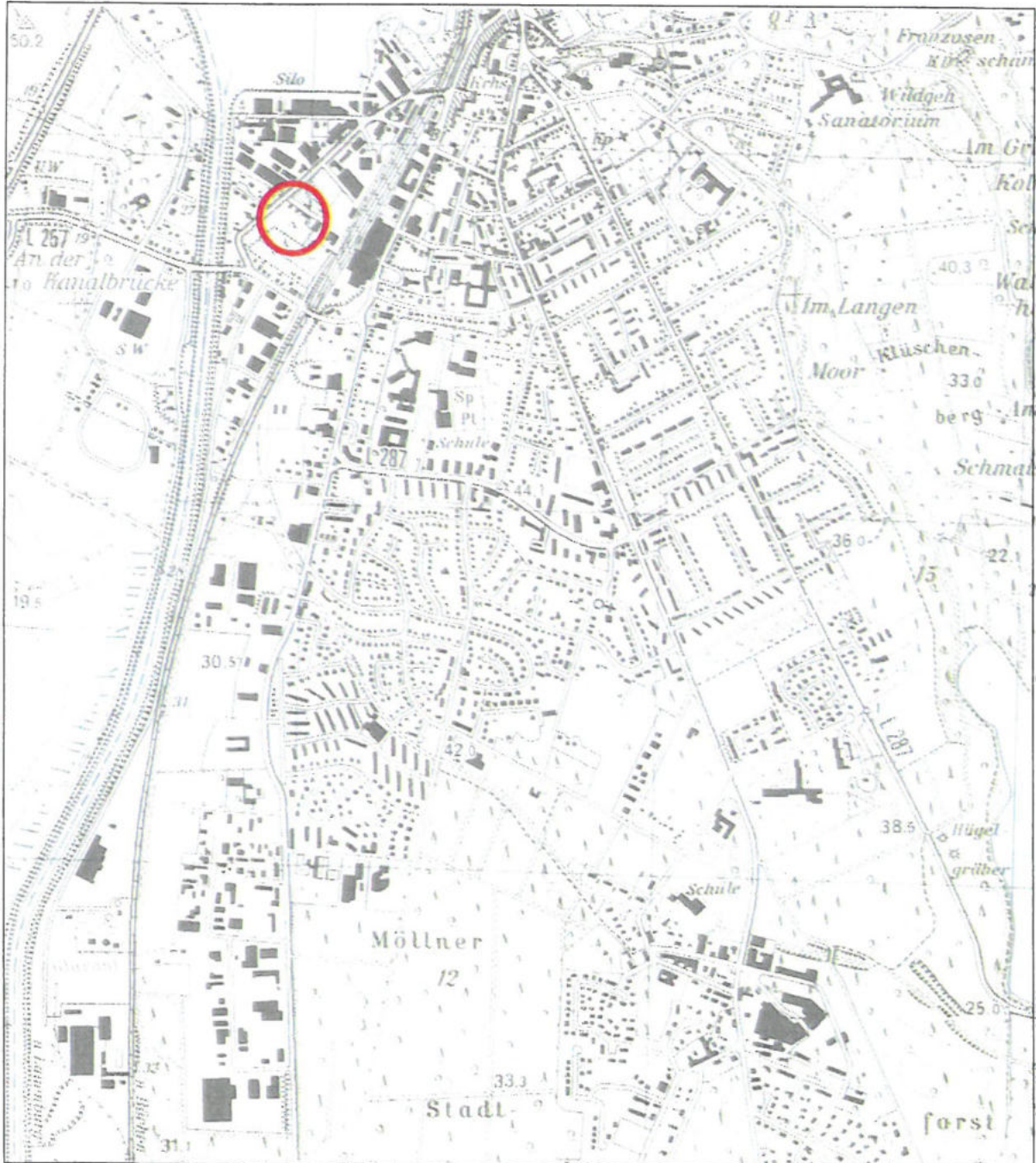




## Bebauungsplan Nr. 124 der Stadt Mölln

für das

Stadtwerkegelände östlich der Alt-Möllner-Straße, südlich der Hauptzufahrt und nördlich der Bebauung Am Brook



