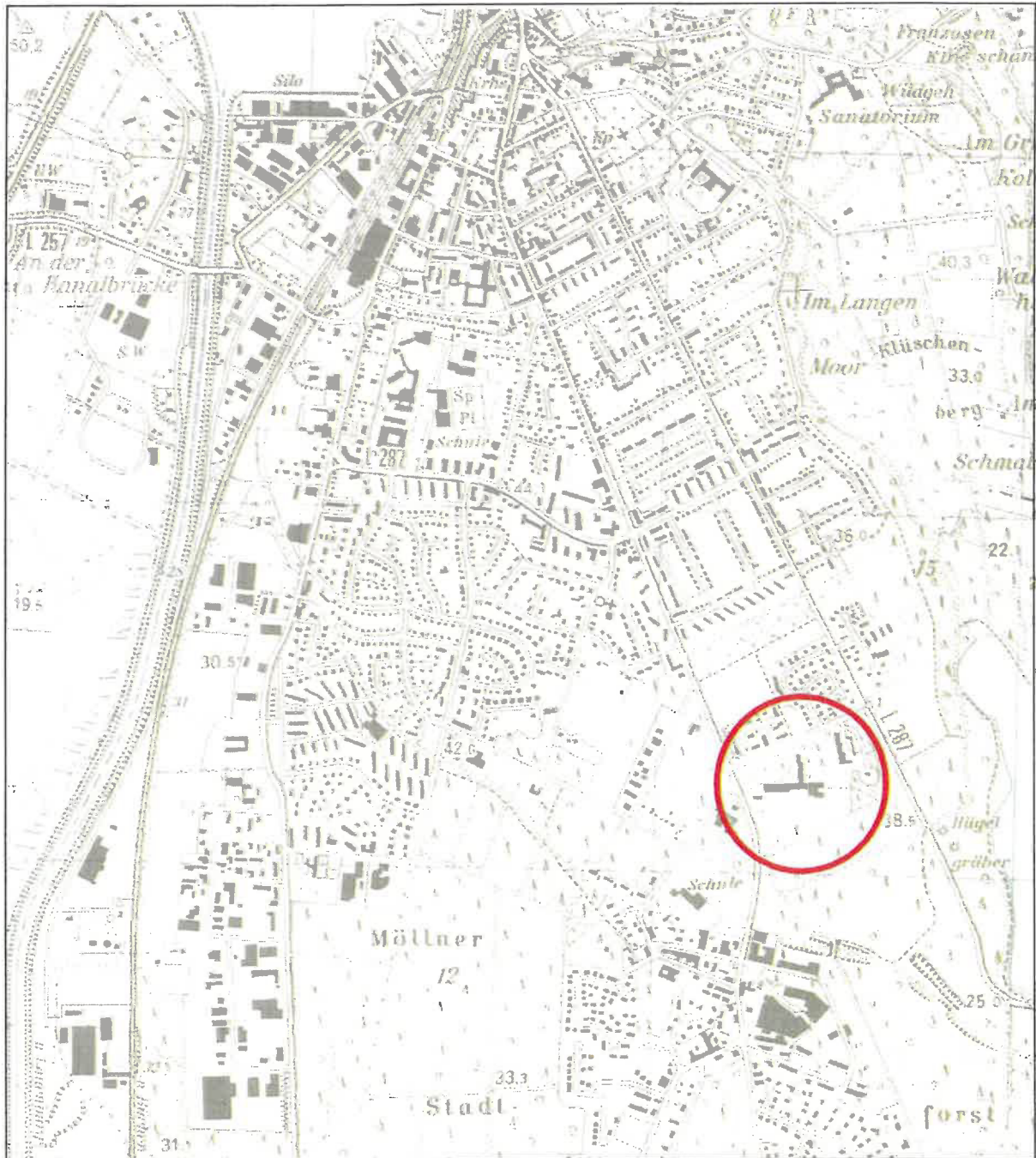




Bebauungsplan Nr. 127 der Stadt Mölln

für das

Gelände der Hellbachtalklinik südlich der Sebastian-Kneipp-Straße, östlich des Wasserkrüger Weges



