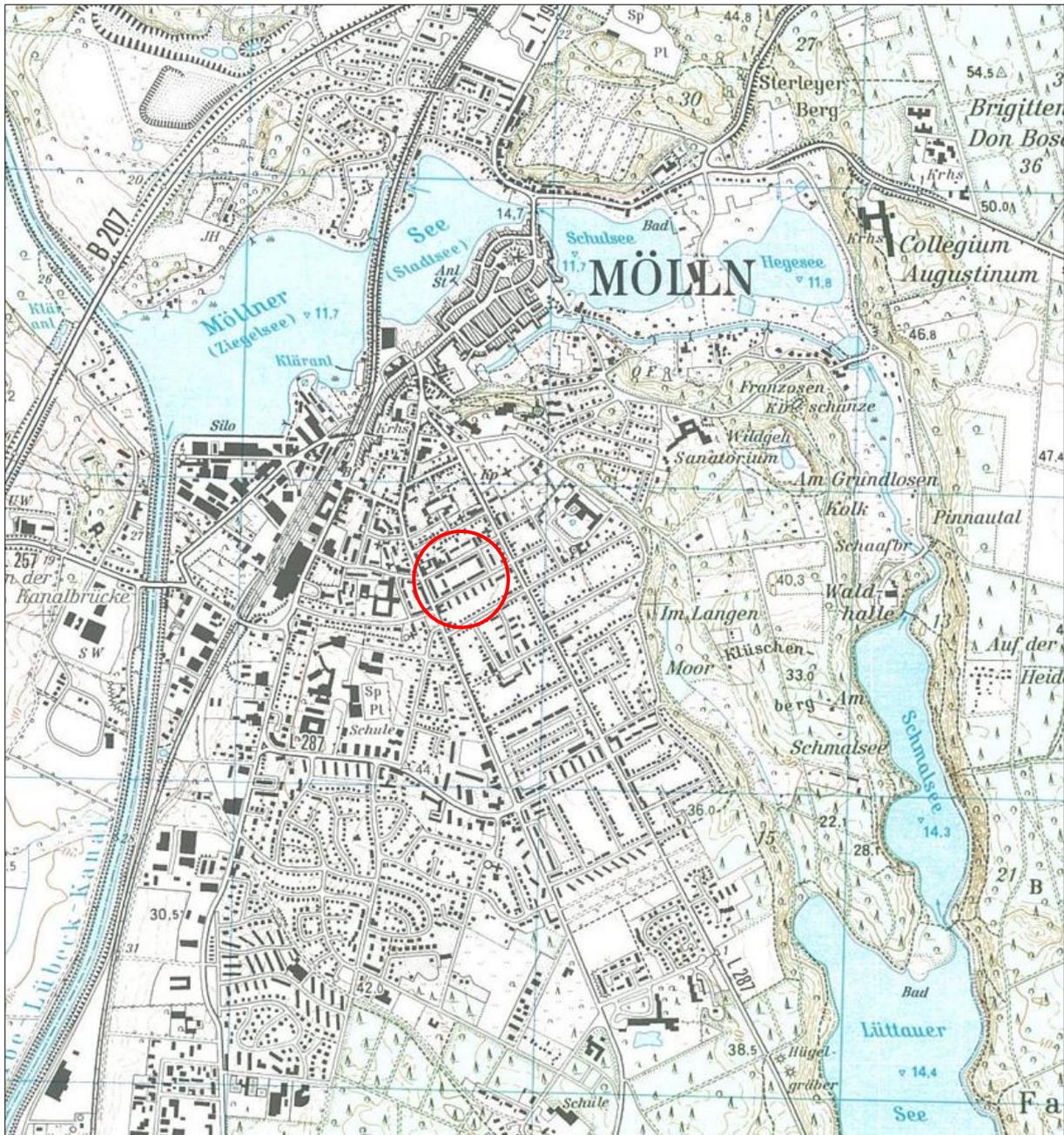


Bebauungsplan Nr. 130 der Stadt Mölln

für das Gebiet

östlich des Wasserkrüger Weges, südlich der Goethestraße
sowie nördlich und südlich der Bismarckstraße



