



Bebauungsplan Nr. 123 der Stadt Mölln

für den

südwestlichen Teil des Gebietes südlich Hafenstraße, östlich Elbe-Lübeck-Kanal, nördlich der Wohnbebauung Ohlendörp, westlich der Alt-Möllner-Straße



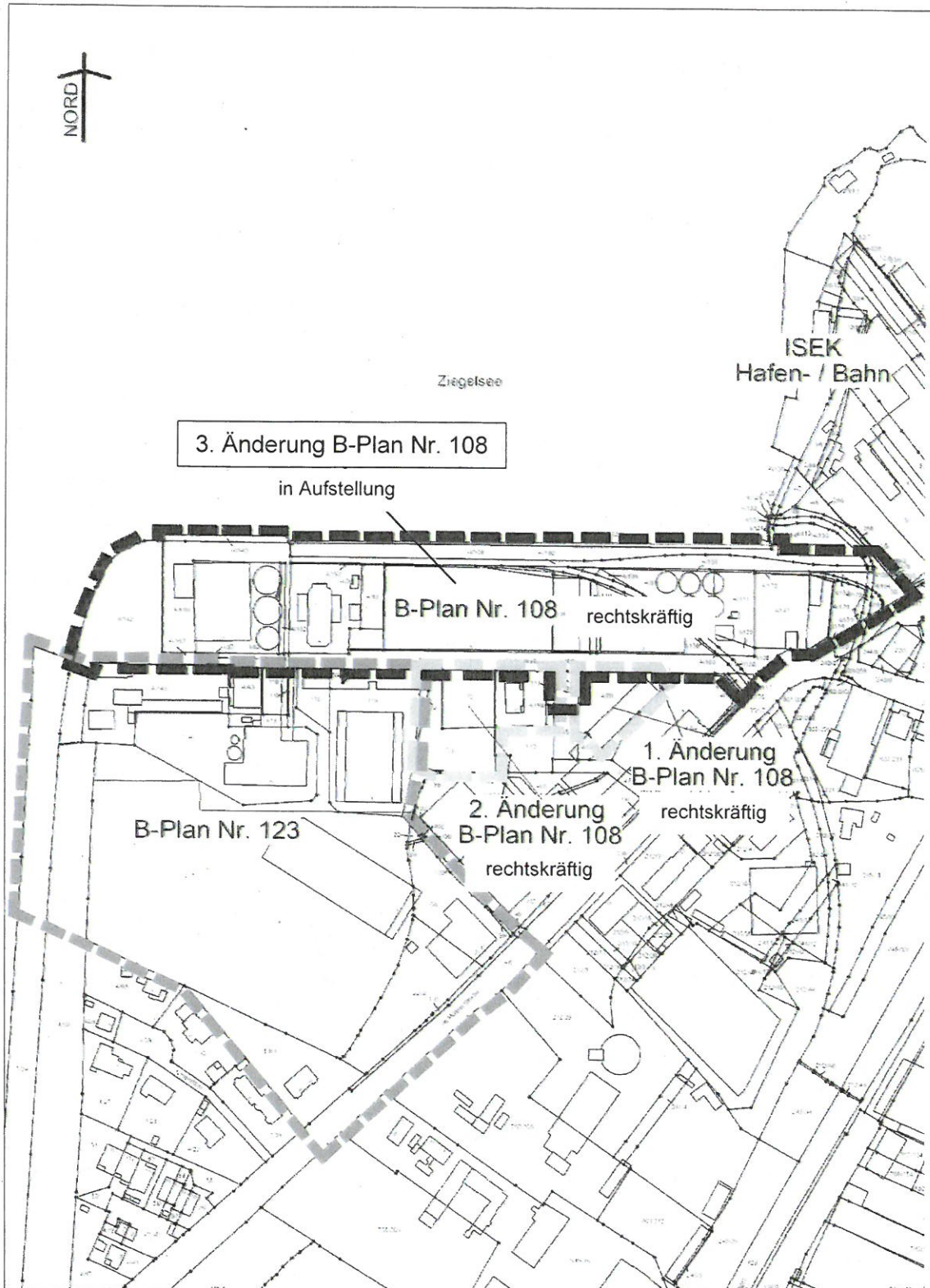
Planungsziele

**INHALT**

1	PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN	3
2	LAGE UND BESTAND DES PLANGEBIETES	4
3	PLANUNGSANLASS / -ZIEL	6
4	PLANUNGSINHALT	7
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	7
4.2	Erschließung	9
5	NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE	9
5.1	Eingriffsregelung.....	9
5.2	Baumschutz.....	10
6	ARTENSCHUTZ.....	10
7	KLIMASCHUTZ	10
8	IMMISSIONSSCHUTZ.....	10
9	ALTLASTEN.....	10
10	VER- UND ENTSORGUNG.....	11

1 PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

Der Bauausschuss der Stadt Mölln hat beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 123 der Stadt Mölln für den südwestlichen Teil des Gebietes südlich Hafenstraße, östlich Elbe-Lübeck-Kanal, nördlich der Wohnbebauung Ohlendörp, westlich der Alt-Möllner-Straße aufzustellen.



