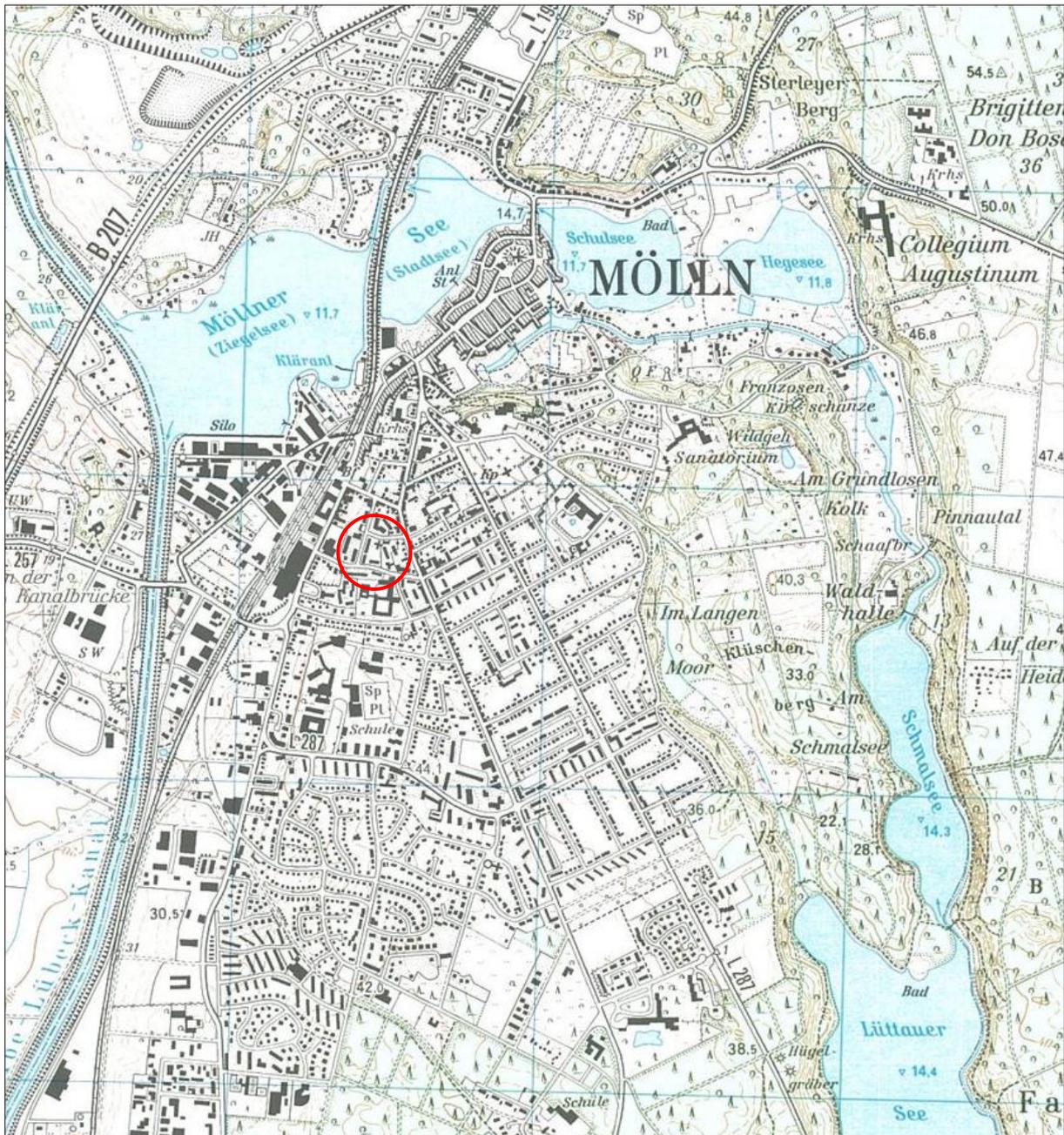


Bebauungsplan Nr. 129 der Stadt Mölln

für das Gebiet

östlich der Klaus-Groth-Straße und nördlich der Heinrich-Langhans-Straße



Planungsziele



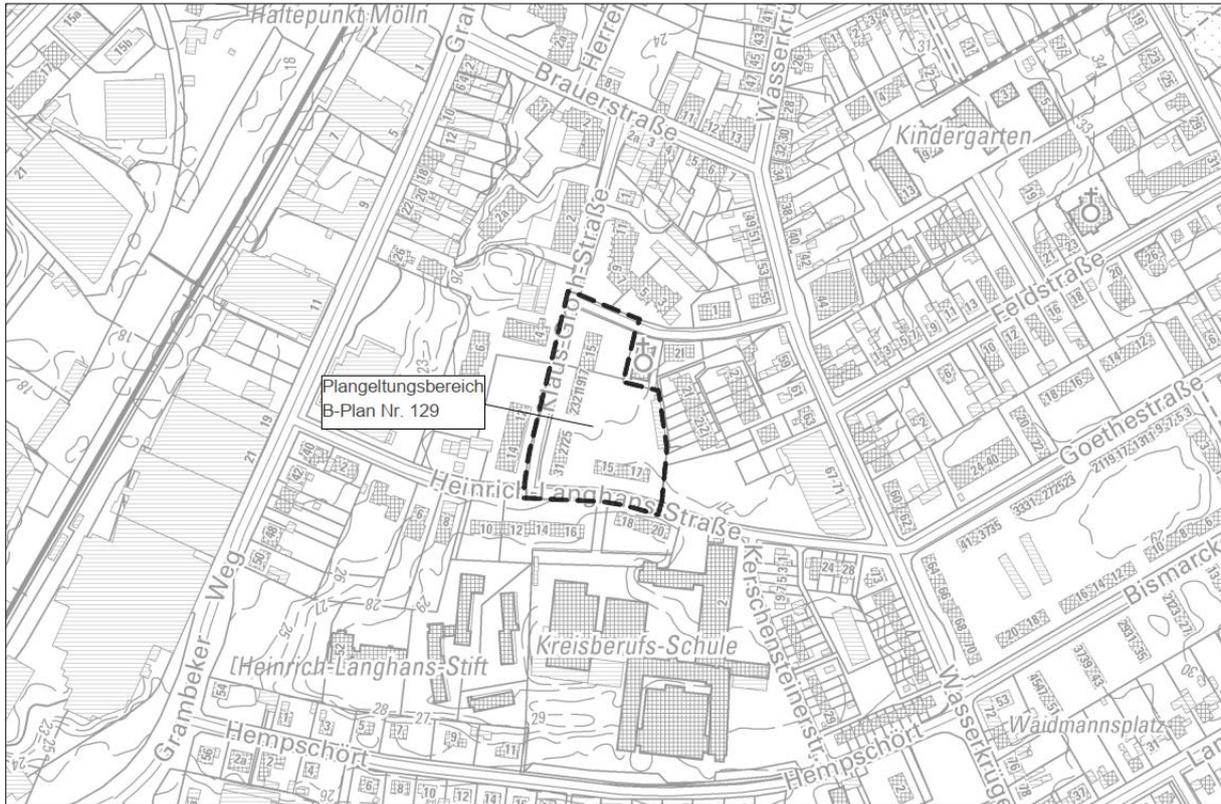
INHALT

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

1 PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

Der Bauausschuss der Stadt Mölln hat in seiner Sitzung am 23.01.2025 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 129 der Stadt Mölln für das Gebiet östlich der Klaus-Groth-Straße und nördlich der Heinrich-Langhans-Straße aufzustellen.

Der ca. 0,7 ha umfassende Plangeltungsbereich ist nachstehender Übersichtskarte zu entnehmen.



Übersichtskarte Plangeltungsbereich B-Plan Nr. 129 der Stadt Mölln

Der Planung zugrundeliegende Rechtsnormen

- „Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist“
- "Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist"
- "Planzeichenverordnung (**PlanZV**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist"
- Landesbauordnung (**LBO**) für das Land Schleswig-Holstein in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Juli 2024. Stand: letzte berücksichtigte Änderung: § 58a geändert (Art. 5 Ges. v. 13.12.2024, GVOBl. S. 875, 928)

Verfahrensart

Der Plan wird gem. § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Die Voraussetzungen dafür werden eingehalten, zum einen dient die Planaufstellung der Nachverdichtung bzw. einer Maßnahme der Innenentwicklung, zum anderen wird mit der Planaufstellung eine Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung von weniger als 20.000 Quadratmetern festgesetzt.

