliegende Planung ist nur in geringem Maß mit einer Erhöhung der Oberflächenversiegelung zu rechnen, die eine Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung mit sich bringen und sich damit auf die Grundwassersituation auswirken könnte.

Mit erheblichen Umweltauswirkungen ist nicht zu rechnen.

2.a 5 Schutzgut Luft und Klima

Bestand und Bewertung

Da es sich bei der vorliegenden Planung um eine Bestandsplanung handelt, ist der Einfluss auf das Schutzgut Luft und Klima zu vernachlässigen.

Erhebliche klimatische Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

2.a 6 Schutzgut Landschaft

Bestand und Bewertung

Die Flächen sind überwiegend bebaut. Bei der Bebauung handelt es sich um eine unmittelbar an den Grambeker Weg angrenzende Einfamilien- und Reihenhausbebauung. Das nördlich daran anschließende ebenfalls am Grambeker Weg gelegene Grundstück wird derzeit durch einen Familia-Markt genutzt. Bauliche Verkaufseinrichtungen mit entsprechenden Park- und Anlieferungsflächen prägen diesen Bereich. Die westlich und südlich dieses Grundstückes durch den Delvenauweg erschlossenen Grundstücke sind durch gewerbliche Betriebe mit dazugehörigem baulichem Bestand charakterisiert.

Der gesamte Plangeltungsraum wird im Westen durch das Gelände der Bahn, im Norden durch Intensivgrünland, im Osten durch den Grambeker Weg sowie im Süden durch eine Grünlandbrache sowie das Gelände der Reha-Klinik begrenzt.

Der Landschaftsplan weist den Bereich des Plangeltungsraumes als Siedlungsfläche aus. Die umliegenden Flächen gehören zum Landschaftsbildtyp „Niederungsbereiche und Talräume“, dessen Bedeutung als „hoch“ eingestuft wird. Die Randbereiche des Plangeltungsraumes sind also entsprechend beeinflusst.

Mit erheblichen Beeinträchtigungen ist aber dennoch nicht zu rechnen.

2.a 7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch entsprechende Vorhaben eingeschränkt werden könnte.

Bestand und Bewertung

Planungsrelevante Kultur- und Sachgüter sind nicht vorhanden.

Mit erheblichen Umweltauswirkungen ist nicht zu rechnen.

2.a 8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die zu einer Verstärkung der bereits dargestellten erheblichen Beeinträchtigungen bzw. zu neuen Beeinträchtigungen mit erheblicher Bedeutung führen können, sind nicht zu erwarten.

2.a 9 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Nachfolgend wird die Abschätzung des Auftretens von erheblichen Umweltauswirkungen schutzgutbezogen dargestellt.

Schutzgut	Auftreten der Erheblichkeit
Mensch	-
Tiere und Pflanzen	-
Boden	-
Wasser	-
Luft und Klima	-
Landschaft	-
Kultur- und Sachgüter	-
Wechselwirkungen	-

Mögliche erhebliche Umweltauswirkungen

2.b Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

2.b 1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der vorliegenden Planung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen verbunden. Im Zuge der Realisierung der Planung könnte durch die im Rahmen des Bebauungsplanes vorgesehenen Festsetzungen eine Verbesserung von vorhandenen bzw. künftigen umweltbezogenen Beeinträchtigungen eintreten.

2.b 2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine bestandssichernde Planung. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes können künftige Entwicklungen gezielter gesteuert und eine städtebauliche Fehlentwicklung des Gebietes verhindert werden. Über die Planung können darüber hinaus negative Umweltauswirkungen geringer als bei einer Nichtdurchführung der Planung gehalten werden

2.c Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Nach dem *Gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten (MUNF)* vom 3. Juli 1998 „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ aus dem *Amtsblatt für Schleswig-Holstein 1998/31* sind Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 8 (1) BNatSchG Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Eingriffe aufgrund eines Bebauungsplanes sind zu erwarten, wenn er bauliche oder sonstige Nutzungen im Sinne 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 gemäß § 1a (4) BauGB dagegen keine Eingriffe vor. Im vorliegenden Fall besteht das Planungsziel in der Festsetzung des derzeit entsprechend genutzten Bereiches als Sondergebiet – Einzelhandel –. Die umliegenden Flächen werden, soweit möglich, entsprechend ihrer derzeitigen Nutzung sowie ihrem baulichen Bestand gesichert. Im Rahmen der Planung sind also keine Eingriffe zu erwarten.

2.c 1 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen

Aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen keine Anforderungen aufgrund von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen bezüglich der einzelnen Schutzgüter.

2. d Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Da es sich um eine bestandsorientierte Planung zur nachhaltigen städtebaulichen Sicherung des Gebietes handelt, stellt sich die Frage anderweitiger Planungsmöglichkeiten nicht.

3 Zusätzliche Angaben

3.a Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Technische Verfahren wurden bei der vorliegenden Umweltprüfung nicht angewendet.

3.b Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die Umweltüberwachung konzentriert sich im Allgemeinen auf erhebliche Umweltbelange, die sich aus der Realisierung des Bebauungsplanes ergeben. Es müssen daher nicht alle umweltrelevanten Festsetzungen und Auswirkungen des Bebauungsplanes umfassend und regelmäßig kontrolliert werden.

Zum einen handelt es sich um erhebliche Umweltauswirkungen, die auf einer im Rahmen der Abwägung nach allgemeinen Grundsätzen zulässigen gutachterlichen Prognoseentscheidungen beruhen.