Planungsziele

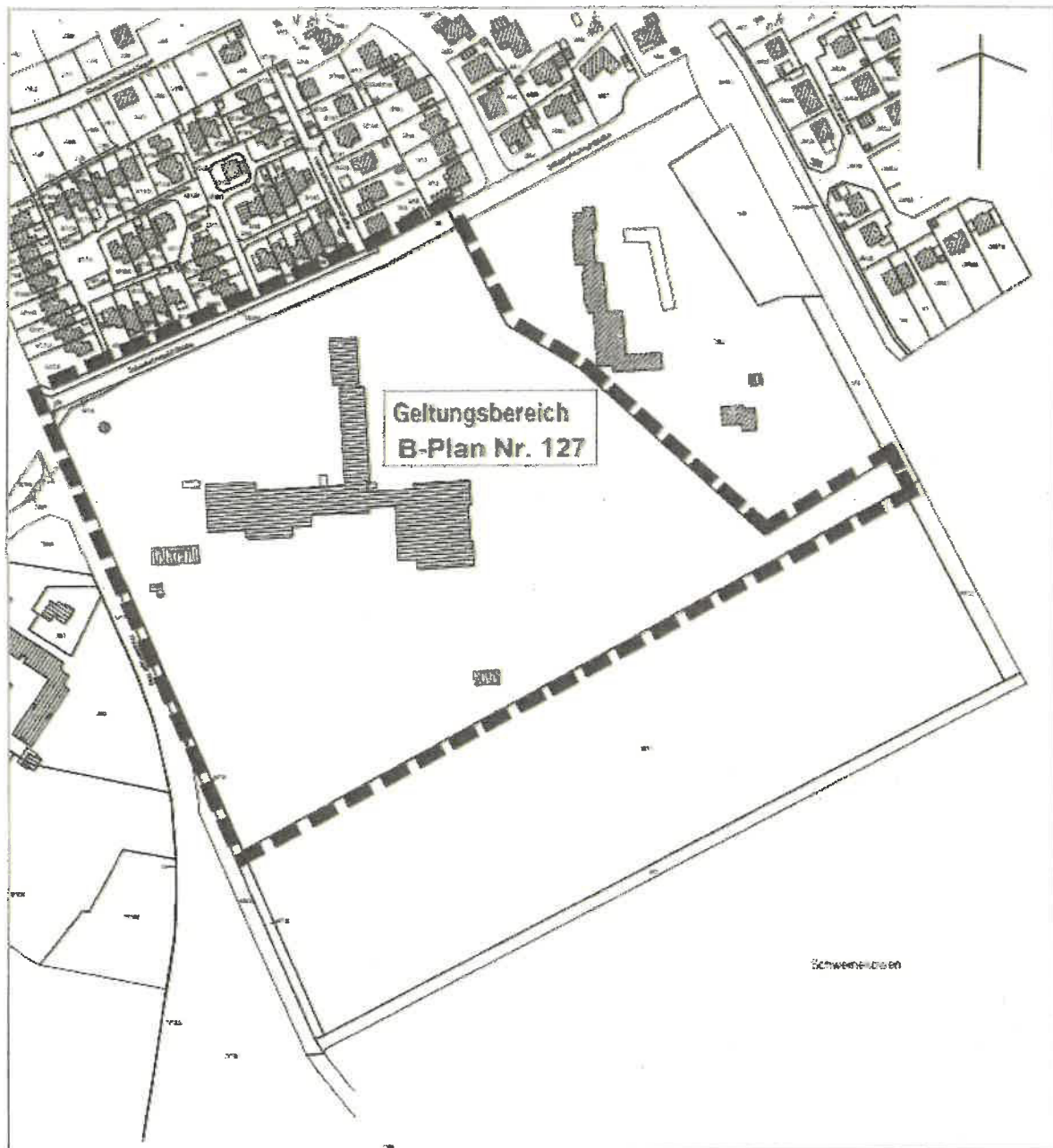


INHALT

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

1 PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

Der Bauausschuss der Stadt Mölln hat beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 127 der Stadt Mölln für das Gelände der Hellbachtalklinik südlich der Sebastian-Kneipp-Straße, östlich des Wasserkrüger Weges aufzustellen.



Übersichtsplan Bebauungsplan Nr. 127 der Stadt Mölln

Der ca. 7 ha umfassende Geltungsbereich ist vorstehendem Lageplan zu entnehmen.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726)



- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 21.11.2017 (BGBl. 1991 I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- die Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 06.12.2021 (GVOBl. Schl.-H. S. 1422)

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.

Ein Großteil des Geländes, insbesondere der südlich an das bestehende Gebäude anschließende Bereich des Plangebietes, ist dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen (siehe Übersichtsplan Bebauungsplan Nr. 127 Stadt Mölln). Hier soll der geplante Klinikneubau errichtet werden. Die vorliegende Planung kann daher nicht als Bebauungsplan der Innenentwicklung angesehen werden.