Darüber hinaus sind keine Anhaltspunkte 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 (Störfallbetriebe) sind in der Nähe nicht vorhanden und werden durch die vorliegende Planung auch nicht zugelassen.

Bei der Anwendung des § 13 a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB entsprechend, dabei entfallen die Umweltprüfung, die Erstellung eines Umweltberichtes sowie einer zusammenfassenden Erklärung.

Darstellung des Flächennutzungsplanes (F-Plan)

Im städtischen F-Plan aus dem Jahr 2005 mit Einzeichnung aller bis zum 01.04.2020 erfolgten Änderungen und Berichtigungen wird für das Plangebiet die vorgegebene Art der Bodennutzung als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

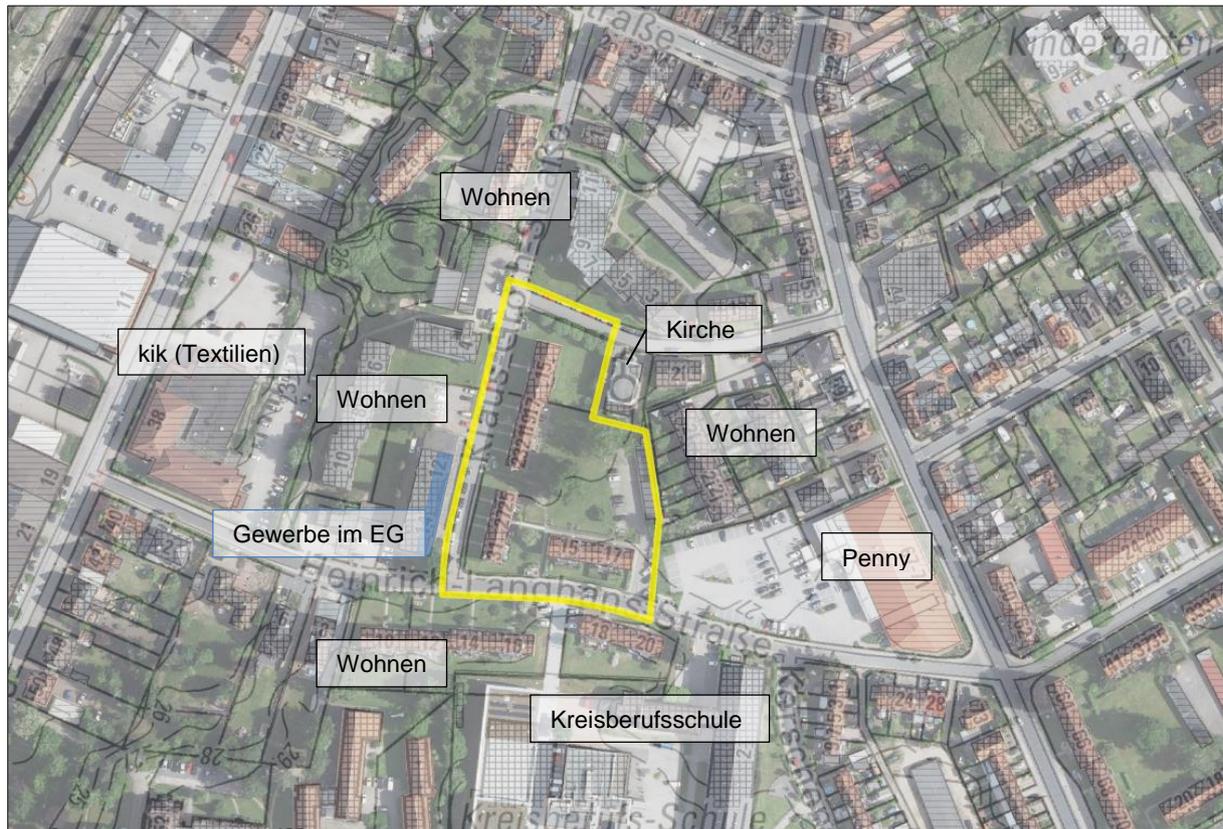


Ausschnitt Flächennutzungsplan mit kreisförmiger Markierung der Plangebietslage (genordet, ohne Maßstab)

Damit entwickelt sich die Festlegung des allgemeinen Wohngebietes auf Ebene des Bebauungsplanes aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB, wonach B-Pläne aus den Darstellungen des F-Planes zu entwickeln sind, wird damit eingehalten.