Übersichtsplan Bebauungsplan Nr. 123 sowie angrenzende rechtskräftige und sich in Aufstellung befindliche Bebauungspläne Stadt Mölln (unmaßstäblich)



Der ca. 4,2 ha umfassende Geltungsbereich ist vorstehendem Lageplan zu entnehmen.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

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 bestehenden und vorgesehenen baulichen Anlagen überschreiten insgesamt eine Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von 20.000 m² nicht.

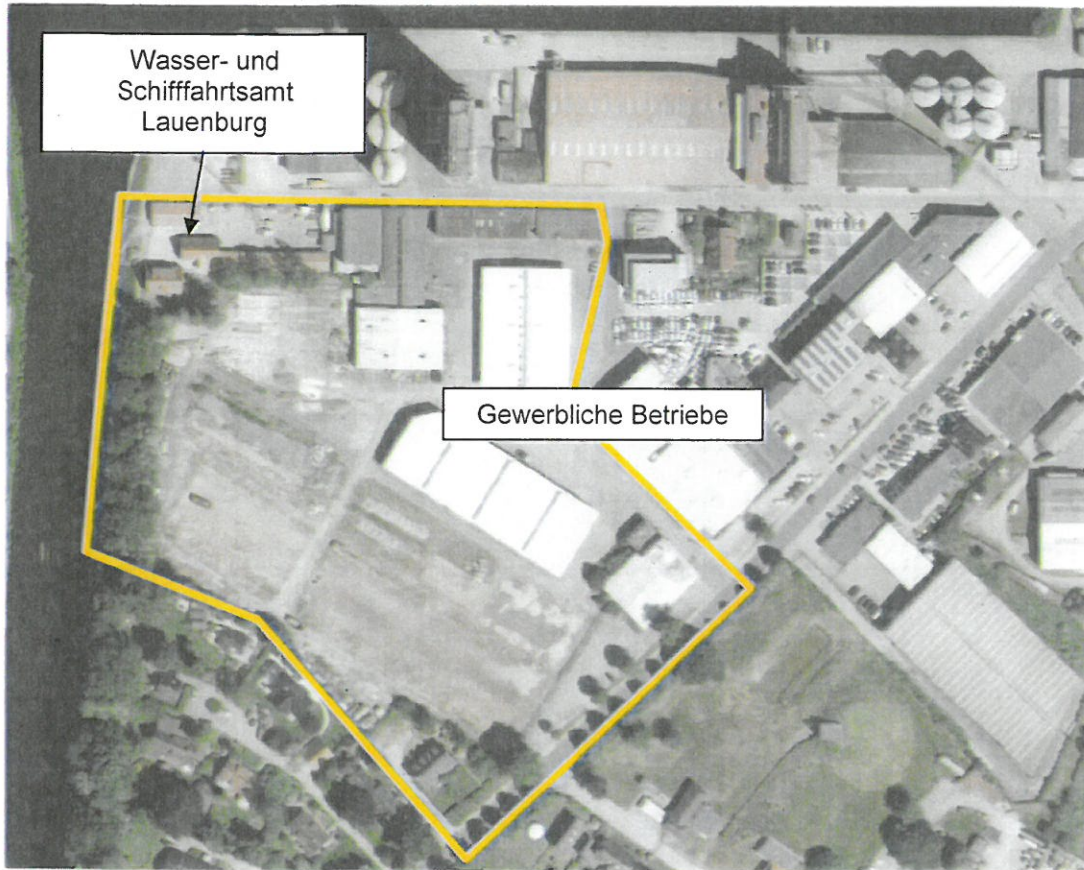
Die Stadt Mölln führt daher das vorliegende Bebauungsplanverfahren zur Innenentwicklung auf der Grundlage des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durch. Dadurch entfallen gem. § 13 (3) Satz 1 BauGB die Umweltprüfung sowie der Umweltbericht.