### Planungsziele



## INHALT

1	PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN .....	3
2	LAGE UND BESTAND DES PLANGEBIETES .....	5
3	PLANUNGSANLASS / -ZIEL .....	5
4	PLANUNGSINHALT .....	7
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	7
4.2	Erschließung .....	8
5	NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE .....	8
5.1	Eingriffsregelung.....	8
5.2	Baumschutz.....	8
6	ARTENSCHUTZ.....	8
7	WALD.....	8
8	IMMISSIONSSCHUTZ.....	9
9	VER- UND ENTSORGUNG.....	9

## 1 PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

Der Bauausschuss der Stadt Mölln hat beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 124 für das Stadtwerkegelände östlich der Alt-Möllner-Straße, südlich der Hauptzufahrt und nördlich der Bebauung Am Brook aufzustellen.

Der ca. 0,68 ha umfassende Geltungsbereich ist nachstehendem Lageplan zu entnehmen.



Übersichtsplan Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 124 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)

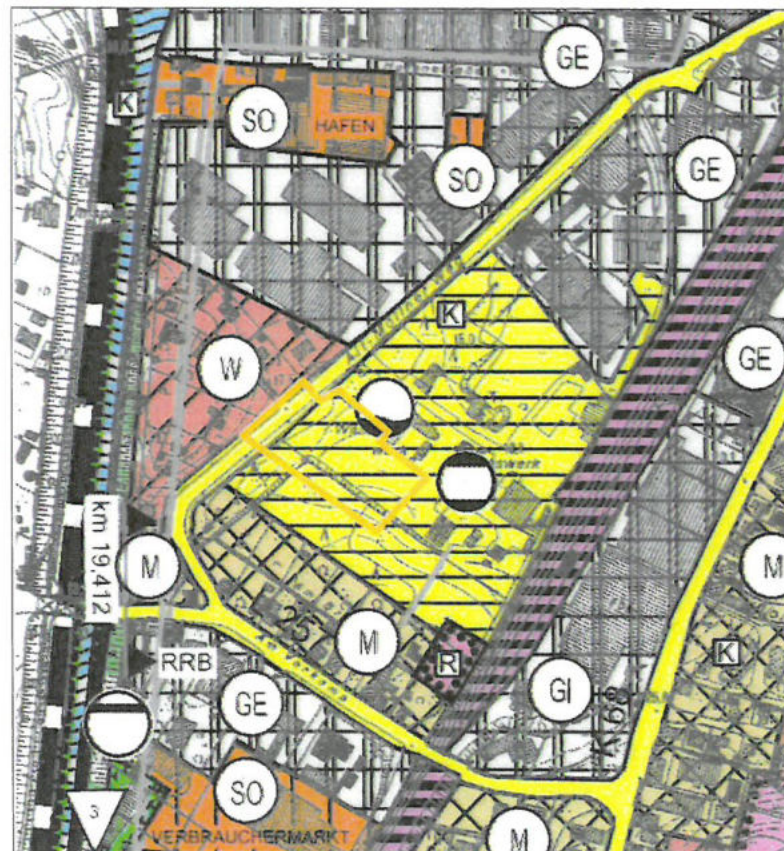


- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1548)
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Das geplante Städtebauprojekt des vorliegenden Bebauungsplanes fällt nicht 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. 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.

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan weist das Plangebiet als Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen aus. Um dem Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB Folge zu leisten, wird der Flächennutzungsplan im Rahmen der 33. Berichtigung angepasst (siehe Anlage 1: 33. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Mölln im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 124 durch Berichtigung; FB Bauen und Stadtentwicklung, FD Planung; 28.04.2021; M 1 : 1000).