2 LAGE UND BESTAND DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet befindet sich relativ zentral im Stadtgebiet nur einige hundert Meter südlich der Altstadt. Mehrgeschossiger Wohnungsbau prägt die Umgebung des Plangebietes. Nordöstlich befindet sich eine in der Nachkriegszeit errichtete Kirche. Südöstlich des Plangebietes schließt der Parkplatz des Lebensmitteldiscounters Penny an das Plangebiet an. Südlich des Plangebietes und südlich der Mehrfamilienhäuser entlang der Heinrich-Langhans-Straße befindet sich das Areal der Kreisberufsschule.



Luftbild Geltungsbereich Bebauungsplan Nr.129 Stadt Mölln (genordet, ohne Maßstab)

3 PLANUNGSANLASS / -ZIEL

Im Plangebiet besteht eine Bestandsbebauung aus Anfang der 1950er Jahre. Diese Bebauung entspricht in mehrerlei Hinsicht nicht mehr den heutigen Bauvorschriften (bspw. durch deutlich zu niedrige Deckenhöhen und sehr schmale Treppenaufgänge).

Die Gemeinnützige Kreisbaugenossenschaft Lauenburg eG beabsichtigt auf dem Grundstück östlich der Klaus-Groth-Straße und nördlich der Heinrich-Langhans-Straße eine Neubebauung mit einem mehrgeschossigem Mehrfamilienhaus umzusetzen. Es sollen dabei etwa 125 Wohnungen mit durchschnittlich 60 m² Wohnfläche und anteiligem Sozialwohnraum entstehen. Ca. ein Drittel der Wohnungen sollen als Sozialwohnungen entstehen.

In seiner Gestaltung soll das Gebäude an das von Satteldächern geprägte Ortsbild angepasst werden. Die erforderlichen Stellplätze für Pkw und Fahrräder sollen in einer Tiefgarage untergebracht werden.

4 PLANUNGSINHALT

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Es wird ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. In diesem Gebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen: sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Es soll ein Fokus auf die Wohnnutzungen gelegt werden. Nutzungen die das Wohnen allzu sehr stören würden, sollen ausgeschlossen werden.



Städtebauliches Konzept zur Neubebauung des Plangebietes (genordet, ohne Maßstab)

4.2 Erschließung

Die Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Straßenverkehrsnetz ist bereits im Bestand vorhanden.

Im Zuge der Neubebauung des Plangebietes soll eine Tiefgarage errichtet werden, welche den kompletten Stellplatzbedarf abdecken soll. Dafür wird eine entsprechende Festsetzung im B-Plan aufgenommen.

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

Bäume die unter die städtische Baumschutzsatzung fallen (Stammdurchmesser größer 35 cm, gemessen in 1 m Höhe) werden im Plan dargestellt. Soweit diese erhalten werden können, werden sie im Plan zum Erhalt festgesetzt. Wenn sie der Planung im Weg stehen, werden sie zum Fällen gekennzeichnet und entsprechende Ersatzmaßnahmen festgelegt.

Im Innenhof des Plangebietes befindet sich eine große Rotbuche mit einem Kronendurchmesser von ca. 18 m. Diese Rotbuche wird erhalten und dementsprechend im B-Plan zum Erhalt festgesetzt. Bodenversiegelungen, Abgrabungen, Aufschüttungen, der Einsatz von Streusalzen, die Nutzung als Lager- oder Stellplatzfläche sind allesamt innerhalb des Kronentraufbereiches verboten.

6 ARTENSCHUTZ

Artenschutzbelange sind lediglich insoweit betroffen, dass von den 2 großen Bestands-Bäumen im Plangebiet einer der beiden erhalten werden kann und ein Baum zu fällen ist. Die Fällung ist dabei außerhalb der Brutzeit europäischer Vogelarten im Zeitraum von Oktober bis Februar durchzuführen.