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan weist das Plangebiet im Bereich des Wasser- und Schifffahrtsamtes Lauenburg sowie Teile der gewerblichen Betriebe als Sondergebiete Hafen aus. Der übrige Bereich ist als Gewerbegebiet gekennzeichnet. Um dem Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB Folge zu leisten, wird der Flächennutzungsplan im Rahmen der 35. Berichtigung angepasst.

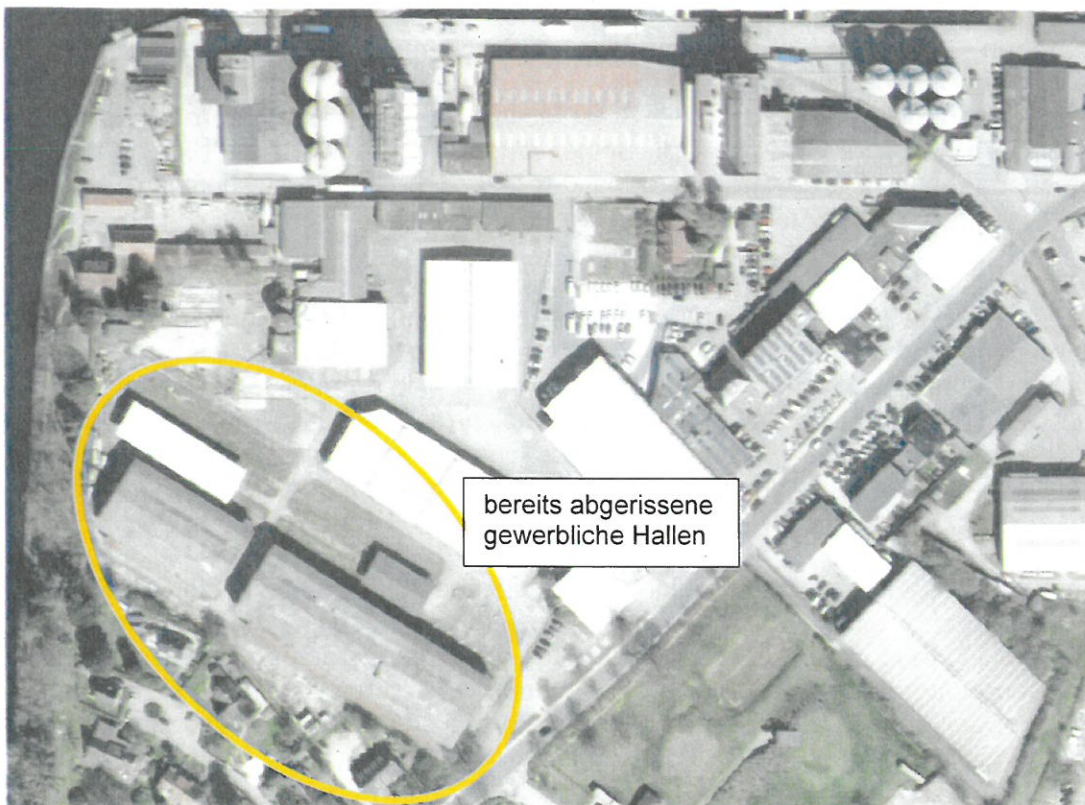
2 LAGE UND BESTAND DES PLANGEBIETES

Der Plangeltungsbereich wird im Norden durch die Hafenstraße sowie die sich nördlich dieser befindlichen baulichen Anlagen eines bestehenden bzw. eines ehemaligen Landhandelsbetriebes begrenzt (siehe aktuelles Luftbild Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 123 Stadt Mölln). Im Osten schließen ebenfalls gewerblich genutzte Grundstücke an den Planbereich an. In südöstliche Richtung befindet sich getrennt durch die Alt-Möllner-Straße das Betriebsgrundstück der Stadtwerke. Südwestlich des Gebietes besteht eine Wohnbebauung mit Einfamilien- und Reihenhäusern. Die westliche Begrenzung des zu überplanenden Bereiches bildet der Elbe-Lübeck-Kanal.

Ca. die Hälfte der Fläche des Plangebietes ist derzeit durch die baulichen Anlagen gewerblicher Betriebe bzw. des Wasser- und Schifffahrtsamtes geprägt. Die südliche Hälfte ist bis auf eine Doppelhausbebauung durch die versiegelten Flächen der bereits abgerissenen Hallen, Lagerflächen und Fahrbereiche des ehemaligen Holzhandelsbetriebes gekennzeichnet (siehe Luftbild 2015 Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 123 Stadt Mölln).



Aktuelles Luftbild Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 123 Stadt Mölln (unmaßstäblich)



Luftbild 2015 Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 123 Stadt Mölln (unmaßstäblich)



3 PLANUNGSANLASS / -ZIEL

