



## Bebauungsplan Nr. 109 der Stadt Mölln

für das Gebiet

östlich Stadtsee, westlich Seestraße, in Höhe des Anschlusses Grubenstraße



### Planungsziele



## INHALT

1	PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN.....	3
2	LAGE UND BESTAND DES PLANGEBIETES .....	5
3	PLANUNGSANLASS / -ZIEL .....	7
4	PLANUNGSINHALT .....	7
5	ERSCHLIEßUNG .....	9
6	NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE .....	9
6.1	Eingriffsregelung.....	9
6.2	Baumschutz.....	9
7	ARTENSCHUTZ.....	10
8	IMMISSIONSSCHUTZ.....	11
9	DENKMALSCHUTZ.....	11
10	VER- UND ENTSORGUNG.....	12

## 1 PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

Der Bauausschuss der Stadt Mölln hat beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 109 für das Gebiet östlich Stadtsee, westlich Seestraße, in Höhe des Anschlusses Grubenstraße aufzustellen.

Der ca. 0,56 ha umfassende Geltungsbereich ist nachstehendem Lageplan zu entnehmen.



Übersichtsplan Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 109 Stadt Mölln (unmaßstäblich)

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1548)



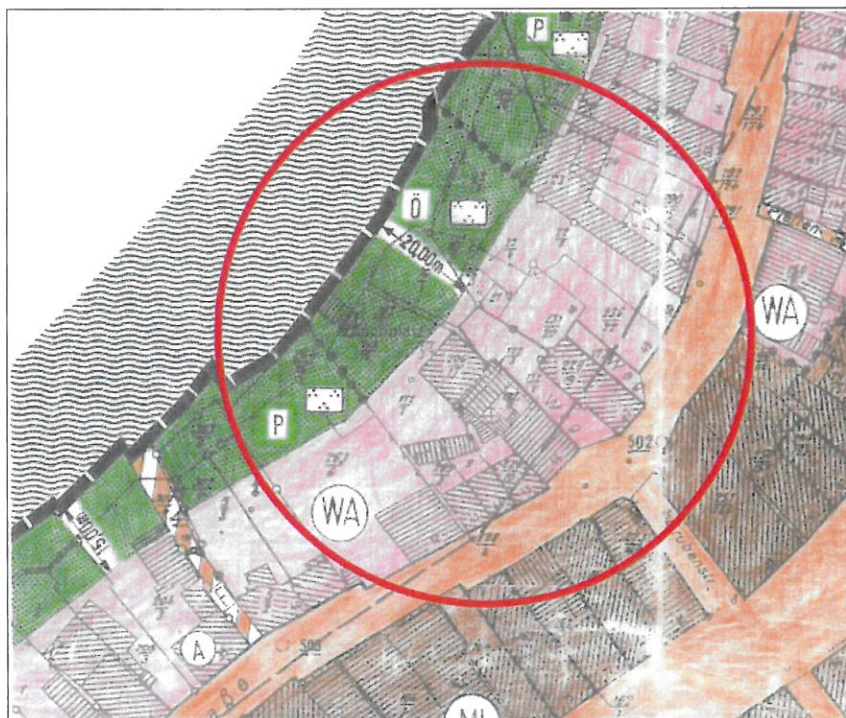
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- die Landesbauordnung (LBO) vom 22.01.2009, zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 25.10.2019

Zur Sicherung des derzeitigen Bootsbestandes des ortsansässigen Bootsverleihs ist in der vorliegenden Planung die Festsetzung des Anlegers als Sportboothafen erforderlich. Der Bau sonstiger Häfen, einschließlich Fischerei- und Jachthafen, oder einer infrastrukturellen Hafenanlage fallen in die in der Anlage 1 aufgeführte Liste der „UVP-pflichtigen Vorhaben“, für die eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c Satz 1 UVPG vorgesehen ist. Die allgemeine Vorprüfung wird als überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 3 zum UVPG aufgeführten Kriterien durchgeführt. Die UVP-Pflicht besteht, wenn das Neuvorhaben nach Einschätzung der zuständigen Behörde (hier: Kreis Herzogtum Lauenburg – Untere Wasserbehörde) erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, die nach § 25 Absatz 2 UVPG bei der Zulassungsentscheidung zu berücksichtigen wären. Nach Rücksprache mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises ist nicht mit erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu rechnen. Auf die Durchführung einer Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c Satz 1 UVPG wird daher verzichtet.

Es gibt außerdem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Belange. Es sind auch keine Hinweise dafür gegeben, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten sind. Entsprechende Betriebe sind in der Nähe nicht vorhanden.

Die Stadt Mölln führt daher das vorliegende Bebauungsplanverfahren zur Innenentwicklung auf der Grundlage des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durch. Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt wird, entfallen damit gem. § 13 (3) Satz 1 BauGB die Umweltprüfung sowie der Umweltbericht.