7 IMMISSIONSSCHUTZ

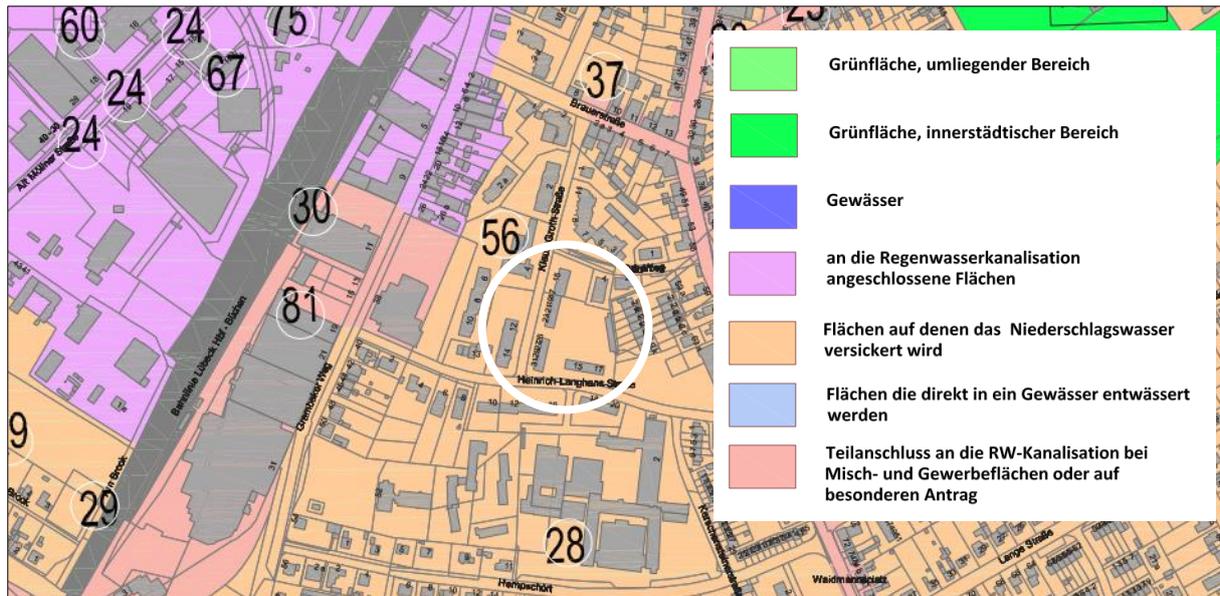
Beim Immissionsschutz sind die wechselseitigen Lärmbeeinträchtigungen vom Plangebiet selbst sowie dessen Umgebung zu betrachten. Die Plangebietsumgebung ist weitestgehend von Wohnnutzungen geprägt, darüber hinaus sind keine Nutzungen vorhanden, die das Wohnen wesentlich stören können. Im Plangebiet wird ein allgemeines Wohngebiet festgelegt und zudem über das Wohnen hinausgehende Nutzungen durch die Festsetzungen im B-Plan eingeschränkt, insbesondere wenn diese nicht gut mit Wohnnutzungen in Einklang gebracht werden können (bspw. Gartenbaubetriebe und Tankstellen).

8 VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet ist bereits im Bestand voll erschlossen. Im Zuge der Neubebauung erfolgt soweit notwendig die Erneuerung der auf dem Grundstück vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen.

Die Wärmeversorgung der Neubauten wird Co²-neutral erfolgen. Die erforderliche Wärme wird von Solarthermieanlagen auf den Dächern in Kombination mit einer Versorgung des Gebietes durch klimaneutral erzeugte Fernwärme bereitgestellt.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird, wie vom städtischen Niederschlagswasserbeseitigungskonzept vorgesehen, vor Ort versickert. Diese Vorgabe ist ebenfalls bei einer Neubebauung umzusetzen.



Ausschnitt Niederschlagswasserbeseitigungskonzept mit Markierung des Plangebietes (genordet, ohne Maßstab)

Die Löschwasserversorgung ist gem. Arbeitsblatt W 405 des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches) mit mindestens 48 m³ pro Stunde für min. 2 Stunden aus dem öffentlichen Trinkwasserversorgungsnetz bereitzustellen. Diese Vorgabe wird im Möllner Stadtgebiet durch die Vereinigten Stadtwerke erfüllt.

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

ANLAGEN

- B-Plan Nr. 129 der Stadt Mölln, Städtebauliches Konzept
- B-Plan Nr. 129 der Stadt Mölln, Ansichten