Das im Mai 2021 für die Stadt Mölln erstellte Wohnungsmarktkonzept geht bis zum Jahr 2035 von einem in der nachstehenden Tabelle zusammengefassten Neubaubedarf an Wohneinheiten aus:

Neubaubedarfsanalyse Stadt Mölln (einschl. Ersatzbedarfe)

	Wohneinheiten im Mehrfamilienhaus	Wohneinheiten im Einfamilienhaus
Kurzfristig (2020 – 2025)	301	275
Mittelfristig (2025 – 2030)	244	179
Kurz- bis mittelfristig (2020 – 2030)	545	454
Langfristig (2030 – 2035)	95	57

Prognose CIMA

Nach den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein 2010 sollen Kommunen eine bedarfsgerechte Wohnungsversorgung als wesentlicher Bestandteil der Daseinsvorsorge ermöglichen. Diese umfasst sowohl die Weiterentwicklung der Wohnungsbestände als auch den Neubau von Wohnungen.

Eine flächenintensive Wohnbebauung in die „Freie Landschaft“ hinein ist innerhalb des Stadtgebietes kaum mehr möglich und sowohl unter Berücksichtigung landesplanerischer Vorgaben, als auch im Sinne einer städtischerseits angestrebten klimafreundlichen, nachhaltigen Entwicklung nicht gewollt.

Wälder und Gewässer bilden in der Stadt Mölln eine natürliche Begrenzung für flächenhaftes bauliches Wachstum. In diesem Sinne muss die Nachnutzung bereits bebauter und insbesondere einst gewerblich genutzter Flächen bei der künftigen städtebaulichen Entwicklung Möllns im Vordergrund stehen.

Aufgrund seiner Nähe zum Bahnhof und zur Innenstadt sowie unter Berücksichtigung des angespannten Wohnungsmarktes empfiehlt das Wohnungsmarktkonzept, für das vorliegende Plangebiet, für den Bereich an der Hafenkante nördlich der Hafestraße sowie die nordöstliche „Halbinsel“ im Bereich der Ziegelsees viel Wohnraum in Form eines Geschosswohnungsbaus zu schaffen. Ein breites Wohnungsangebot soll dabei flexibel auf die Nachfrage in der Stadt Mölln mit innovativen Raumstrukturen und Möglichkeiten der Nachnutzung (von Familienwohnung zum Seniorenappartement) reagieren können. Eine soziale Durchmischung ist dabei anzustreben.