Ausschnitt rechtsgültiger Flächennutzungsplan Stadt Mölln (unmaßstäblich)



## 2 LAGE UND BESTAND DES PLANGEBIETES

Der Plangeltungsbereich wird im Nordosten durch eine Einfamilien- und Doppelhausbebauung sowie das Wasserwerk begrenzt. In südöstliche Richtung schließt der Bereich einer durch die Stadtwerke genutzten Lagerhalle an. Entlang der südwestlichen Grenze erstreckt sich eine Waldfläche. Nordwestlich des Plangebietes befindet sich eine Wohnbebauung.

Das Plangebiet selbst ist derzeit durch einen teilweise als Schafweide genutzte Rasenfläche geprägt. Entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze erstreckt sich ein waldgeprägter Streifen. Ebenfalls Teil des Planbereiches ist der sich vor dem geplanten Kindertagesstättengrundstück befindliche Abschnitt der Alt-Möllner-Straße.

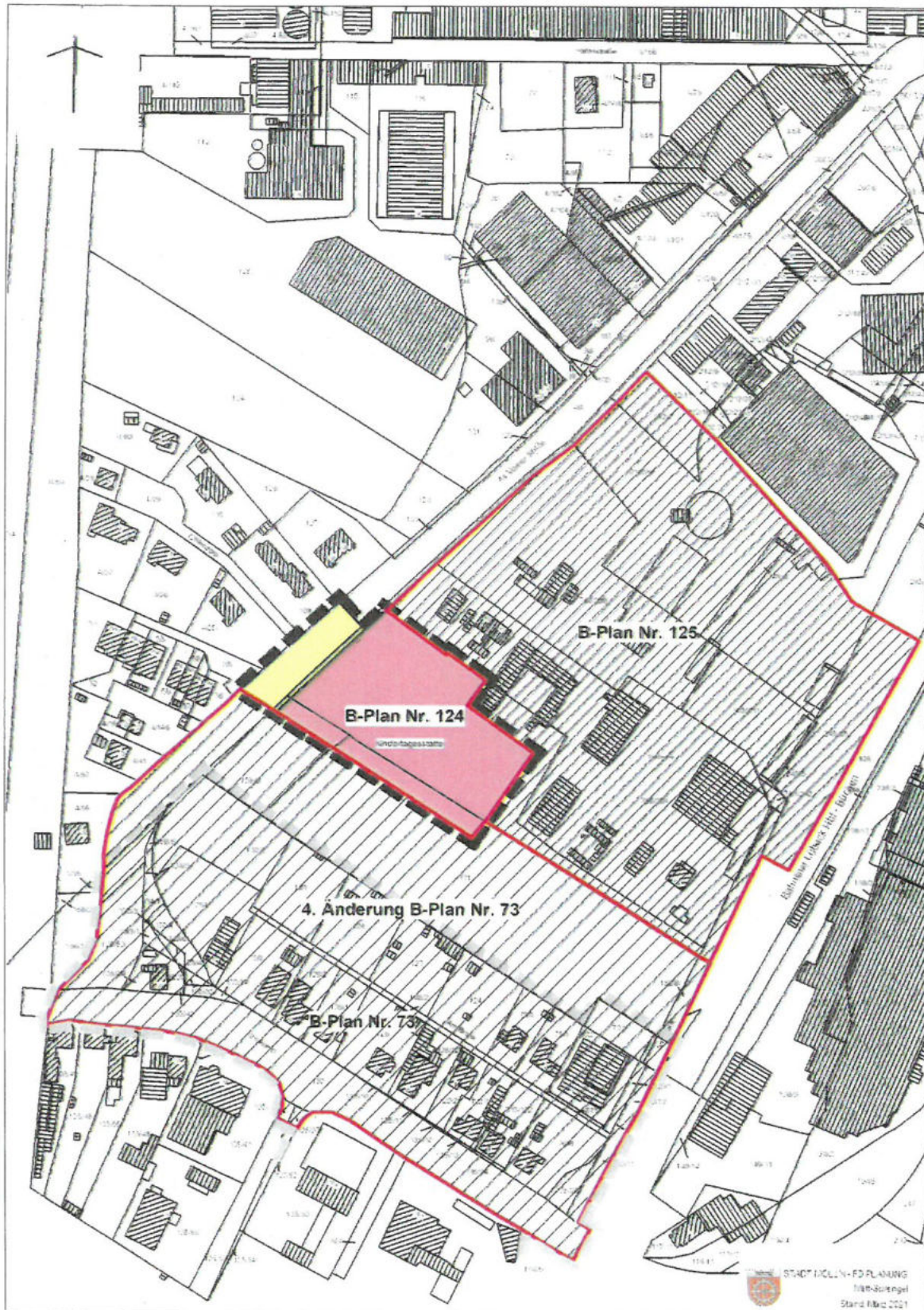


Luftbild Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 124 Stadt Mölln (unmaßstäblich)

## 3 PLANUNGSANLASS / -ZIEL

Die Stadt Mölln benötigt im Krippen- sowie im Elementarbereich dringend Kindertagesstättenplätze.





Übersicht vorgesehene Überplanung Stadtwerkegelände und südlich angrenzende Grundstücke

Derzeit sind bereits 42 Möllner Kinder in Kindertagesstätten in Nachbargemeinden untergebracht. Zum 01.08.2021 stehen aktuell 66 Krippen- und 64 Elementarkinder auf der Warteliste der Stadt Mölln. Durch den Neubau des Polleyn- sowie eines Naturkindergartens





können künftig zwar 1 Krippengruppe sowie 2 Gruppen im Elementarbereich zusätzlich geschaffen werden, beide reichen aber nicht aus, um den derzeitigen Bedarf zu decken.

Durch den Bau der neuen Firmenzentrale der Vereinigten Stadtwerke in Ratzeburg wird das sich östlich der Alt-Möllner-Straße befindliche Stadtwerkegelände künftig nicht mehr entsprechend genutzt und steht in weiten Teilen anderen Nutzungen zur Verfügung. Im Hinblick auf die beschriebene Situation sowie die durch die geplante „Hafenentwicklung“ zusätzlich erforderlich werdende Schaffung von Kindertagesstättenplätzen erscheint die Ansiedlung einer Kindertagesstätte in Hafennähe an der Alt-Möllner-Straße auf dem Stadtwerkegelände städtebaulich sinnvoll.

