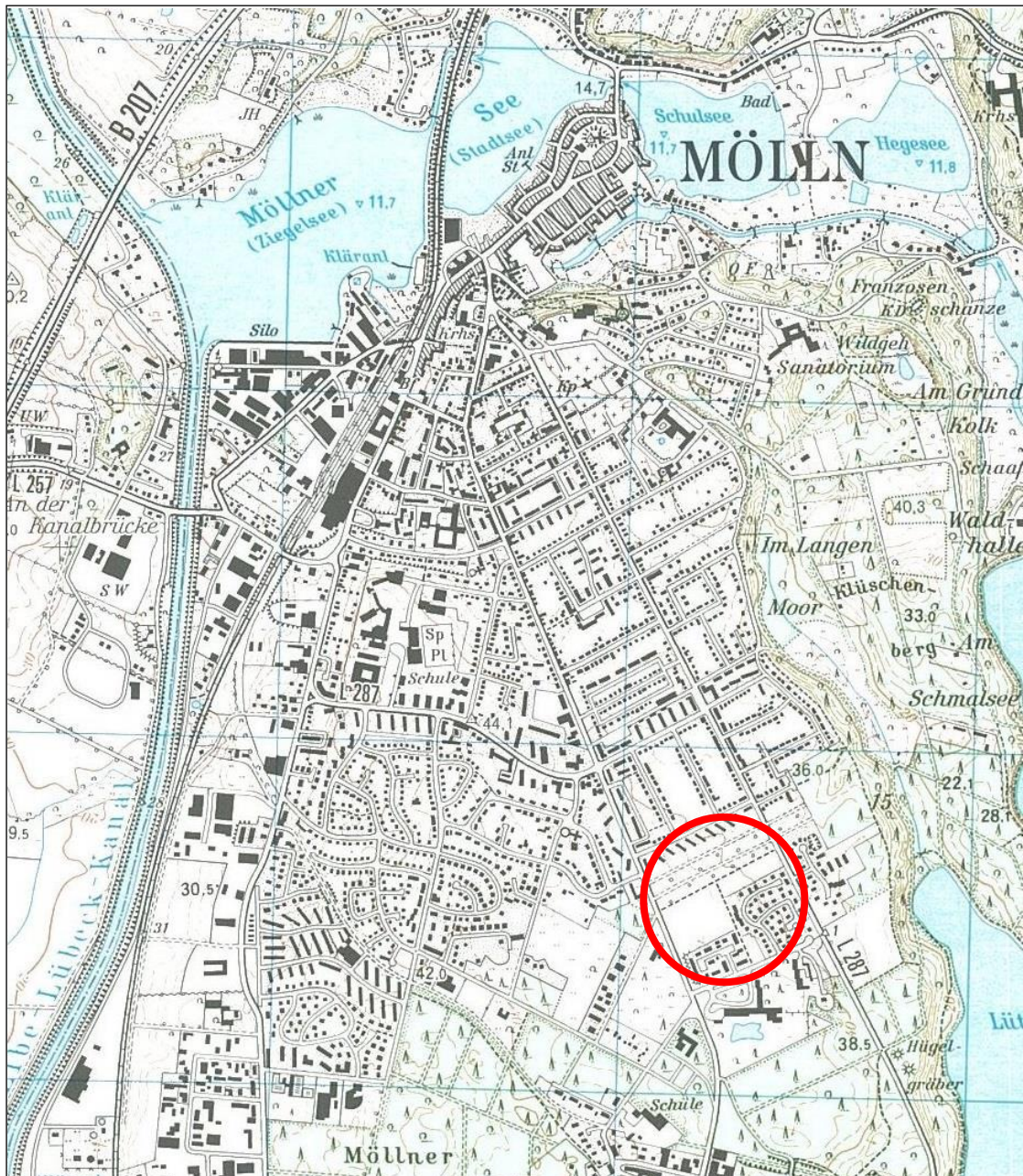


## Bebauungsplan Nr. 113 der Stadt Mölln

für das Gebiet

nördlich der Bebauung Rudolf-Virchow-Straße, westlich der Bebauung Albert-Schweitzer-Straße, südlich der Kleingartenanlage und östlich des Wasserkrüger Weges