Planungsziele



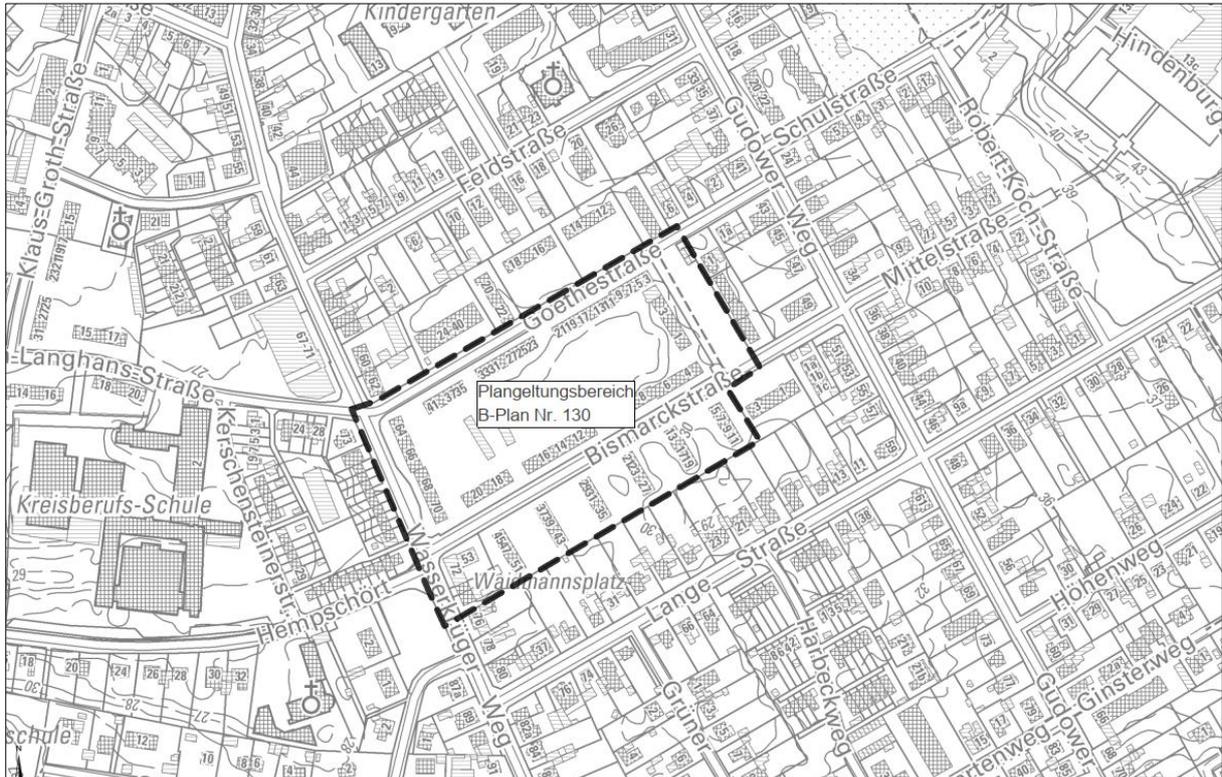
INHALT

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.....	7
5.1	Eingriffsregelung	7
5.2	Baumschutz	7
6	ARTENSCHUTZ.....	9
7	IMMISSIONSSCHUTZ	9
8	VER- UND ENTSORGUNG	10

1 PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

Der Bauausschuss der Stadt Mölln hat am 23.01.2025 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 130 der Stadt Mölln für das Gebiet östlich des Wasserkrüger Weges, südlich der Goethestraße sowie nördlich und südlich der Bismarckstraße aufzustellen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der hier aufgeführten Übersicht zu entnehmen. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 3,2 ha.



Übersichtskarte Plangeltungsbereich B-Plan Nr. 130 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