Planerisch sollen, um eine städtebauliche Einheit zu definieren, die Gesamtfläche der Stadtwerke sowie angrenzende Bereiche unter teilweiser Einbeziehung der Alt-Möllner-Straße über eine Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 73 im Rahmen einer 4. Änderung sowie die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 125 in der Folge überplant werden (siehe Übersicht vorgesehene Überplanung Stadtwerkegelände und südlich angrenzende Grundstücke).

Über die übrigen für eine Nachnutzung in Frage kommenden Teilflächen werden seitens der Stadtwerke unter Berücksichtigung der geplanten Kindertagesstättennutzung derzeit mit diversen Interessenten entsprechende Verhandlungen geführt. Da dieser Prozess noch eine Zeit andauern wird und um den zeitnahen Bau der benötigten Kindertagesstätte zu gewährleisten, soll die für die Realisierung notwendige Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 124 vorgezogen werden.

Ziel der Planaufstellung ist somit die Schaffung der Möglichkeit zur Errichtung einer Kindertagesstätte.

## **4 PLANUNGSINHALT**

### **4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Die geplante Kindertagesstätte soll zunächst mit insgesamt 6 Gruppen bestehend aus 4 Elementar- sowie 2 Krippengruppen betrieben werden.

Die baulichen Anlagen sollen so konzipiert sein, dass eine spätere Erweiterung möglich ist. Das pädagogische Konzept orientiert sich an der Gesundheitslehre nach Kneipp. Das Gebäude soll als Niedrigenergiehaus mit Energieeffizienzstandard 40 errichtet werden. Dabei werden umweltfreundliche POROTON-Ziegel verwendet sowie das oberste Geschoss in Holzbauweise errichtet. Ergänzend kommt die Ausbildung des Daches als Gründach hinzu. Die Wärmeenergie soll ausschließlich aus regenerativer Energie erfolgen, die sich aus Erdwärme und Solarenergie zusammensetzt. Die Ausstattung des Gebäudes ist mit einer Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung geplant, die Stromerzeugung bzw. -speicherung soll mit Photovoltaiktechnik erfolgen. Als Brauchwasser für Toiletten und Waschmaschinen wird Regenwasser Verwendung finden.