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



## 1 PLANUNGSZIELE

Ziel der Planaufstellung ist, insbesondere vor dem Hintergrund der Ergebnisse der Wohnungsmarktprognose 2030 Schleswig-Holstein, die Festsetzung eines Wohngebietes für die Realisierung verschiedener Wohnformen.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes sind eine II-geschossige Mehrfamilienhaus- und Reihenhausbauung, im südlichen Teil eine Einfamilien- und Doppelhausbauung geplant. Die Schaffung entsprechender Wohnungen im nördlichen Planbereich dient insbesondere dem Ziel, Wohnraum für Menschen aus Stadtvierteln mit maroden, nicht mehr zeitgemäßen Wohnungen zu schaffen. Dadurch können in den betroffenen Wohngebieten erforderliche Erneuerungsmaßnahmen umgesetzt werden.

Hinsichtlich des südlichen Bereiches des Plangebietes konnte in den letzten Jahren innerhalb des Stadtgebietes der bestehenden, o. g. Prognose belegenden Nachfrage nach Grundstücken für eine Einfamilien- bzw. Doppelhausbauung nicht nachgekommen werden. Insbesondere vor dem Hintergrund der naturräumlichen Lage und Ausstattung der Stadt Mölln sind die Möglichkeiten für entsprechende Flächenentwicklungen stark begrenzt.

## 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 27.05.2016 bis zum 27.06.2016 in Form eines Aushanges durchgeführt.

Es wurden folgende umweltrelevante Fachgutachten erstellt:

- Eingriffsregelung zum Bebauungsplan Nr. 113 der Stadt Mölln für das Gebiet nördlich der Bebauung Rudolf-Virchow-Straße, östlich der Bebauung Albert-Schweitzer-Straße, südlich der Kleingartenanlage und westlich des Wasserkrüger Weges; FB Bauen und Stadtentwicklung, FD Planung; 27.04.2017
- Faunistische Potenzialanalyse und Artenschutzrechtliche Prüfung, Stadt Mölln, B-Plan Nr. 113; BBS Büro Greuner-Pönicke; 09.06.2017
- Verkehrslärmuntersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 113 der Stadt Mölln; Ingenieurbüro für Schallschutz, Dipl.-Ing. Volker Ziegler; 14.06.2017
- Geotechnische Stellungnahme zu den Baugrund- und Grundwasserverhältnissen, Bauvorhaben Erschließung B-Plan Nr. 113 Wasserkrüger Weg, Stadt Mölln; Ingenieurbüro Höppner; Lübeck 17.03.2017

Durch die vorliegende Planung kommt es voraussichtlich zu erheblichen Umweltauswirkungen (Schutzgut Mensch, 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.



Bezüglich des Schutzgutes Mensch wird unter Einhaltung entsprechender Abstände zwischen Wasserkrüger Weg und geplanter Bebauung eine Lärmschutzeinrichtung mit einer Gesamthöhe von 3 m als Wall-/Wandkombination ausgebildet. Der Wall ist dauerhaft zu bepflanzen, die Wand entsprechend mit standortheimischen Arten dauerhaft zu begrünen. Zum Ausgleich der verbleibenden Orientierungs- und Grenzwertüberschreitungen werden passive Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen.

Hinsichtlich des Schutzgutes Tiere und Pflanzen ist auf der Grundlage der Abarbeitung der der Eingriffsregelung die Anlage eines Knicks mit einer Länge von 120 m erforderlich. Dieser wird im Bereich der sich in der Gemeinde Grambek befindlichen, bereits komplett für Ausgleichszwecke angerechneten Ausgleichsflächen der Stadt Mölln umgesetzt.

Darüber hinaus ist ein Trockenrasen mit einer Flächengröße von 18.474 m<sup>2</sup> herzustellen. Die Fläche wurde bereits im Rahmen des Ökokontos „Auf der Heide“ (Teilflächen der Flurstücke 3 und 4, Flur 6) hergestellt.

Hinzu kommt eine Ersatzaufforstung mit einer Größe von 1740 m<sup>2</sup> auf den städtischen Flurstücken 3 mit 1330 m<sup>2</sup> und 4 mit 410 m<sup>2</sup>, Flur 6, Gemarkung Mölln.

Folgende artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind umzusetzen:

- Die Fällung von Bäumen ist zwischen dem 01.12. und 28./29.02. durchzuführen (Fledermausschutz).
- Die Beseitigung sonstiger Gehölze (Sträucher, Jungwuchs) ist zwischen dem 01.10. und 28./29.02. vorzunehmen (Vogelschutz).