Die Stadt Mölln führt das vorliegende Bebauungsplanverfahren im Normalverfahren einschließlich Umweltprüfung und Umweltbericht durch.

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan weist das Plangebiet als Kurklinik aus. Dem Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB wird mit der vorliegenden Planung Folge geleistet.

2 LAGE UND BESTAND DES PLANGEBIETES

Der Plangeltungsbereich wird im Norden durch die Sebastian-Kneipp-Straße sowie die sich nördlich dieser befindliche Wohnbebauung begrenzt (siehe aktuelles Luftbild Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 127 Stadt Mölln).

Im Osten schließt sich ein durch einen ausgeprägten Baumbestand gekennzeichnetes, wohnbaulich genutztes Grundstück an. Die Fläche südlich des Plangeltungsbereiches ist durch Wald gekennzeichnet. Westlich des Gebietes befindet sich getrennt durch den Wasserkrüger Weg das Gelände eines ehemaligen Marktforschungsinstitutes. Dieses Grundstück schließt zum Wasserkrüger Weg hin mit einer Baumschutzpflanzung ab.

Auf der Fläche des Plangebietes befindet sich derzeit der derzeitige Bau der Hellbachtalklinik. Er ist von einem Park mit großer Teichanlage sowie dichtem Baumbestand umgeben.



Luftbild Geltungsbereich Bebauungsplan Nr.127 Stadt Mölln (unmaßstäblich)

3 PLANUNGSANLASS / -ZIEL

Die Deutsche Rentenversicherung Bund betreibt mit der Föhrenkampklinik sowie der Hellbachtalklinik derzeit zwei Standorte in Mölln.

Um den Reha-Standort Mölln in wirtschaftlicher Hinsicht langfristig wahren zu können, ist vorgesehen, den 1978 eingerichteten Klinikstandort Hellbachtal weiter aufrecht zu erhalten. Dafür ist ein Klinikneubau auf der derzeitigen Freifläche des Geländes der Hellbachtalklinik geplant (Luftbild Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 127 Stadt Mölln), in dem insgesamt 300 Betten untergebracht werden können, so dass sich die Kapazität an diesem Standort um 110 Betten erhöht. Die Föhrenkampklinik sowie der bestehende Bau auf dem Gelände der Hellbachtalklinik sollen nach Fertigstellung des neuen Gebäudekomplexes abgerissen werden.

Der mit Datum vom 25.03.2020 erteilte positive Bauvorbescheid für einen Ersatzneubau unter Erhalt eines Teils der ursprünglichen Gebäudesubstanz besitzt für die neue Planung keine Gültigkeit.