Die geplanten Festsetzungen hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzungen sind Anlage 2 Planzeichnung (Teil A) Bebauungsplan Nr. 124 der Stadt Mölln für das Stadtwerkegelände östlich der Alt-Möllner-Straße, südlich der Hauptzufahrt und nördlich der Bebauung Am Brook, 28.04.2021; unmaßstäblich zu entnehmen.

Weitere textliche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, Vorgaben zur Gestaltung sowie zum Energieeffizienzstandard und erneuerbarer Energie erfolgen im Laufe des Verfahrens.



## 4.2 Erschließung

Das geplante Baugebiet soll über die Alt-Möllner-Straße verkehrlich angebunden werden.

# 5 NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE

## 5.1 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. 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 eine Nutzungsintensivierung im Sinne der Eingriffsregelung.

## 5.2 Baumschutz

Im Rahmen einer noch 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 außerhalb von Waldflächen gem. Landeswaldgesetz durchgeführt werden.

# 6 ARTENSCHUTZ

Für den gesamten Planbereich soll eine artenschutzrechtliche Prüfung gem. § 44 BNatSchG vorgenommen werden.

# 7 WALD

Auf der Fläche südwestlich des Plangebietes sowie einen Streifen das Plangebiet selbst befindet sich derzeit Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes (LWaldG) (tlw. Flurstück 171).





## **8 IMMISSIONSSCHUTZ**

Bei Bedarf wird ein entsprechendes Gutachten im Hinblick auf die Auswirkungen der bestehenden Lärmsituation auf die Planung und umgekehrt erstellt.

## **9 VER- UND ENTSORGUNG**

Hinsichtlich der Ver- und Entsorgungseinrichtungen befinden sich Abwasser-, Wasser, Gas- und Stromleitungen in der Alt-Möllner-Straße.

Der Entwurf des Abwasserbeseitigungskonzeptes für Niederschlagswasser sieht vor, dass im Bereich des Plangebietes zukünftig auf dem Grundstück versickert werden muss.

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 soll gem. Satzung über die Abfallwirtschaft des Kreises Herzogtum Lauenburg durch die Abfallwirtschaft Südholstein (AWSH) erfolgen.