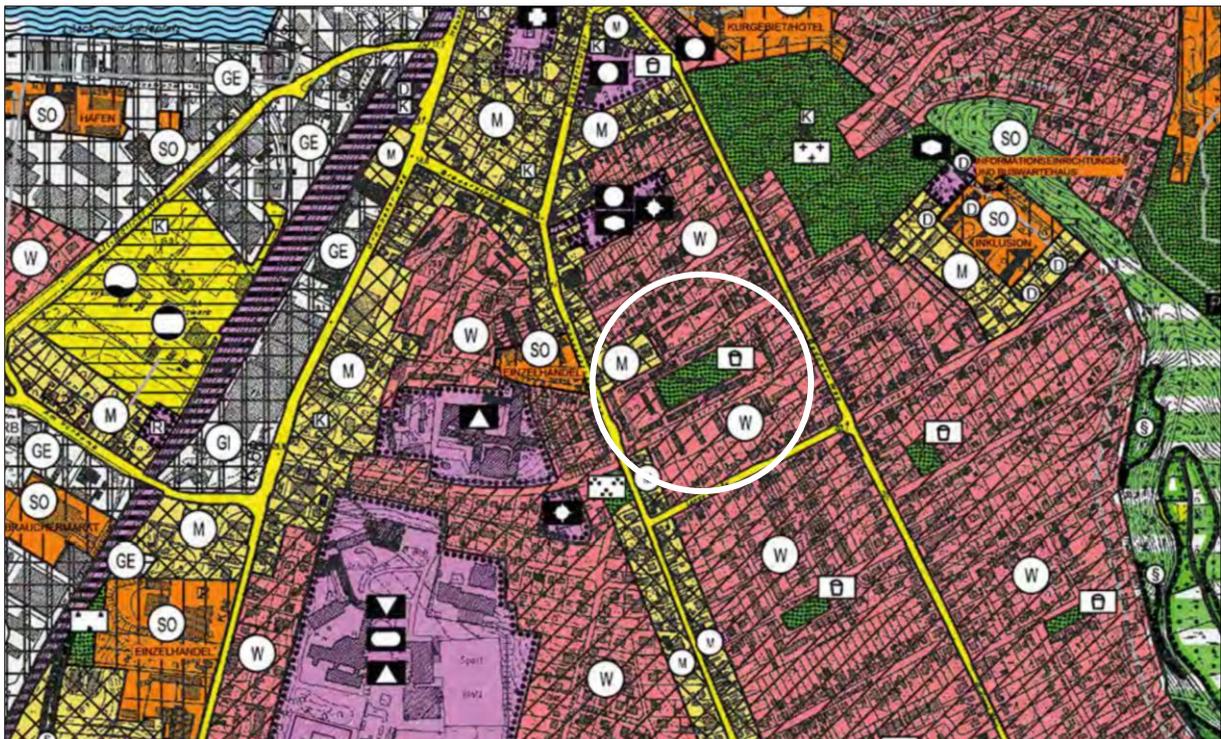
Der Plan wird gem. § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Die Voraussetzungen dafür werden eingehalten, zum einen dient die Planaufstellung der Nachverdichtung bzw. einer Maßnahme der Innenentwicklung, zum anderen wird mit der Planaufstellung eine Grundfläche im Sinne des § 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 Einbeziehung aller bis zum 01.04.2020 erfolgten Änderungen und Berichtigungen wird für das Plangebiet die vorgegebene Art der Bodennutzung als Wohnbaufläche (W) und im zentralen Bereich als Grünfläche mit Zweckbestimmung Kinderspielplatz dargestellt.



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

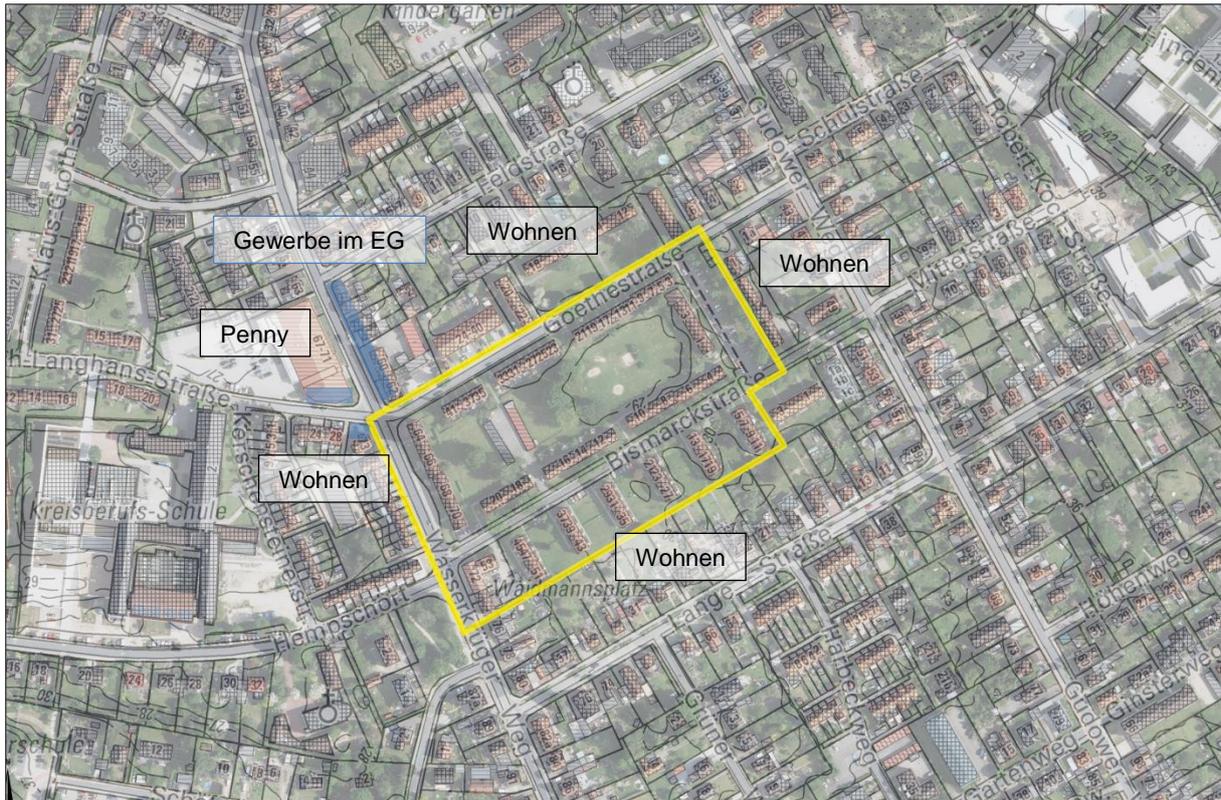
Diese Darstellungen entsprechen im Grundsatz den Zielen der vorliegenden Bebauungsplanaufstellung. Jedoch ist aufgrund des neuen städtebaulichen Konzeptes zur Entwicklung des Gebietes eine derartig kleinteilige Flächenzuordnung auf Ebene des Flächennutzungsplanes nicht praktikabel möglich.