Ziel der vorliegenden Planaufstellung ist es, die ehemals durch eine Holzhandlung genutzten Grundstücke einer umgebungsangepassten Nachnutzung zuzuführen. Unter Berücksichtigung der beschriebenen Umstände sowie der sich im Rahmen des 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 108 an der Hafenkante sich entwickelnden Bebauung ist für das vorliegende Plangebiet schwerpunktmäßig ein seniorengerechtes Wohnen mit ergänzenden Nutzungen vorgesehen.



Entwicklung Hafen- / Bahngelände

4 PLANUNGSINHALT

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der nördliche Teil des Plangebietes an der Hafenstraße ist durch eine **mischgebietsverträgliche gewerbliche Nutzung** geprägt, die in ihrem Bestand durch die Festsetzung eines entsprechend eingeschränkten Gewerbegebietes erhalten werden soll (siehe Anlage Städtebaulicher Entwurf Bebauungsplan Nr. 123 der Stadt Mölln für den südwestlichen Teil des Gebietes südlich Hafenstraße, östlich Elbe-Lübeck-Kanal, nördlich der Wohnbebauung Ohlendörp, westlich der Alt-Möllner-Straße, September 2021; M 1 : 1000). Auch das Maß der baulichen Nutzung soll hier nicht wesentlich vom Bestand abweichen.

Der derzeit baulich noch ungenutzte Teil des Plangebietes lässt sich funktional in vier Abschnitte einteilen:

Der an die Alt-Möllner-Straße sowie die geplante Erschließungsstraße angrenzende Bereich ist einschließlich der hier vorgesehenen Parkanlage für die Einrichtung einer Anlage für

betreutes Wohnen mit Tagesklinik vorgesehen. Errichtet werden sollen hier zwei Wohnkomplexe mit jeweils ca. 50 Wohneinheiten mit Wohnungsgrößen von 35 – 50 qm beinhalten sollen. Die Höhen der baulichen Anlagen (Gesamthöhe) orientieren sich hierbei am angrenzenden Bestand und werden voraussichtlich 14 m bei einer III-Geschossigkeit mit Staffelgeschoss nicht überschreiten.

Der Bereich des an die gewerbliche Bebauung angrenzenden, geplanten **altengerechten Wohnens** im westlichen Teil des Plangebietes soll in Form einer Mehrfamilienhausbebauung mit ca. 36 Wohneinheiten realisiert werden. Die Wohneinheiten sollen dabei Senioren in Einfamilienhausgebieten als Anreiz dienen, aus Altersgründen in eine entsprechende Wohnung umzuziehen. Dadurch werden Einfamilienhäuser frei, die den bestehenden Bedarf an Wohneinheiten für junge Familien decken können. Die geplanten Gebäude sind ebenfalls mit einer Gesamthöhe von 14 m in III-geschossiger Bauweise mit Staffelgeschoss vorgesehen.

Südlich daran anschließend befindet sich eine für ein **familiengerechtes Wohnen** vorgesehene Fläche. Hier soll eine entsprechende Mehrfamilienhausbebauung mit ca. 14 Wohneinheiten entstehen. Die Gebäude sollen hier ebenfalls in maximal III-geschossiger Bauweise mit Staffelgeschoss sowie 14 m Gesamthöhe ausgeführt werden.

Insgesamt können so auf dem Gelände ca. 157 Wohneinheiten entstehen und einen Teil des bestehenden Wohnraumbedarfes der Stadt Mölln decken.



