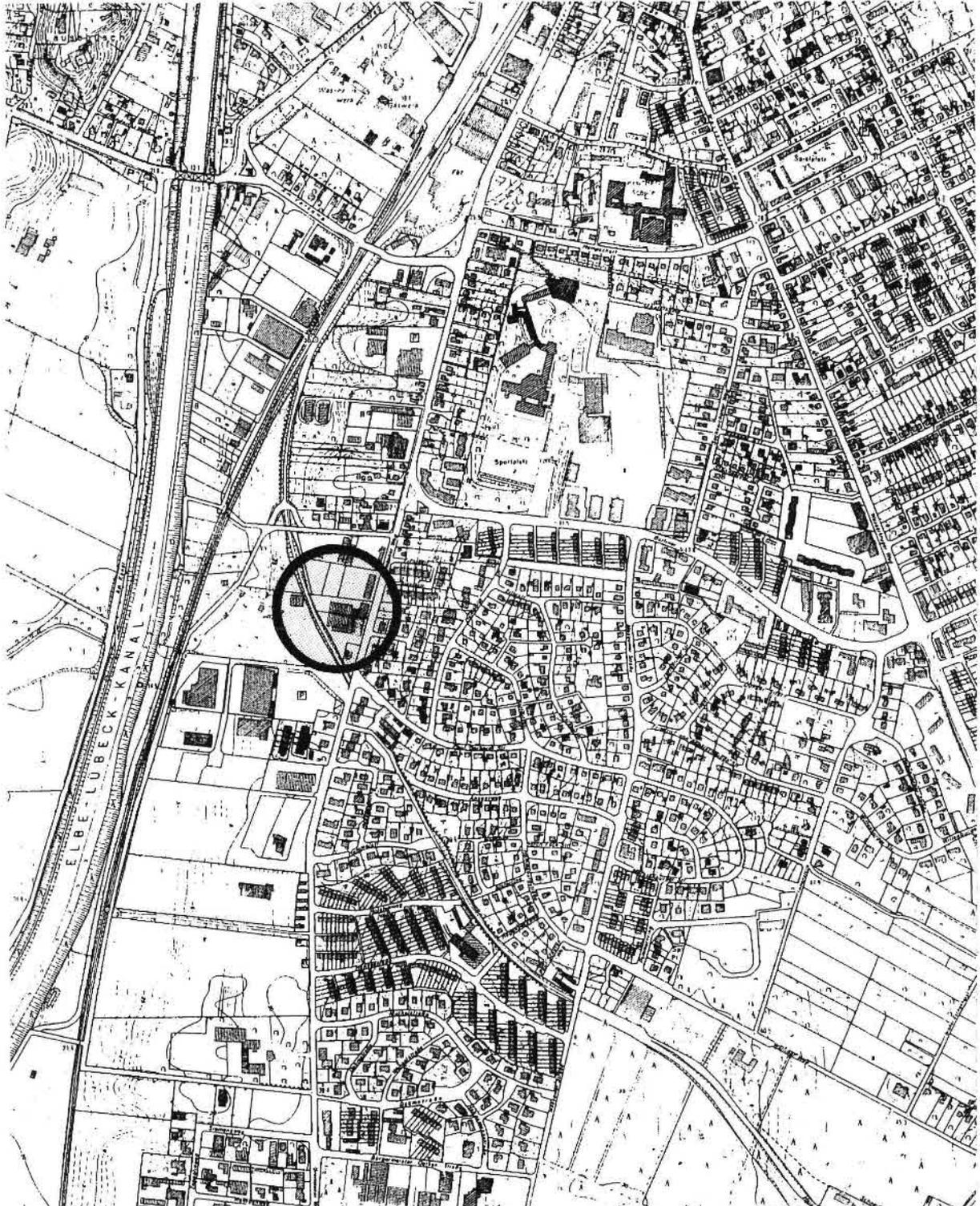


BEGRÜNDUNG

1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 16 der Stadt Mölln für das Gebiet westlich Grambeker Weg, östlich der Bahntrasse, südlich der Planckstraße, nördlich des Delvenauweges



BEGRÜNDUNG
(§ 9 (8) BauGB)

1. Planungsrechtliche Grundlagen, Planungsziel

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 16 entwickelt sich aus der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes. Er ist am 22.02.2004 rechtskräftig geworden.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Errichtung eines Lebensmittel-Discounters.

2. Erfordernis der Planänderung

Seitens des Investors wird es als notwendig erachtet den Eingangs- sowie den Anlieferungsbereich des mit dem o.g. Bauleitplan geplanten Lebensmittel-Discounters zu verlagern. In diesem Zusammenhang wird das gesamte Gebäude um ca. 4,0 m nach Norden verschoben, d.h. es kommt zu einer deutliche Überschreitung der ursprünglich festgesetzten Baugrenze. Dies sowie die unter Ziffer 3 aufgeführten Änderungen machen die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16 notwendig.