## **ANLAGEN**

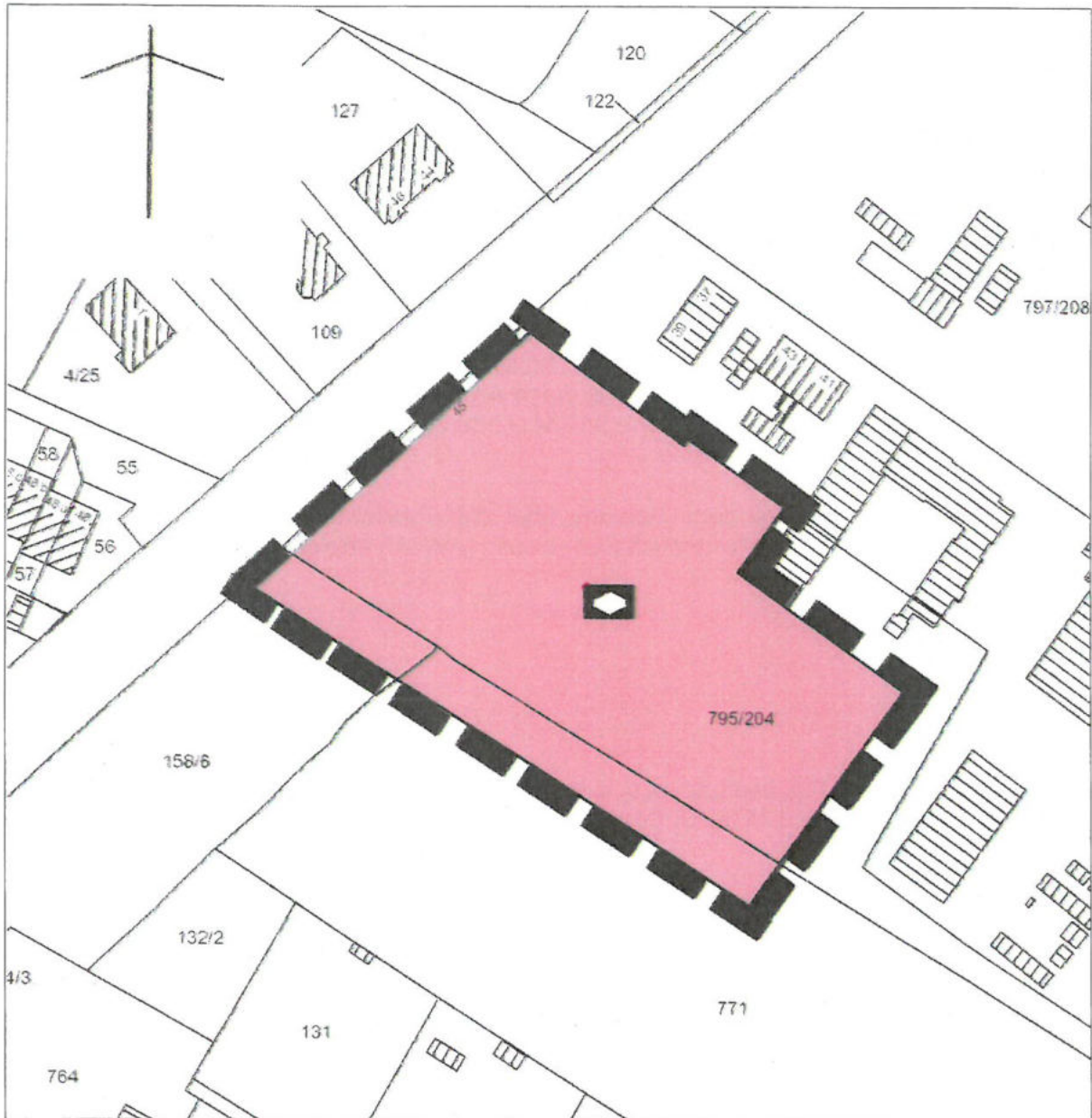
Anlage 1:

33. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Mölln im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 124 durch Berichtigung; FB Bauen und Stadtentwicklung, FD Planung; 28.04.2021; M 1 : 1000

Anlage 2:

Planzeichnung (Teil A) Bebauungsplan Nr. 124 der Stadt Mölln für das Stadtwerkegelände östlich der Alt-Möllner-Straße, südlich der Hauptzufahrt und nördlich der Bebauung Am Brook, 28.04.2021; unmaßstäblich

## ANLAGE 1 ZU DEN PLANUNGSZIELEN

**33. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Mölln im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 124 durch Berichtigung**