Ansicht geplantes Dienstleistungszentrum Alt-Möllner-Straße

Im südlichen Bereich des Plangebietes ist an der Alt-Möllner-Straße in Ergänzung des v. g. bevölkerungsspezifischen Wohnens ein **Dienstleistungszentrum** geplant. Hier sollen eine Ergotherapiepraxis, ein Tageshospiz, ein stationäres Hospiz und andere, dieses Angebot ergänzende Einrichtungen, wie z. B. eine onkologische Praxis, ein Bioladen usw., angesiedelt werden (siehe Ansicht geplantes Dienstleistungszentrum Alt-Möllner-Straße).

Das Gebäude ist derzeit in maximal III-geschossiger Bauweise geplant. Im Bereich des Tageshospizes ist ein parkartig gestalteter Rückzugsbereich vorgesehen, durch den



gleichzeitig ein entsprechender Abstand zur bestehenden Bebauung an der Straße Ohlendörp geschaffen werden kann. In Ergänzung des ergotherapeutischen Angebotes ist derzeit die Anlage eines auf drei Ebenen sich erstreckenden Dachgartens geplant.

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

4.2 Erschließung

Das geplante Baugebiet soll durch eine von der Alt-Möllner-Straße abzweigende Erschließungsstraße verkehrlich angebunden werden. Die an diese Straße angrenzenden, derzeit gewerblich genutzten Grundstücke können durch diese ebenfalls erschlossen werden.

Die erforderlichen Stellplätze für das betreute Wohnen sind als Tiefgarage mit ca. 40 Plätzen sowie als offene Stellplätze unmittelbar an der geplanten Erschließungsstraße vorgesehen. Im Bereich des altengerechten Wohnens im westlichen Plangebiet ist ebenfalls eine von der Erschließungsstraße abzweigende offene Stellplatzanlage anzulegen. Für den Abschnitt des familiengerechten Wohnens im südwestlichen Planungsraum sind an den Wendekreiseln angrenzende Stellplatzanlagen in entsprechender Größe angedacht. Für das an der Alt-Möllner-Straße geplante Dienstleistungszentrum sind eine Tiefgarage mit ca. 30 Plätzen sowie eine von der an der Alt-Möllner-Straße anfahrbare Stellplatzanlage geplant.

Ein Fuß- und Radweg verbindet die Alt-Möllner-Straße zwischen der geplanten Parkanlage und dem Dienstleistungszentrum mit der vorgesehenen Erschließungsstraße. Eine Verbindung mit der Hafenstraße ist mit einer zwischen den bestehenden gewerblichen Hallen verlaufenden Zuwegung geplant. Durch diese ist das Plangebiet insbesondere vor dem Hintergrund einer altenangepassten Entwicklung fuß- bzw. radläufig vollständig erschlossen und trägt in Verbindung mit der parkartigen Gestaltung der Freiflächen zu einem hohen Wohnwert des Plangebietes bei.

Die Anbindung des Gebietes an den ÖPNV durch die Einrichtung einer Bushaltestelle innerhalb des Gebietes bzw. an der Alt-Möllner-Straße ist ebenfalls angestrebt.

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.

Da es sich um die Nachnutzung einer gewerblichen Fläche handelt, entsteht durch die vorliegende Planung voraussichtlich keine 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 auf der Fläche sowie angrenzender Bereiche durchgeführt werden.

6 ARTENSCHUTZ

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

7 KLIMASCHUTZ

Anlässlich der Ausrufung des Klimanotstandes für die Stadt Mölln vom 20.06.2019 soll vor dem Hintergrund der Ziele des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) aus dem Jahr 2015 für das vorliegende Baugebiet ein verbindliches, auf das Baugebiet abgestimmtes Konzept zum Klimaschutz entworfen werden.

8 IMMISSIONSSCHUTZ

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

9 ALTLASTEN

Der nördliche, durch gewerbliche Betriebe genutzte Bereich des Plangebietes wird planerisch in seinem Bestand festgeschrieben.