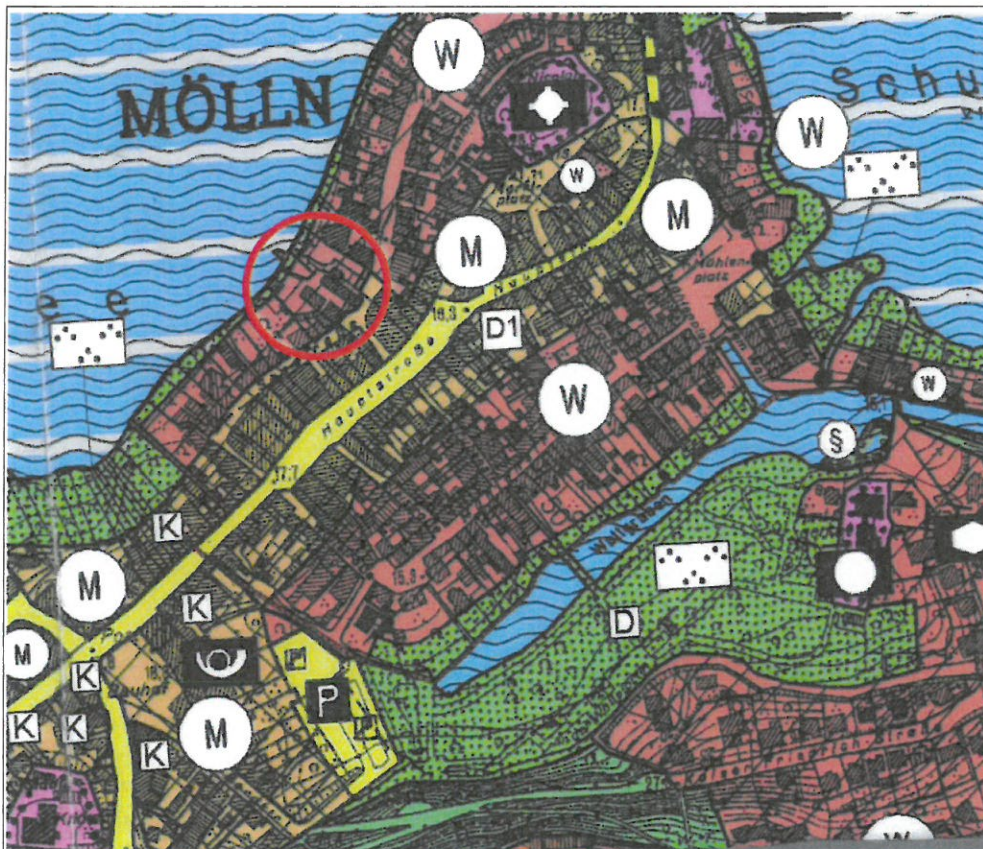
Das Gebiet ist derzeit durch den rechtskräftigen einfachen Bebauungsplan Nr. 30 einschließlich seiner 1. Änderung (nur textlich) überplant.



Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 30 Stadt Mölln

Der Bebauungsplan setzt den bebauten Bereich des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Entlang der Wasserlinie ist ein ca. 20 m breiter Streifen als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Garten / Parkanlage gekennzeichnet.

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan weist das Plangebiet analog zum Bebauungsplan Nr. 30 als Wohnbaufläche aus. Entlang des Ufers verläuft ein Grünstreifen mit der Zweckbestimmung Parkanlage. Der Bereich des Stadtsees ist als Wasserfläche gekennzeichnet.



Ausschnitt rechtsgültiger Flächennutzungsplan Stadt Mölln (unmaßstäblich)

Um hinsichtlich der vorliegenden Planung dem Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB Folge zu leisten, wird der Flächennutzungsplan im Rahmen der 31. Berichtigung angepasst (siehe Anlage 1: 31. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Mölln im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 07.04.2020; M 1 : 2500).

Das Plangebiet ist Teil des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) (2010), der vorbereitenden Untersuchung zur Sanierungsbedürftigkeit der Altstadt (VU) (2014) sowie des vertiefenden Entwicklungskonzeptes „ISEK Altstadt“ für den Bereich der Möllner Altstadt (2015). Es befindet sich im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Hauptstraße“ (Sanierungssatzung seit 24.04.2014 in Kraft) und ist Teil der für die Möllner Altstadt geltenden Erhaltungssatzung (Rechtskraft seit 25.08.2010).

## 2 LAGE UND BESTAND DES PLANGEBIETES

Die Fläche des Stadtseeanlegers liegt mit direktem Bezug zum Stadtsee am nordwestlichen Rand der Altstadtinsel und damit am Ende einer durchgehenden Wegeverbindung bis zum südöstlich gelegenen Kurpark. Aus stadtstruktureller Sicht kommt die historische Altstadt

betrachtet diesem Bereich eine besondere Bedeutung zu, da es sich hierbei um den einzigen öffentlichen Zugang zum Möllner Stadtsee handelt.  
An das Plangebiet anschließend befinden sich in nördliche und südliche Richtung Wohnbauflächen. Im Westen wird das Plangebiet durch den Stadtsee im Osten durch die Grubenstraße begrenzt.



Luftbild Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 109 Stadt Mölln (unmaßstäblich)

Die an der Wasserkante des Schulsees endende Wegeverbindung zum Kurpark dient der inneren Erschließung des Plangebietes (siehe Luftbild).

An dieser Zuwegung befindet sich die Gebäude Seestraße 46a und 47 sowie der am Stadtsee einschließlich Bootshaus gelegene Bootsverleih- und Fahrgastschiffahrtsbetrieb mit vier Steganlagen. Das Bootshaus dient dabei als Werkstatt, Lager sowie Kiosk. Der nördliche Steg wird als Anleger für das Personenfahrgastschiff, die drei übrigen für Tretboote und Kanus genutzt.

Bei dem Gebäude Seestraße 47 handelt es sich um das unter Denkmalschutz stehende „Heilig-Geist-Hospital“, das ehemalige Armenhaus, in dem sich eine Wohnung befindet sowie für Veranstaltungen genutzt wird.

Im Haus Seestraße 46 befindet sich im Erdgeschoss einen Dönerladen, das Obergeschoss sowie das Gebäude 46 a werden zu Wohnzwecken genutzt.

Die Häuser Seestraße 43 – 45 dienen ausschließlich dem Wohnen.



Die westlich und nördlich an das „Heilig-Geist-Hospital“ angrenzende Bereiche werden als Parkplatzflächen genutzt. In Richtung Stadtsee schließt sich an dieser Stelle eine kleine öffentliche Parkanlage mit Sitzmöglichkeiten an.