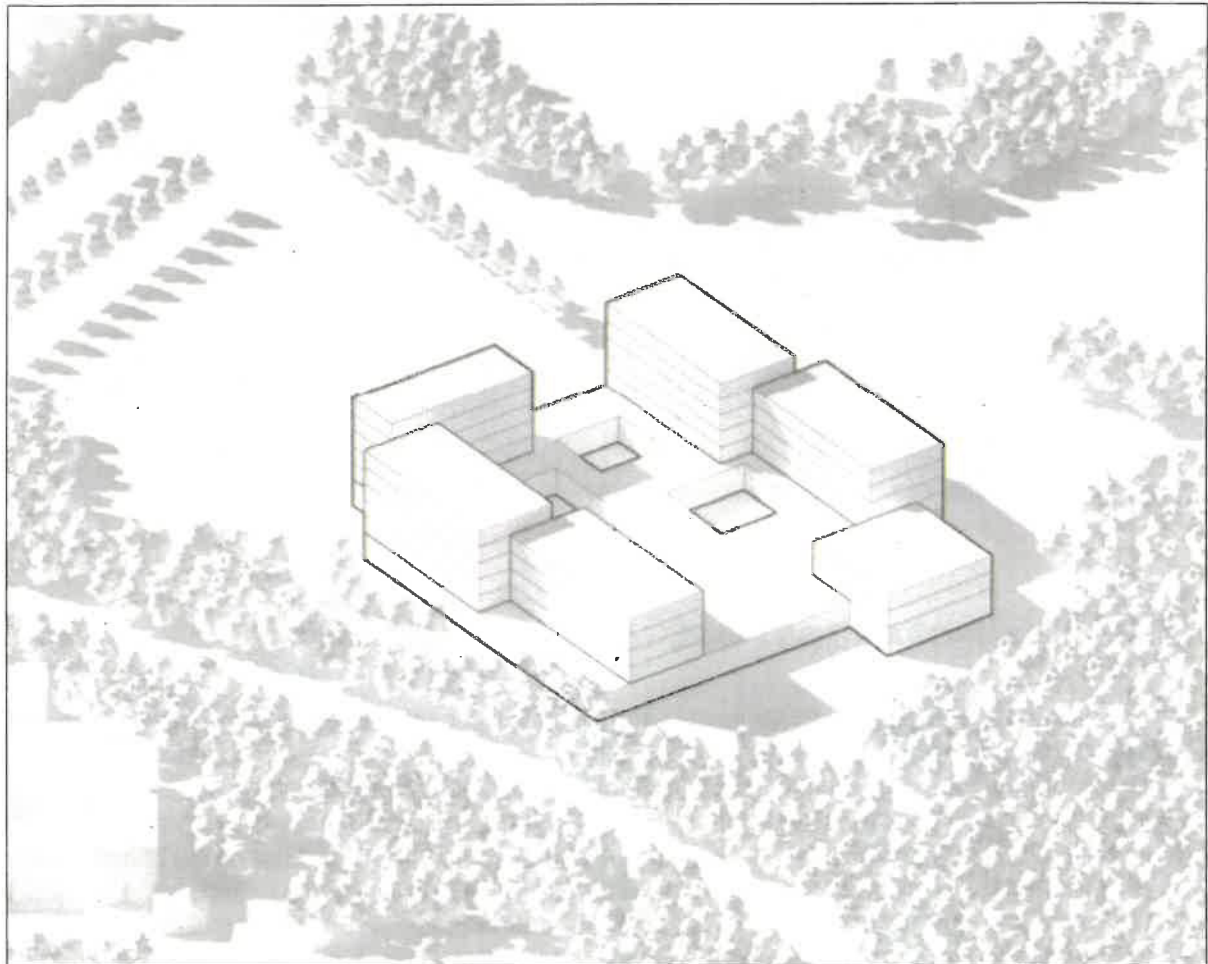
Für die Realisierung des nun vorliegenden Klinikbaus ist vor dem Hintergrund des § 1 (3) BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Ziel der Planaufstellung ist es, die Neuerrichtung eines Reha-Zentrums auf der dort vorhandenen Freifläche zu ermöglichen.

4 PLANUNGSINHALT

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Geplant ist die Errichtung eines kompakten, maximal VI-geschossigen Gebäudes, das sich südlich an den vorhandenen Bestand anschließt. Die Grundfläche des Gebäudes beträgt dabei ca. 7200 m². Das bestehende Schwimmbad soll ins Sockelgeschoss integriert werden. Durch die Kompaktheit und die Anordnung des geplanten Gebäudes südlich des bestehenden Klinikbaus kann das Bestandsgebäude während der Bauphase weiterhin genutzt werden und wird erst nach Bezug des Neubaus abgerissen.



Geplanter Neubau Hellbachtalklinik



Ansicht Süd



Ansicht Ost

Derzeit ist zur Verkürzung der Bauzeit geplant, das Gebäude in modularer Bauweise zu errichten.

Das energetische Konzept für das Gebäude sieht Eisspeicher bzw. Erdwärme, Wärmepumpen sowie Photovoltaikanlagen auf den verfügbaren Dach- und Fassadenflächen mit ca. 6400 m² vor. Die zwischen den Obergeschossen begehbare Dachfläche des Erdgeschosses soll vollständig begrünt werden.

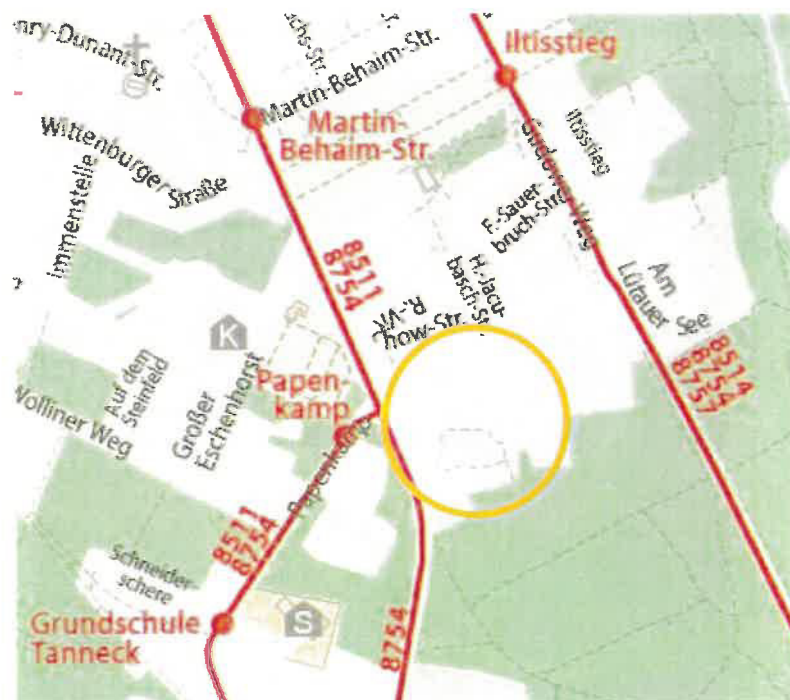
Weitere textliche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, Vorgaben zur Gestaltung, zum Energieeffizienzstandard und zu erneuerbaren Energien erfolgen im Laufe des Verfahrens.