Um dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB, wonach B-Pläne aus den Darstellungen des F-Planes zu entwickeln sind, einzuhalten, wird der F-Plan im Zuge der Berichtigung angepasst. Die F-Plan-Darstellung wird demzufolge vereinfacht und eine Darstellung als Wohnbaufläche vorgenommen. Innerhalb von Wohnbauflächen sind Grün- und Kinderspielflächen zulässig.

2 LAGE UND BESTAND DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet befindet sich relativ zentral im Stadtgebiet nur einige hundert Meter südlich der Altstadt. Dreigeschossige Mehrfamilienhäuser prägen die Umgebung des Plangebietes. Nordwestlich befindet sich der Lebensmitteldiscounter Penny. Entlang der östlichen Seite des Wasserkrüger Weges von der Goethe- bis hin zur Feldstraße befinden sich Gewerbeeinheiten auf Ebene des Erdgeschosses.

Das Plangebiet selbst ist ebenfalls von dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern aus den 1950er Jahren geprägt, welche entlang des Blockrandes verlaufen. Für den kleineren Abschnitt des Plangebietes südlich der Bismarckstraße ist die Anordnung der Mehrfamilienhäuser quer zur Straße.



Luftbild Geltungsbereich Bebauungsplan Nr.130 Stadt Mölln (genordet, ohne Maßstab)

3 PLANUNGSANLASS / -ZIEL

Die Gemeinnützige Kreisbaugenossenschaft Lauenburg eG beabsichtigt, innerhalb des Plangebietes ein neues Wohnquartier entstehen zu lassen. Nach schrittweisem Abriss der bestehenden Mehrfamilienhausbebauung sollen hier ca. 290 z. T. sozialraumgeförderte Wohnungen sowie 24 Reihenhäuser entstehen.

Das Gebiet soll in 5 Bauabschnitten bebaut werden, sodass nicht alle in diesem Gebiet derzeit wohnenden Mieter der Gemeinnützigen Kreisbaugenossenschaft gleichzeitig ausziehen müssen.

Mit seinen Holzfassaden, Gründächern und PV-Anlagen soll das Quartier ein Beispiel bzw. Vorreiter für nachhaltigen Wohnungsbau werden. Ca. ein Drittel der Wohnungen sollen als Sozialwohnungen entstehen.

Ein Großteil der Pkw-Stellplätze für den Mehrfamilienhausbau soll in einer großen Tiefgarage untergebracht, die Pkw-Stellplätze für die Reihenhäuser als Carports umgesetzt werden.

4 PLANUNGSINHALT

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Es wird ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehen. Dabei soll es eine Fokussierung auf Wohnnutzungen geben und mehrere ansonsten nach BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im vorliegenden Plangebiet ausgeschlossen werden. Dazu zählen unter anderem: sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.