3. Darstellung der überarbeitete Planungsinhalte

Die sich aufgrund der o.g. Verlagerung des Eingangs- sowie des Anlieferungsbereichs ergebenden Änderungen stellen sich im Detail folgendermaßen darstellen:

- Der Hauptzugang zum Gebäude wird vom Norden in den Westen verlagert. Die ursprünglich nördlich und nordwestlich direkt am Gebäude gelegenen Stellplätze entfallen.
- Die bisher westlich des Gebäudes vorgesehene Anlieferzone wird im Zuge der 1. Änderung östlich des Gebäudes, parallel zum Grambeker Weg, angeordnet. Zur optischen Abschirmung zur Straße bzw. der westlich des Grambeker Weges anschließenden Wohnbebauung hin, ist die Fortsetzung der Fassadenbegrünung Richtung Süden vorgesehen. Im Bereich der ursprünglichen Anlieferzone sind jetzt Stellplätze festgesetzt.
- Die festgesetzte überbaubare Fläche wird insgesamt um ca. 4,0 m nach Norden verschoben.
- Die ursprünglich südlich des Gebäudes festgesetzte Grünfläche entfällt zugunsten der Mitarbeiter-Stellplätze. Als Ersatz hierfür wird eine Grünfläche im Nordosten des Plangebietes festgesetzt.
- Über die ehemals geplante Ausfahrt im Süden des Plangebietes wird zukünftig auch die Anlieferung erfolgen; sie wird entsprechend auf insgesamt 10,5 m verbreitert.

Die weiteren Festsetzungen des Ursprungsplans - insbesondere bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung - bleiben unverändert.

4. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist aufgrund der bisherigen Nutzung voll erschlossen.

Infolge des erst kürzlich abgeschlossenen Ausbaus des Grambeker Weges sind Ausbaubeiträge zu leisten.

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.

BEGRÜNDUNG

1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 16 der Stadt Mölln für das Gebiet westlich Grambeker Weg, östlich der Bahntrasse, südlich der Planckstraße, nördlich des Delvenauweges

5. Lärmschutz

Im Hinblick auf die östlich des Grambeker Weges angrenzende Wohnbebauung sind Anlieferungen während der Nachtzeit (zwischen 22 und 6 Uhr) grundsätzlich nicht zulässig.

Die Geräuschemissionen der technischen Aggregate ins Freie, wie z.B. Zu- und Abluftöffnungen und Kühlanlagen (insbesondere auch bei Nachtbetrieb im Sommer) sind ausreichend zu begrenzen. Dies ist im Rahmen der Ausführungsplanung schalltechnisch nachzuweisen.

6. Altlasten

Aufgrund der bisherigen Nutzung des Plangebietes (Autohaus mit Werkstatt) wurde eine orientierende Altlastenuntersuchung durchgeführt (Alko GmbH, Kiel; Stand: 30.09.2003). Nach Auswertung der Untersuchungsergebnisse stellt der Gutachter fest, dass von den überprüften Standorten keine Beeinträchtigung der Umwelt und keine Gefährdung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausgeht.

Unabhängig von den vorliegenden Ergebnissen wird aus Sicherheitsgründen eine Betreuung der Rückbauarbeiten speziell im Bereich der kontaminationsverdächtigen Standorte empfohlen, da mögliche Schadstoffbelastungen z.B. unterhalb von Erdtanks und Ölabscheidern erst nach Ausbau der betreffenden Anlagen festzustellen sind.

7. Waldschutzstreifen - Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 (6) BauGB

Nordwestlich - außerhalb des Plangebietes - befindet sich eine kleinere Waldfläche. Gemäß § 32 (5) Landeswaldgesetz (LWaldG) beträgt der Regelabstand (Waldschutzstreifen) baulicher Vorhaben zum vorhandenen Wald 30,0 m.

Südöstlich des Waldes ist gemäß Planzeichnung (Teil A) die Anlage der notwendigen Stellplätze geplant. Der Abstand zum Wald verringert sich in diesem Bereich an der engsten Stelle um 18,0 m, d.h. es verbleiben 12,0 m bis zum Waldrand.

Der Landrat des Kreises Herzogtum Lauenburg hat mit Schreiben vom 22.01.2004 die beantragte Ausnahmegenehmigung zur Unterschreitung des Regelabstandes gemäß § 32 (5) Satz 3 LWaldG erteilt.

8. Kosten und Finanzierung

Im Zuge der vorliegenden Planung entstehen keine Kosten für die Stadt Mölln.

9. Umweltbericht

Für das geplante Vorhaben besteht nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

10. Beschluss

Die Stadtvertretung hat die Satzung über die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 am 19.08.2004 beschlossen und die Begründung gebilligt.

Mölln, 20.08.2004




.....
Bürgermeister

Anlage: Gehölzliste