### 3 PLANUNGSANLASS / -ZIEL

Der Aufstellungsbeschluss für das vorliegende Plangebiet wurde bereits in der Sitzung des Bauausschusses am 10.04.2014 gefasst. Ziel der Planaufstellung war damals, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Neuordnung und Entwicklung im Plangeltungsbereich zu schaffen. Dabei sollten die im geltenden Bebauungsplan Nr. 30 (einfacher Bebauungsplan) festgesetzte Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet durch die des Maßes der baulichen Nutzung ergänzt, der öffentliche Zugang zum Stadtsee gesichert und eine Freizeitnutzung in diesem Bereich realisiert werden. Die frühzeitige Beteiligung wurde vor diesem Hintergrund ohne städtebaulichen Entwurf durchgeführt.

Gegenüber dem damaligen Stand wurde inzwischen das Integrierte Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) Altstadt fertiggestellt, ein Teil der Flächen und Gebäude durch die Stadt gekauft und ein Freiraumplanungsbüro unter Entwicklung verschiedener Varianten mit der Überplanung dieses Gebietes beauftragt. Mit den durch das Büro entwickelten vier Vorentwürfen wurde im Sommer 2019 eine Bürgerbeteiligung in Mölln durchgeführt, bei der die Bürger Wünsche und Anregungen äußern konnten und ein favorisierter Vorentwurf gewählt wurde. Unter Berücksichtigung der vorgebrachten Wünsche, die u. a. die Schaffung einer Gastronomie, die Berücksichtigung ökologischer Aspekte, die Anlage von Fahrradstellplätzen, die besondere Gestaltung des Umfeldes des Heilig-Geist-Hospitals und des Parkplatzes betrafen, wurde der Vorentwurf weiterentwickelt. Im Vordergrund standen hierbei die Belange der Denkmalpflege, die den Erhalt des Seezugangs, die Sichtbarkeit des Heilig-Geist-Hospitals sowie die architektonische Ausformung des Bootshauses umfassen.

Anliegender, durch den Bauausschuss in seiner Sitzung am 12.09.2019 beschlossene und in der Folge in Rücksprache mit der Unteren Denkmalpflege angepasste städtebauliche Entwurf (siehe Anlage 2: Lageplan Gesamtanlage; hannes hamann landschaftsarchitekten; Februar 2020; M 1 : 200) soll nun Grundlage der vorliegenden Planung sein.

Aus diesen Gründen und vor dem Hintergrund der vergangenen Zeit von fast 5 Jahren wurde daraufhin im Sinne einer Aktualisierung des Planungsverfahrens am 05.03.2020 ein neuer Aufstellungsbeschluss gefasst.

Die Fläche des Bootsverleihs sowie der größtenteils derzeit als Parkplatz genutzte Bereich sind sehr kleinteilig strukturiert und besitzen wenig Aufenthaltspotenzial.

Ziel der Planaufstellung ist daher die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für die Umsetzung eines städtebaulichen Entwurfs, der unter Berücksichtigung des baulichen Bestandes unmittelbar an der Seestraße einen öffentlichen Zugang zum Stadtsee mit großzügiger Steganlage sowie einen dazugehörigen Aufenthaltsbereich als Treffpunkt und Entspannungsort am Wasser für Bürger der Stadt sowie für Touristen und Besucher als Grünanlage vorsieht, den bestehenden Bootsverleih sichert und einen gastronomischen Betrieb integriert.

### 4 PLANUNGSINHALT

Der städtebauliche Entwurf (siehe Anlage 2: Lageplan Gesamtanlage; hannes hamann landschaftsarchitekten; Februar 2020; M 1 : 200) gliedert sich in den Bereich der ufernahen



Flächen mit einem neuen Bootshaus, das sowohl einen Bootsverleih als auch eine Gastronomie einschließlich Außengastronomie auf einer Dachterrasse beinhalten soll und den Seeterrassen sowie den zur Seestraße gelegenen Flächen um das „Heilig-Geist-Hospital“.

Bei der Konzepterarbeitung spielten vor allem die denkmalpflegerischen Aspekte eine große Rolle. Insbesondere vor diesem Hintergrund ist es wichtig, dass die kleinteilige heterogene städtebauliche Struktur in Mölln weiterhin zum Ausdruck kommt. Aus diesem Grund wurde der geplante Neubau Ecke Seestraße / Erschließung Plangebiet gegenüber dem Bestand weiter in die Achse zur Steganlage gerückt. Des Weiteren ist aus diesem Grund eine Mauer in Richtung Seestraße geplant, um eine geschlossene Struktur des Gebietes zu erreichen. Diese soll eine Höhe von 2,50 Meter haben.

Die Sichtachse der vom Kurpark kommenden Wegeverbindung wird vor dem Hintergrund der sukzessiv gewachsenen Altstadt bewusst gebrochen, d. h. die Achse wurde etwas geknickt, was jedoch keine spürbaren Auswirkungen auf die Sichtbeziehung zum Wasser haben wird, da diese von der Grubenstraße aus auch vorher nicht bestand.

Durch das Eintreten in die sich ebenfalls in Überplanung befindliche Grubenstraße wird dem Besucher der Blick über die mit Staudenpflanzungen versehenen Seeterrassen und die großzügige Wiesenfläche eröffnet. Die Fortführung der zentralen Wegeverbindung und ein erhöhter Holzsteg an der Trauerweide führen an den See und ermöglichen den direkten Wasserkontakt.

Am geplanten Bootshaus beginnend soll ein Steg in U-Form auf das Wasser hinaus und an der nordöstlichen Plangebietsgrenze wieder auf das Ufer führen. Der Holzsteg soll in zwei Ebenen angelegt werden (siehe Anlage 3: Schnitt Steg; hannes hamann landschaftsarchitekten; Februar 2020; M 1 : 200). Die tiefere Ebene soll dabei ca. 50 cm über dem Wasser liegen und mit den Bootsanlegern verbunden sein. Sie soll sowohl über Treppen, als auch über eine Rampe erschlossen werden, so dass der gesamte Steg barrierefrei befahrbar ist. Die höhere Ebene soll vor allem dem Aufenthalt und dem Zugang des Ausflugsschiffes dienen. Diese soll ca. 1 m über dem Wasser angeordnet sein und entlang der tieferen Ebene eine Sitzkante bieten. Hinzu kommen Holzbänke auf dem Steg selbst.