Von den Zeiträumen kann abgewichen werden, wenn durch Kartierung und Negativnachweis gesichert ist, dass Spalten (Fledermäuse) oder Nester (Vögel) nicht besetzt sind.

Bei Inanspruchnahme des überplanten Bereiches entsteht für die Standorte der baulichen Anlagen u. a. zu versiegelnder Flächen ein Erfordernis, Flächen für Ausgleichsmaßnahmen auszuweisen. Der erforderliche Umfang wird im Rahmen der zum Bebauungsplan abzuarbeitenden Eingriffsregelung ermittelt. Die Größe der aus der landwirtschaftlichen Nutzung herauszunehmenden und naturnah zu gestaltenden Fläche (Ersatzfläche) liegt bei 9064 m<sup>2</sup>. Die erforderliche Ersatzfläche wird mit 9064 Ökopunkten 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 Eingriffsregelung erarbeitet. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind demnach insgesamt 9 standortgerechte Gehölze als Hochstamm mit Pflanzqualitäten von 20/25 cm Stammumfang zu pflanzen. Die Größe der offenen, nicht überfahrbaren Wurzelscheiben hat 12 m<sup>2</sup> zu betragen. Die zu verwendende Art ist hier der Fächerblattbaum (Ginkgo biloba).

Für innerhalb des Gebietes für die geplante Reihen- und Mehrfamilienhausbebauung WA 23 – 27 festgesetzten Baumpflanzungen sind in Anlehnung an die innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzten Bäume zur weiteren Straßenraumgestaltung ebenfalls standortgerechte Gehölzarten als Hochstamm mit Pflanzqualitäten von 20/25 cm Stammumfang zu pflanzen. Die Größe der offenen, nicht überfahrbaren Wurzelscheiben hat 12 m<sup>2</sup> zu betragen. Auch hier ist als „Klimabaumart“ der Fächerblattbaum (Ginkgo biloba) zu verwenden.

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

#### **Stellungnahmen**

Abstimmung der Baumstandorte mit Versorgungsträgern

#### **Entscheidung der Stadt**

Hinweis wird soweit möglich berücksichtigt



Hinweise auf archäologische Funde bei den Erdarbeiten	Keine Betroffenheit
Ersatz für den wegfallenden Parkplatz der sich nördlich des Plangebietes befindlichen Kleingartenanlage	Gartenparzellen der Anlage sollen entsprechend umgenutzt werden
Die geplante Bebauung ist zu massiv.	Dimensionierung soll dem umliegenden Bebauungsmaßstab angepasst werden.
Keine Bebauung der gem. Landschaftsplan ausgewiesenen Grünachse (Plangebiet)	Erfordernis der Wohnraumschaffung; Flächennutzungsplan stellt die Fläche bereits als Wohnbaufläche dar
Hinweise zum Ausbau des Leitungsnetzes der Telekom	Berücksichtigung der Hinweise soweit erforderlich
Hinweise zur Versickerung von Niederschlagswasser	Ergänzung der Planunterlagen
Hinweise zum Landschaftsplan	Übernahme in die Begründung
Hinweise zum Vorkommen eines gesetzlich geschützten Biotopes (Trockenrasen)	Berücksichtigung der Hinweise
Durchführung einer Umweltprüfung einschließlich Abarbeitung der Eingriffsregelung einschl. einer Biotop- und Nutzungstypenkartierung sowie artenschutzrechtlichen Prüfung (Brutvögel, Fledermäuse, Heuschrecken, Tagfalter) erforderlich; Biotopschutz	Durchführung einer Umweltprüfung sowie artenschutzrechtlichen Prüfung; Abarbeitung der Eingriffsregelung
Hinweis zu einer Waldfläche	Berücksichtigung in weiterer Planung
Erweiterung des Planbereiches um die östlich angrenzende, bis zum Gudower Weg reichende städtische Fläche	Ergänzung des Plangeltungsbereiches

### 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 10.07.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 14.07.2017 bis 17.08.2017 statt.