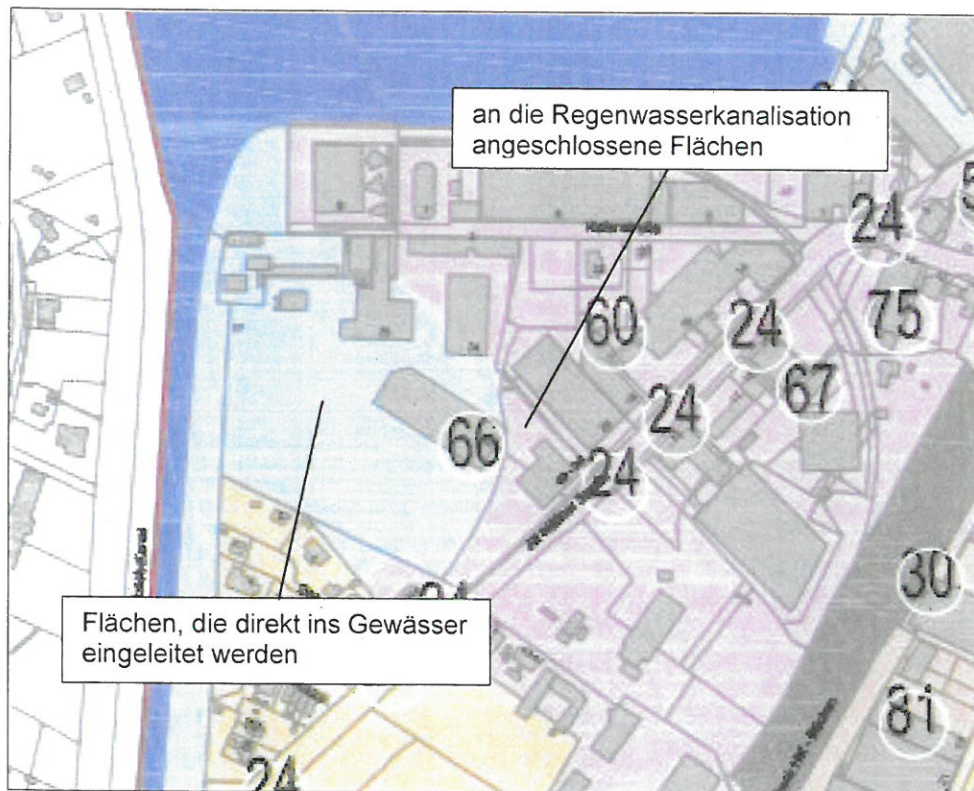
Bei den Bereichen, die für allgemeines und betreutes Wohnen sowie eine altengerechte Wohnbebauung vorgesehen sind, handelt es sich um eine Altstandortfläche (ehemaliger Holzhandelsbetriebes Michelsen).

10 VER- UND ENTSORGUNG

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

Eine Versickerung des innerhalb des Plangebietes anfallenden Niederschlagswassers ist aufgrund der hohen Grundwasserstände innerhalb des Gebietes nicht möglich. Das Niederschlagswasserbeseitigungskonzept der Stadt Mölln sieht für den westlichen Bereich des Plangebietes eine Entwässerung der Flächen in den Elbe-Lübeck-Kanal vor (siehe Ausschnitt Lageplan Niederschlagswasserbeseitigungskonzept). Der östliche Teil des Geltungsbereiches ist an die Regenwasserkanalisation angeschlossen.

Die vorhandenen Anlagen sind für freie Regenwassereinleitungen nicht ausgelegt. Die Einleitungen in die Gewässer muss über Rückhaltungen erfolgen, die auf die hydraulische Leistungsfähigkeit der vorhandenen Anlagen abzustimmen sind.



Ausschnitt Lageplan Niederschlagswasserbeseitigungskonzept

Die Löschwasserversorgung, der Grundschutz, ist mit 96 m³/h für 2 Stunden aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung nach Arbeitsblatt DGVW – 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:

Städtebaulicher Entwurf Bebauungsplan Nr. 123 der Stadt Mölln für den südwestlichen Teil des Gebietes südlich Hafenstraße, östlich Elbe-Lübeck-Kanal, nördlich der Wohnbebauung Ohlendörp, westlich der Alt-Möllner-Straße, September 2021; M 1 : 1000