Der Bootsanleger ist für ca. 20 Boote zum Verleih konzipiert. Aber auch die Möglichkeit zum Verleih von sich grundsätzlich an Land befindlichen Kanus soll gegeben sein. Hinzu tritt die Anlegemöglichkeit für ein Ausflugsschiff. Mit den v. g. Zahlen ist eine Festsetzung des Anlegers als Sportboothafen verbunden. Geregelt werden soll aber auch, dass die gesamte Anzahl der Boote dabei nicht über 50 liegt.

Die Bootsliegeplätze sollen als Schwimmstege hergestellt werden. Der übrige Bereich des Steges soll eine auf Betonpfählen gegründete, mit Holzbohlen verkleidete Stahlkonstruktion werden. Dadurch ist der Steg unempfindlich gegenüber jahreszeitliche Einflüssen.

Der Uferbereich soll einem natürlichen Ufer mit Steinen und Wasserpflanzen nachempfunden werden (Renaturierung). Die daran anschließende zentrale Wiesenfläche ermöglicht das freie Bespielen, Sitzelemente aus Holz laden hier zum Verweilen ein (siehe Anlage 4: Schnitt Landbereich; hannes hamann landschaftsarchitekten; Februar 2020; M 1 : 200). Sitzkanten am Rande der Fläche und auf den Seeterrassen bieten zusätzliche Sitzmöglichkeiten. Es schließen sich Ebenen mit Staudenpflanzungen und Sitzstufen zwischen der Grünfläche und der daran anschließenden Fläche um das „Heilig-Geist-Hospital“ an. Alle befestigten Flächen sind barrierefrei zu erreichen. Entlang der nordöstlichen und südwestlichen Grundstücksgrenze sind als Einfassung Hecken und standortgerechte Büsche vorgesehen. Baumneupflanzungen, wie Blumenesche und Felsenbirne, runden im Frühling mit Farbakzenten das Gesamtbild ab und spenden im Sommer Schatten.

Möglichkeiten zum Abstellen von Fahrrädern befinden sich am „Heilig-Geist-Hospital“ und an der Rückseite des Bootshauses. Mit verschiedenen Belägen sollen der Fahrbahn- und der gegenüber dem Bestand deutlich verkleinerte Parkplatzbereich vom Fußgängerbereich (zentrale Achse zum See) abgetrennt werden. Für das „Heilig-Geist-Hospital“ ist als denkmalgerechte Einbindung eine gesonderte Einfassung vorgesehen.





## 5 ERSCHLIEßUNG

Das Plangebiet ist über die Seestraße sowie über das Ende der Verbindungsachse Kurpark / Grubenstraße erschlossen.

Das städtebauliche Konzept sieht vor, den bestehende Parkplatzbereich mit derzeit ca. 32 Stellplätzen auf 8 Stellplätze, die einem bestehenden Unternehmen in der Nähe zugeordnet sind, zu verkleinern. 2 weitere Stellplätze sind als Behindertenplätze im südöstlichen Anschluss an das Bootshaus vorgesehen.

Nordwestlich an das „Heilig-Geist-Hospital“ angrenzend sind 12, südöstlich des Bootshauses 28 Fahrradstellplätze und damit insgesamt 40 Fahrradstellplätze geplant.

## 6 NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE

### 6.1 Eingriffsregelung

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gem. § 14 BNatSchG Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Im beschleunigten Bebauungsplanverfahren nach § 13 a BauGB sind die Eingriffe in die Schutzgüter des Naturhaushaltes zu ermitteln und darzustellen. Dies ist im vorliegenden Fall im Rahmen der Entwurfserarbeitung vorgesehen. Die Gemeinden sind jedoch von der Verpflichtung des Ausgleichs von Kompensationsdefiziten befreit. Ausgenommen von der generellen Befreiung von der Ausgleichsverpflichtung sind geschützte Biotope und Landschaftsbestandteile wie Bäume.

Eingriffe aufgrund eines Bebauungsplanes sind zu erwarten, wenn er bauliche oder sonstige Nutzungen i. S. 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 dagegen keine Eingriffe vor. Gleiches gilt bei Überplanungen bereits bebauter Bereiche, wenn die Änderung keine zusätzlichen Eingriffe vorbereitet.

Durch die vorliegende Planung entsteht voraussichtlich keine Nutzungsintensivierung im Sinne der Eingriffsregelung.

### 6.2 Baumschutz

Im Rahmen einer noch im Rahmen der Eingriffsermittlung durchzuführenden Biotop- und Nutzungstypenkartierung soll eine aktuelle Erfassung und kartographische Darstellung von Bäumen mit Stammdurchmessern größer 40 cm sowie prägenden und schützenswerten Baumgruppen und Gehölzbeständen durchgeführt werden.

Zum Erhalt festgesetzt werden soll die am Wasser stehende Trauerweide im Bereich der nördlichen Plangebietsgrenze.



## 7 ARTENSCHUTZ

Für den gesamten Planbereich wurde im Jahr 2014 eine Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG durchgeführt (siehe Anlage 5: Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG, Stadt Mölln – Bebauungsplan Nr. 109; Bielfeldt + Berg Landschaftsplanung; 17.09.2014). Gegenüber dem Zeitpunkt der v. g. Untersuchung wurden keine wesentlichen baulichen oder nutzungsbedingten Veränderungen im Plangebiet vorgenommen.

Lt. Untersuchung war an einem Gebäude eine Mehlschwalbenkolonie vorhanden. Eine Nutzung anderer Strukturen im Plangebiet durch weitere Brutvögel und Fledermäuse ist nicht auszuschließen.