4.2 Erschließung

Das Klinikgelände ist durch eine Zufahrt von der Sebastian-Kneipp-Straße aus verkehrlich angebunden.

Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem Gelände zur Sebastian-Kneipp-Straße hin angeordnet.

Die Parkanlage ist durch ein Netz von Fuß- bzw. Radwegen durchzogen, die an die Sebastian-Kneipp-Straße, den Wasserkrüger Weg und den Gudower Weg angebunden sind.



Busanbindung des Gebietes B-Plan Nr. 127

Die Anbindung des Gebietes an den ÖPNV besteht über die Haltestellen im Papenkamp, in der Martin-Behaim-Straße und im Iltisstieg.

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.

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.

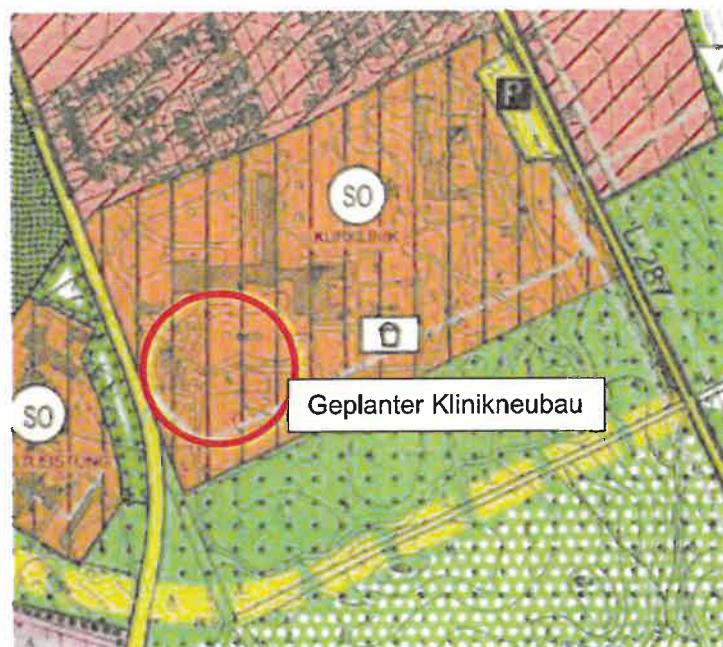
Durch die vorliegende Planung ist mit einer Nutzungsintensivierung im Sinne der Eingriffsregelung zu rechnen. Die Eingriffsregelung wird entsprechend abgearbeitet.

5.2 Baumschutz

Im Rahmen einer noch durchzuführenden Biotop- und Nutzungstypenkartierung soll eine aktuelle Erfassung und kartographische Darstellung von Bäumen mit Stammdurchmessern größer 35 cm sowie prägenden und schützenswerten Baumgruppen und Gehölzbeständen auf der Fläche sowie angrenzender Bereiche durchgeführt werden.

6 WALD

Nach der Darstellung des Flächennutzungsplanes befindet sich südlich an den Plangeltungsbereich angrenzend Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes.



Ausschnitt rechtsgültiger Flächennutzungsplan



Ein Teil der geplanten Bebauung befindet sich innerhalb eines Abstandes von 30 m zum Wald und damit im Waldabstandsbereich.

7 ARTENSCHUTZ

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

8 IMMISSIONSSCHUTZ

Es 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 ist das Gelände durch den vorhandenen Klinikbau an die bestehenden Abwasser-, Wasser und Stromleitungen im Wasserkrüger Weg angeschlossen.

Das auf der Fläche des Plangebietes derzeit anfallende Niederschlagswasser wird, wie vom Niederschlagswasserbeseitigungskonzept der Stadt Mölln vorgesehen, vor Ort versickert. Dies ist auch für Neubauten umzusetzen.

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.