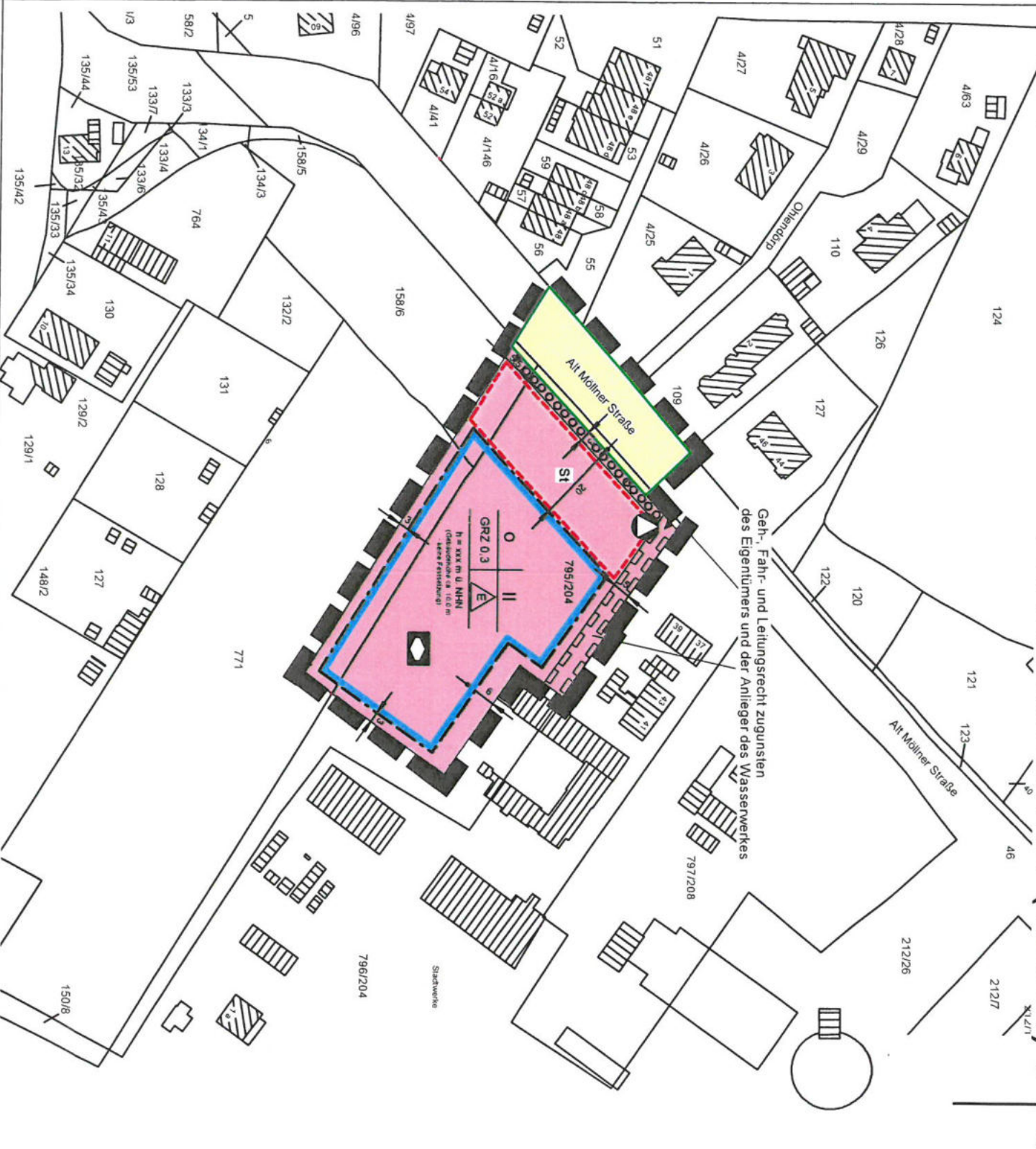
Übersichtsplan M 1 : 1000 mit Darstellung der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Mölln

Auf der Grundlage von § 13 a (2) Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan der Stadt Mölln für das Stadtwirkegelände östlich der Alt-Möllner-Straße, südlich der Hauptzufahrt und nördlich der Bebauung Am Brook von einer Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen mit der Zweckbestimmung Wasser und Gas in Fläche für den Gemeinbedarf - sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - geändert.

Siegel

.....  
Bürgermeister





**ZEICHENERKLÄRUNG**

Es gilt die Bauutzungsverordnung (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).

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

**FESTSETZUNGEN**

Grenze des Plangeltungsraumes

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,3 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

h = 40,0 m u. NHN Gesamthöhe der baulichen Anlage als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

O Offene Bauweise

Baugrenze

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs (§ 9 (1) Nr. 5 und (6) BauGB)

Abfall

Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Zu- und Ausfahrt

Sonstige Planzeichen

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)

**Sonstige Planzeichen**

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinheitsanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB)

Offene Stellplätze

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 (1) Nr. 9 BauGB)

Vorhandene bauliche Anlage

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

Maßangabe in m

115/28

10