### Vermeidungsmaßnahmen:

- Erhalt der Trauerweide am Ufer des Stadtsees
- Arbeiten in Gehölzbeständen und dem Ufersaum dürfen nur zwischen dem 01.10. und 28./29.02. stattfinden. (Brutvogelschutz)
- Ein Abriss der Gebäude darf nur zwischen dem 01.10. und 28./29.02. erfolgen. (Brutvogelschutz)  
Eine Ausweitung des Zeitfensters ist möglich, wenn keine besetzten Nester von an oder in Gebäude brütenden Vogelarten zerstört werden.  
Abzureißende oder zu sanierende Gebäude sind rechtzeitig vor dem Eingriff durch einen Sachkundigen hinsichtlich ihrer tatsächlichen Nutzung als Brutplatz für Mehlschwalben und andere gebäudebrütende Vogelarten zu überprüfen.
- Im Vorfeld eines Abrisses oder Umbaus bestehender Gebäude ist rechtzeitig durch einen Sachkundigen zu prüfen, ob die Gebäude als Fledermausquartiere genutzt werden, ggf. sind erforderliche Kompensationsmaßnahmen umzusetzen.  
Strukturen, die ausschließlich als Sommerquartier nutzbar sind (Wochenstuben, Tagesverstecke, Balzquartiere) können im Kernwinter abgerissen bzw. gefällt werden. Bei nachgewiesenen Wochenstuben ist auf die Bereitstellung von Ersatzquartieren zu achten.  
Bei festgestellten potenziellen Winterquartieren findet im Herbst (September – Oktober) eine endoskopische Untersuchung auf Besatz statt. Sofern ein Besatz durch Fledermäuse festgestellt wird, ist durch Vergrämnungs- und ggf. Umsiedlungsmaßnahmen sicherzustellen, dass keine Tiere im Quartier verbleiben.  
Die Bereitstellung von Ersatzquartieren hat vor Beginn der Bauarbeiten im September – Oktober stattzufinden. Anschließend wird nach vorgezogener Bereitstellung entsprechender Ersatzquartiere das Quartier entweder verschlossen oder sofort durch Gebäudeabbriss bzw. eine Baumfällung anschließend in den Wintermonaten (01.12. – 28./29.02.) nicht mehr nutzbar gemacht.

Gehen im Zuge von Bauarbeiten Quartiere von Fledermäusen oder Niststätten von Vögeln (Mehlschwalbennester oder Bruthöhlen) verloren, ist vorgezogener Ausgleich zu schaffen.

### Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen / CEF-Maßnahmen:

- Sofern eine Nutzung der Gebäude durch Mehlschwalben oder sonstige Gebäudebrüter gegeben ist, sind als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme / CEF-Maßnahme vor Beginn der nächsten Brutsaison geeignete Kunstnester durch einen Sachkundigen an geeigneter Stelle an einem Gebäude im Umfeld des ursprünglichen Neststandortes



anzubringen. Die Zahl der Kunstnester richtet sich nach der festgestellten Koloniegröße.

- Sofern eine Bereitstellung von Ersatzquartieren erforderlich ist, sind diese vor Beginn der Bauarbeiten im September – Oktober im Plangebiet oder dessen Umfeld, dem Artenspektrum des Untersuchungsraumes und dem Quartiertyp angepasst, bereitzustellen.

## 8 IMMISSIONSSCHUTZ

Die aktuelle Nutzung der öffentlich zugänglichen Grünfläche einschließlich der Nutzung der Steganlage als Stadtanleger ist auf der Grundlage bestehender Nutzungsgenehmigungen gesichert. Derzeit befinden sich dort ein motorisiertes Fahrgastschiff, Elektro-, Tret- und Ruderboote sowie Kanus in Betrieb. Der bestehende Betrieb soll im Rahmen der vorliegenden Planung nicht ausgeweitet werden.

Für das bestehende Bootshaus ist ein Neubau vorgesehen, der auch eine Gastronomie einschließlich Außengastronomie auf einer Dachterrasse beinhalten soll. Die dadurch möglicherweise entstehenden Lärmimmissionen für die Umgebung werden im Rahmen des Bauantrages geprüft.

Mit verkehrlichen Immissionen wird aufgrund der Lage der an der östlichen Plangebietsgrenze und durch die bestehenden Gebäude abgeschirmt verlaufenden Seestraße nicht gerechnet.

Andere das Plangebiet beeinflussende Lärmquellen sind nicht bekannt. Auf die Erstellung eines Lärmgutachtens soll daher verzichtet werden.

## 9 DENKMALSCHUTZ

Der Plangeltungsbereich befindet sich in der historischen Altstadt von Mölln, die als archäologisches Interessengebiet zu werten ist. Im Zusammenhang mit dem Anschluss an die Seestraße wurde eine archäologische Untersuchung der historischen Stadtgrube im Kreuzungsbereich von Seestraße und Grubenstraße durchgeführt.

Bei allen Eingriffen in den Boden ist daher mit archäologischen Funden zu rechnen. Zum Schutz des Kulturerbes ist bei allen Planungen in Absprache mit der Denkmalschutzbehörde zu prüfen, in welchem Umfang Betroffenheiten ausgelöst werden. Und welche Maßnahmen zur Sicherung und Untersuchung der archäologischen Substanz getroffen werden müssen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im unmittelbaren Umgebungsschutzbereich des „Heilig-Geist-Hospitals“ (Seestraße 47). Abhängig von den geplanten Maßnahmen kann weiterhin auch der Umgebungsschutz weiter wertbestimmender Merkmale der denkmalgeschützten Kirche, des Kirchhofes und des Rathauses betroffen sein. Alle baulichen Maßnahmen am Äußeren der Gebäude sowie die Freiflächengestaltung bedürfen daher der denkmalrechtlichen Genehmigung. Bei bestehenden Gebäuden bezieht sich die Genehmigungspflicht auf das Äußere dieser Gebäude.