Im vorliegenden Fall könnten sich ausschließlich jedoch erhebliche Umweltauswirkungen aus dem fehlenden Vollzug einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben. Ein Monitoring erscheint daher nur im Hinblick auf die Kontrolle der Umsetzung der bauleitplanerischen Festsetzungen sinnvoll. Diese erfolgt durch die Stadt in Form einer Ortsbesichtigung erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes und erneut nach weiteren 3 Jahren. Darüber hinaus unterrichten die Behörden bei entsprechender Veranlassung gem. § 4 (3) BauGB die Stadt.

3.c Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im Rahmen des Umweltberichts werden der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im derzeitigen Zustand schutzgutbezogen dargestellt und die Wirkungen auf die Umwelt bewertet.

So können die besonderen Empfindlichkeiten von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herausgestellt und Hinweise auf ihre Berücksichtigung gegeben werden.

Bei Durchführung der vorliegenden Planung kommt es voraussichtlich nicht zu erheblichen negativen Umweltauswirkungen.

7. Altlasten

Das Vorhandensein von Altlasten innerhalb des Plangebietes ist nicht bekannt. Seitens des Kreises wird eine unter dem Begriff „Altstandortverdachtsflächen“ laufende Liste über bereits abgemeldete, gewerbliche Betriebe geführt.

8. Verkehrserschließung und ruhender Verkehr

Die Erschließung erfolgt durch den Grambeker Weg und den Delvenauweg. Die erforderlichen Stellplätze der gewerblichen Betriebe sind auf den jeweiligen Grundstücken angesiedelt.

9. Immissionsschutz

Mischgebiet

Aus dem für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 Reha-Klinik erstellten Lärmgutachten (Auszug siehe Anlage zur Begründung) bezüglich der Lärmimmissionen des Grambeker Weges aus dem Jahr 2001 ergeben sich die in der Planzeichnung eingetragenen Lärmpegelbereiche III und IV. Dargestellt sind Lärmpegelbereich III 63 dB(A) gemessen in einem Abstand von 40 m zur Straßenmitte sowie Lärmpegelbereich IV 68 dB(A) gemessen in einem Abstand von 16 m zur Straßenmitte. Die vordere, im Mischgebiet liegende Baugrenze zum Grambeker Weg bildet den Übergang zwischen Lärmpegelbereich III und IV. Für eine mögliche Bebauung ist diese daher nur in dem durch Lärmpegelbereich III betroffenen Teil mit passiven Lärmschutzmaßnahmen zu versehen (Text Teil B – Ziffer 4.2).

Sondergebiet – Einzelhandel –

Im Vergleich zu den im Rahmen der Bebauungsplanaufstellungen in Mölln-Nord erstellten Lärmgutachten (Auszug siehe Anlage zur Begründung) bezüglich des damals dort geplanten Aldi-Marktes ist für den Bereich des Mischgebietes mit keinen, die Orientierungswerte von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts gemäß DIN 18005 überschreitenden Lärmbelastigungen zu rechnen. Dafür ist es aber erforderlich, daß die Anlieferung für das Sondergebiet – Einzelhandel – von der westlichen Seite der baulichen Anlagen her erfolgt (Text Teil B – Ziffer 2.4).

Darüber hinaus befinden sich die Baugrenzen für eine Art Pufferbildung im Bereich des Sondergebietes – Einzelhandel – in einem Abstand von 10 m zur Grundstücksgrenze.

Gewerbegebiet

Im Hinblick auf die durch die angrenzenden Flächen der Bahn das Gewerbegebiet beeinträchtigenden Immissionen bleibt im Vergleich zur ähnlich gelagerten Situation in Mölln-Nord (Bebauungsplan Nr. 79) (Auszug Gutachten siehe Anlage zur Begründung) festzustellen, dass eine Überschreitung der Orientierungswerte von 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts gemäß DIN 18005 nicht vorliegt.

10. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist durch die vorhandenen Einrichtungen gesichert.

Die vorhandene Regenwasserleitung verläuft im Bereich des Delvenauweges sowie außerhalb entlang der westlichen Plangebietsgrenzen. Das in der Planzeichnung eingetragene Leitungsrecht zugunsten der Stadt betrifft den Bereich der parallel zueinander verlaufenden Regen- und Abwasserleitung auf privatem Grund. Die Einleitstelle in den Elbe-Lübeck-Kanal befindet sich ca. 300 m nördlich des Plangebietes. Die Einleitung erfolgt ohne Vorbehandlung. Die Oberflächenentwässerung der baulichen Anlagen und Fahrflächen der Grundstücke erfolgt durch Anschluss an die zentrale Abwasserentsorgung (Text Teil B – Ziffer 1.5.). Im Sondergebiet – Einzelhandel – sind die Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (Text Teil B – Ziffer 2.3.).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Breitbandkommunikations (BK)-Anlagen der Kabel Deutschland. Es wird darauf hingewiesen, dass die Anlagen bei Bauausführung zu schützen und zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden. Sollte eine Umverlegung der BK-Anlagen erforderlich werden, wird mindestens 3 Monate vor Baubeginn der Auftrag benötigt, eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchzuführen. Zur Vermeidung von Beschädigungen der Anlagen wird darum gebeten, die bauausführende Firma auf die Erkundigungspflicht bezüglich der Einweisung in vorhandene Bestandsunterlagen rechtzeitig vor Baubeginn hinzuweisen.

11. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die entsprechenden Festsetzungen der vorgesehenen Nutzungen der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Grundstücke werden auf freiwilliger Grundlage angestrebt.



12. Kosten

Durch den Bebauungsplan Nr. 89 entstehen der Stadt Mölln voraussichtlich bis auf die für die Realisierung der Baumpflanzungen anfallenden Aufwendungen im Straßenraum keine externen Kosten.

Stadt Mölln, den 19. JULI 2007

Siegel



Bürgermeister

Stand: 01.2007