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

<b>Stellungnahmen</b>	<b>Entscheidung der Stadt</b>
Keine Hecken aus standortfremden Gehölzen; Ersatzauslauffläche für Hunde erforderlich; Ausgleichsmaßnahmen für Insektenarten des Trockenrasens vorsehen	Keine Änderung der Festsetzung; Keine Ersatzauslauffläche; Ausgleichsmaßnahmen sind vorgesehen
Prüfung, ob es sich bei den am Wasserkrüger Weg befindlichen Bäumen um eine Allee handelt; Verschiebung der Lärmschutz-	kein Alleestatus; kein Verschieben der Lärmschutzeinrichtungen;



einrichtungen um 4 m nach Osten zum Schutz der Bäume; Verbesserung der Standortbedingungen der Bäume	Baumneupflanzungen im Bereich des geplanten Lärmschutzwalls
Prüfung, ob es sich am Parkplatz um eine Knick handelt	Knickstatus besteht
Festsetzung der Waldfläche und der Grünfläche „naturnaher Offenlandbereich“ gleichzeitig als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	Keine zusätzliche Festsetzung
Festsetzung einer wassergebundenen Bauweise sowie einer maximalen Breite von 1,80 m für die Wegeverbindung zwischen geplantem Baugebiet und Gudower Weg	Übernahme der wassergebundenen Bauweise in die Festsetzungen; Vorgabe einer maximalen Wegbreite von 2,50 m
Überprüfung der Verwendung von Ginkgo biloba als Straßenbaum	Festsetzung der Baumart bleibt bestehen
Textliche Übernahme der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen	Ergänzung des Textes
Hinweise zum Ausgleich des Schutzgutes Boden im Bereich des Spielplatzes;	Kein Ausgleich erforderlich
Erhalt der Feldgehölze durch Festsetzung; Ausgleichsverhältnis Feldgehölze	Keine Festsetzung zum Erhalt der Feldgehölze; kein Ausgleich für zu rodende Feldgehölze
Ausgleich für Ruderale Grasflur	Kein Ausgleich für Ruderale Grasflur
textliche Ergänzungen zur Mahd der Grünfläche „naturnaher Offenlandbereich“	Übernahme der textlichen Ergänzungsvorschläge
Hinweise zu Baumpflanzungen und anderen Gehölzpflanzungen auf Privatgrundstücken; Hinweise zu Anpflanzungen nördlich der Grundstücke WA 23 bis WA 27	Keine Berücksichtigung der Hinweise
Hinweise zur Bepflanzung des Lärmschutzwalls sowie des Walls östlich der geplanten Bebauung	Übernahme der textlichen Ergänzungsvorschläge
Hinweise zu Gebiets- bzw. Grundstücksnummerierungen	Beibehaltung der Nummerierungen
Festsetzung der Anzahl der Stellplätze ist nur über eine bestimmte Fläche möglich.	Änderung der Festsetzung

Stellungnahmen privater Personen lagen nicht vor.

Aufgrund von gegenüber dem Entwurfs- und Auslegungsbeschluss geänderter Investoreninteressen sowie der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen wurden inhaltliche Änderungen und Ergänzungen vorgenommen, die die Durchführung einer erneuten Beteiligung erforderlich machten.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, wurden erneut mit Schreiben vom 01.11.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die erneute öffentliche Auslegung zu den geänderten und ergänzten Teilen fand verkürzt in der Zeit vom 03.11.2017 bis 17.11.2017 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**

Die Schaffung entsprechender Wohnungen im nördlichen Planbereich dient insbesondere dem Ziel, Wohnraum für Menschen aus Stadtvierteln mit maroden, nicht mehr zeitgemäßen Wohnungen zu schaffen. Dadurch können in den betroffenen Wohngebieten erforderliche Erneuerungsmaßnahmen umgesetzt werden.

Hinsichtlich des südlichen Bereiches des Plangebietes konnte in den letzten Jahren innerhalb des Stadtgebietes der bestehenden Nachfrage nach Grundstücken für eine Einfamilien- bzw. Doppelhausbebauung nicht nachgekommen werden.

Aufgrund der naturräumlichen Lage und Ausstattung der Stadt Mölln sind die Möglichkeiten für entsprechende Flächenentwicklungen stark begrenzt. Bei der vorliegenden Fläche handelt es sich um eine, bereits seit 2006 im rechtsgültigen Flächennutzungsplan für eine Wohnnutzung vorgesehene Fläche, deren Realisierung bis jetzt an der fehlenden Verfügbarkeit scheiterte.

Mölln, den 21.12.2017

Siegel

gez. Wiegels

.....  
Bürgermeister