Der Landbereich des Plangebietes ist Teil der Gesamtmaßnahme „Altstadt“ und damit im Förderprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“. Es liegt hierzu bereits eine positive denkmalrechtliche Stellungnahme vom 04.03.2020 vor.

Die anstelle der derzeit vorhandenen vier Einzelstege geplante umlaufende Steganlage außerhalb des Fördergebietes bedarf auf Vorhabenebene neben einer wasser- auch einer denkmalrechtlichen Genehmigung.



## 10 VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet ist durch Abwasser-, Wasser, Gas- und Stromleitungen im Bereich der Seestraße sowie über das Ende der Verbindungsachse Kurpark / Grubenstraße entsprechend erschlossen.

Der Entwurf des Abwasserbeseitigungskonzeptes für Niederschlagswasser sieht vor, dass das gesamte Niederschlags- und Oberflächenwasser in dem Bereich in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden soll. Das Wasser wird dann unter der Steganlage behandelt (Sedimentation und Flotation). Die wasserseitigen Flächen vorn am Anleger und der Steg selbst sollen direkt in den See entwässert werden. Eine zusätzliche Regenrückhaltung ist nicht notwendig.

Die Löschwasserversorgung, der Grundschutz, ist mit 96 m<sup>3</sup>/h für 2 Stunden aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung nach Arbeitsblatt DGWW – W 405 und Erlass des Innenministeriums vom 30.08.2010 – IV 334 – 166.701.400 – in dem überplanten Baugebiet sicherzustellen.

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

### ANLAGEN

Anlage 1:

31. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Mölln im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 07.04.2020; M 1 : 1000

Anlage 2:

Lageplan Gesamtanlage; hannes hamann landschaftsarchitekten; Februar 2020; M 1 : 200

Anlage 3:

Schnitt Steg; hannes hamann landschaftsarchitekten; Februar 2020; M 1 : 200

Anlage 4:

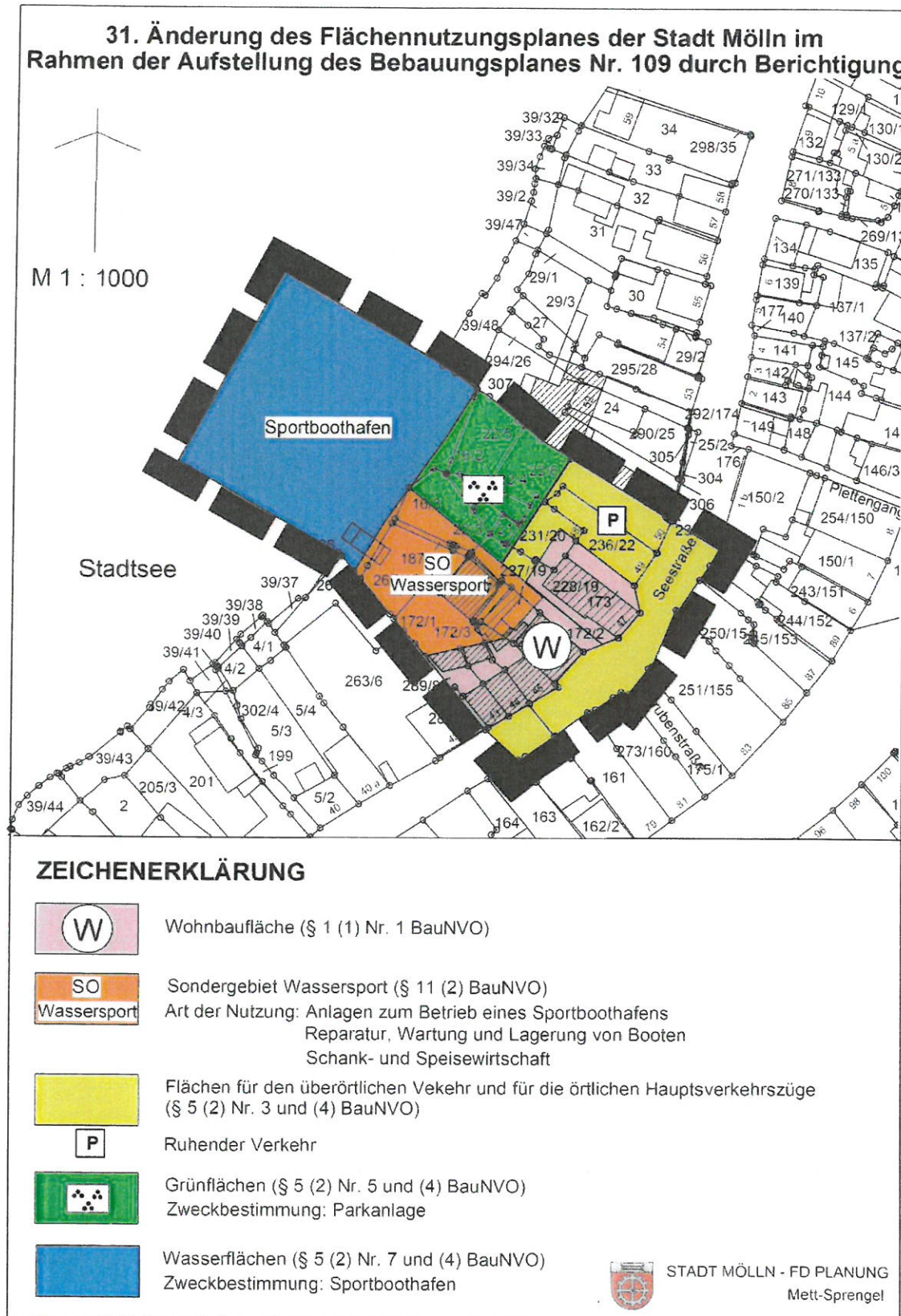
Schnitt Landbereich; hannes hamann landschaftsarchitekten; Februar 2020; M 1 : 200

Anlage 5:

Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG, Stadt Mölln – Bebauungsplan Nr. 109; Bielfeldt + Berg Landschaftsplanung; 17.09.2014



## ANLAGE 1 ZUR BEGRÜNDUNG



Siegel

Bürgermeister



Anleger / Bootverleih  
 4 Elektroboote  
 12 Tretboote  
 4 Motorboote  
 1 Ausflugsboot  
 (21 Boote gesamt)

Neubau  
 BGF ca. 320qm  
 FH 24,50m (in Kl.)  
 Vollgeschoss 2

- Legende**
- Klinkerpfaster
  - Kopfsteinpfaster gebrochen
  - Lesesteinpfaster
  - Rasenpfaster
  - WGD
  - Rasen
  - Stauden
  - Holz (Eiche)
  - Mauerelement (Beton)
  - Blockstufe (Beton)
  - Pflasterrinne
  - Rasenbord
  - Geländer
  - Bank / Sitzauflege
  - Holzdeck
  - Baum Neupflanzung
  - Baum Bestand
  - Hecke
  - Fahrradbügel
  - Poller / Senkpoller
  - Abfallimer / Mastleuchte
  - Sichtachse
  - Grundstücksgrenze
- Steganlage**
- +0,2m über Wasser
  - +0,6m über Wasser
  - Schwimmsteg

Vermessungsgrundlage  
 erstellt durch: Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Michael Schneider  
 Stand: 01.08.2019

DATUM	BESTÄTIGUNG BAUHERR
-------	---------------------

INDEX	DATUM	ÄNDERUNG

Maßstab 1: 200	Planbezeichnung Lageplan Gesamtanlage	Plannummer M-SA-FREI-LP-1.0
-------------------	--	--------------------------------

Format 841x594mm	Planungsstand Entwurf
---------------------	--------------------------

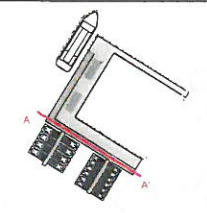
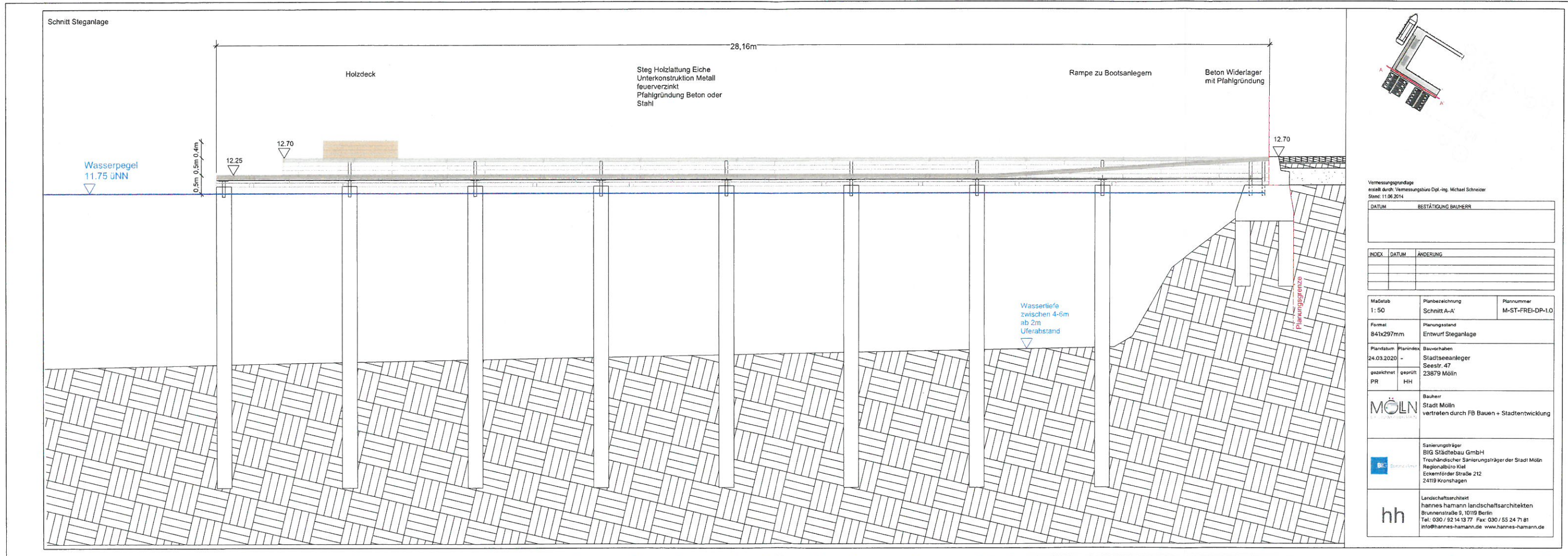
Plandatum 05.02.2020	Planindex -	Bauvorhaben Stadtseeanleger Seestr. 47 23879 Mölln
gezeichnet PR	geprüft HH	

**MÖLLN**  
 Stadt Mölln  
 vertreten durch: PB Bauen + Stadtentwicklung

**BIC Städtebau GmbH**  
 Treuhändischer Sanierungsträger der Stadt Mölln  
 Regionalbüro Kiel  
 Eckernförder Straße 212  
 24119 Kronshagen

**hh**  
 hannes hamann landschaftsarchitekten  
 Brunnenstraße 9, 10119 Berlin  
 Tel.: 030 / 92 14 13 77 Fax: 030 / 55 24 71 81  
 info@hannes-hamann.de www.hannes-hamann.de

VORBZUG



Vermessungsgrundlage  
 erstellt durch Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Michael Schneider  
 Stand: 11.06.2014

DATUM	BESTÄTIGUNG BAUHERR

INDEX	DATUM	ÄNDERUNG

Maßstab 1:50	Planbezeichnung Schnitt A-A'	Plannummer M-ST-FREI-DP-1.0
-----------------	---------------------------------	--------------------------------

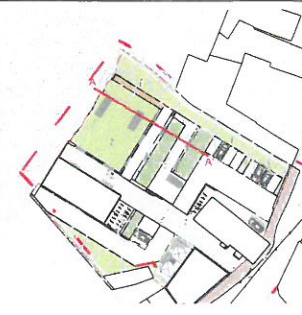
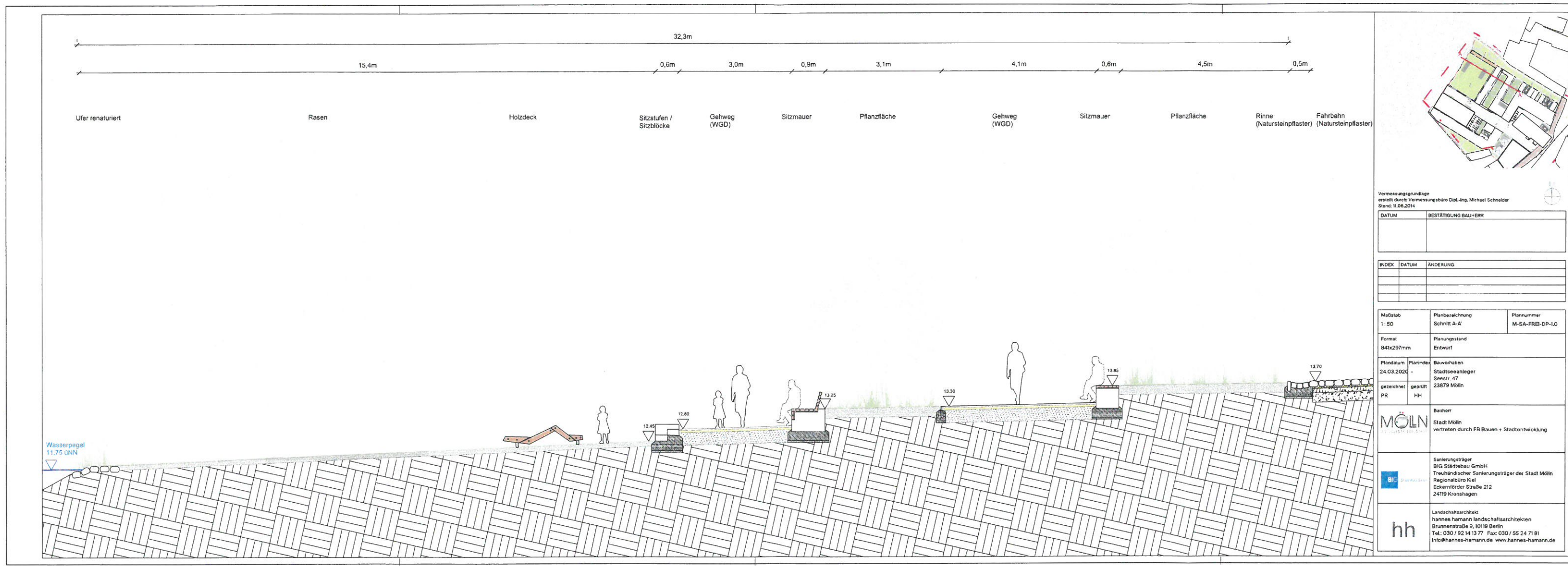
Format 84x297mm	Planungsstand Entwurf Steganlage
--------------------	-------------------------------------

Plandatum 24.03.2020	Planindex -	Bauvorhaben Stadtseeanleger Seestr. 47 23879 Mölln
gezeichnet PR	geprüft HH	

<b>MÖLN</b> Landschaftsarchitektur	Bauherr Stadt Mölln vertreten durch FB Bauen + Stadtentwicklung
---------------------------------------	---

<b>BIC</b> Beratungsbüro für Instandhaltung	Sanierungsträger BIG Städtebau GmbH Treuhandlicher Sanierungsträger der Stadt Mölln Regionalbüro Kiel Eckernförder Straße 212 24119 Kronshagen
---	---

<b>hh</b>	Landschaftsarchitekt hannes hamann landschaftsarchitekten Brunnenstraße 9, 10119 Berlin Tel.: 030 / 92 14 13 77 Fax: 030 / 55 24 71 81 info@hannes-hamann.de www.hannes-hamann.de
-----------	---



Vermessungsgrundlage  
 erstellt durch Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Michael Schneider  
 Stand: 11.06.2014

DATUM	BESTÄTIGUNG BAUHERR

INDEX	DATUM	ÄNDERUNG

Maßstab 1:50	Planbezeichnung Schnitt A-A'	Plannummer M-SA-FREI-DP-10
-----------------	---------------------------------	-------------------------------

Format B41x297mm	Planungsstand Entwurf
---------------------	--------------------------

Plandatum 24.03.2020	Planindex -	Bauvorhaben Stadteenanleger Seestr. 47 23879 Möln
-------------------------	----------------	--

gezeichnet PR	geprüft HH	Bauherr Stadt Möln vertreten durch FB Bauen + Stadtentwicklung
------------------	---------------	--

Sanierungsträger BIG Städtebau GmbH Tischhändlerischer Sanierungsträger der Stadt Möln Regionalbüro Kiel Eckernförder Straße 212 24119 Kronshagen
--

hh Landschaftsarchitekt hannes hamann landschaftsarchitekten Brunnenstraße 9, 10119 Berlin Tel.: 030 / 92 14 13 77 Fax: 030 / 92 14 71 81 Info@hannes-hamann.de www.hannes-hamann.de
---