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

Für den Hauptteil des Plangebietes zwischen Goethe- und Bismarckstraße werden 3 Vollgeschosse + Dachgeschoss vorgesehen. Für den schmaleren Plangebietsabschnitt südlich der Bismarckstraße in Nachbarschaft zur kleinteiligen Bebauung in der Lange Straße werden weitestgehend lediglich 2 Vollgeschosse + Dachgeschoss vorgesehen.

Im Hauptteil des Plangebietes entstehen über die L-förmige Anordnung der Baukörper geschützte Hofinnenflächen und Quartiersplätze die von den zukünftigen Nutzern der Wohnungen gemeinschaftlich genutzt werden können und Raum für Begegnungen und zum Verweilen ermöglichen.

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.



Übersichtsplan Tiefgarage mit Andeutung der darüber liegenden geplanten Baukörper (genordet, ohne Maßstab)

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 bzw. Stammumfang min. 120 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. Für die Entfernung eines geschützten Baumes sind Ersatzbäume gleicher oder standortgerechter Art von mindestens 12 cm Stammumfang in der Baumschulqualität Hochstamm zu pflanzen und zu erhalten. Für größere Bäume ergeben sich mehrere Ersatzbäume und zwar für die Baumgrößen:

Stammumfang 120 bis 149 cm = 2 Ersatzanpflanzungen

Stammumfang 150 bis 199 cm = 3 Ersatzanpflanzungen

Für jede weitere 50 cm Stammumfang ist eine zusätzliche Ersatzanpflanzung erforderlich.

Mehrere Ersatzanpflanzungen können umgerechnet werden in wertgleiche, größere Einzelbäume in Baumschulqualität. Die Art und Anzahl der Ersatzpflanzung werden in der Genehmigung festgesetzt.



Ausschnitt Bauplan mit Übersicht der zu erhaltenden- und zu fällenden Bäume (genodert, ohne Maßstab)

Die Baumbilanz ist in nachfolgender Tabelle zusammengestellt:

Nr.	Baumart	Stammdurchmesser in cm	Stammumfang in cm	Ausgleicherfordernis gem. Baumschutzsatzung
1	Blutbuche	80	251	4
2	Birke	30	94	-
3	Linde	60	188	3
4	Linde	60	188	3
5	Birke	60	188	3
6	Birke	40	126	2
7	Ahorn	20	63	-
8	Ahorn	60	188	3
9	Ahorn	100	314	5
10	Ahorn	60	188	3
11	Kirsche	30	94	-
12	Ahorn	70	220	3
13	Ulme	30	94	-
14	Walnuss	30	94	-
15	Ahorn	25	79	-
16	Kastanie	50	157	3
17	Blutbuche	50	157	3
18	Laubbaum	20	63	-
19	Walnuss	20	63	-
20	Eiche	20	63	-
21	Linde	30	94	-
Summe				35



Die 35 Ersatzbäume sind innerhalb des Plangebietes zu pflanzen. Es sind folgende Baumarten zu verwenden:

Baumart (deutsch)	Baumart (Latein)
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Feldahorn	Acer campestre *
Großblättrige Erle (Purpur-Erle)	Alnus spaethii**
Sandbirke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna*
Rotbuche	Fagus sylvatica
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Blumen-Esche	Fraxinus ornus**
Stechpalme	Ilex aquifolia *
Holzapfel	Malus sylvestris *
Hopfenbuche	Ostrya carpinifolia **
Trauben-Kirsche	Prunus padus *
Espe	Populus tremula
Wildbirne	Pyrus pyraeaster *
Ungarische Eiche	Quercus cerris **
Ungarische Eiche	Quercus frainetto **
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Stiel-Eiche	Quercus robur
Echte Mehlbeere	Sorbus aria **
Vogelbeere	Sorbus aucuparia *
Eibe	Taxus baccata *
Winter-Linde	Tilia cordata
Kleinkronige Winter-Linde	Tilia cordata „Rancho“

* kleinkronige Baumarten

** klimagerechte Arten

6 ARTENSCHUTZ

Artenschutzbelange sind lediglich insoweit betroffen, dass einige der vorhandenen Bäume zu fällen sind (siehe Baumplan). Insofern Bäume zu fällen sind, die unter die städtische Baumschutzsatzung fallen, wird ein entsprechender Ausgleich gem. Satzung im Planwerk des Bebauungsplanes aufgenommen.

Dementsprechend fallen sämtliche Bäume unter die Baumschutzsatzung mit einem Stammdurchmesser von min. 35 cm.

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

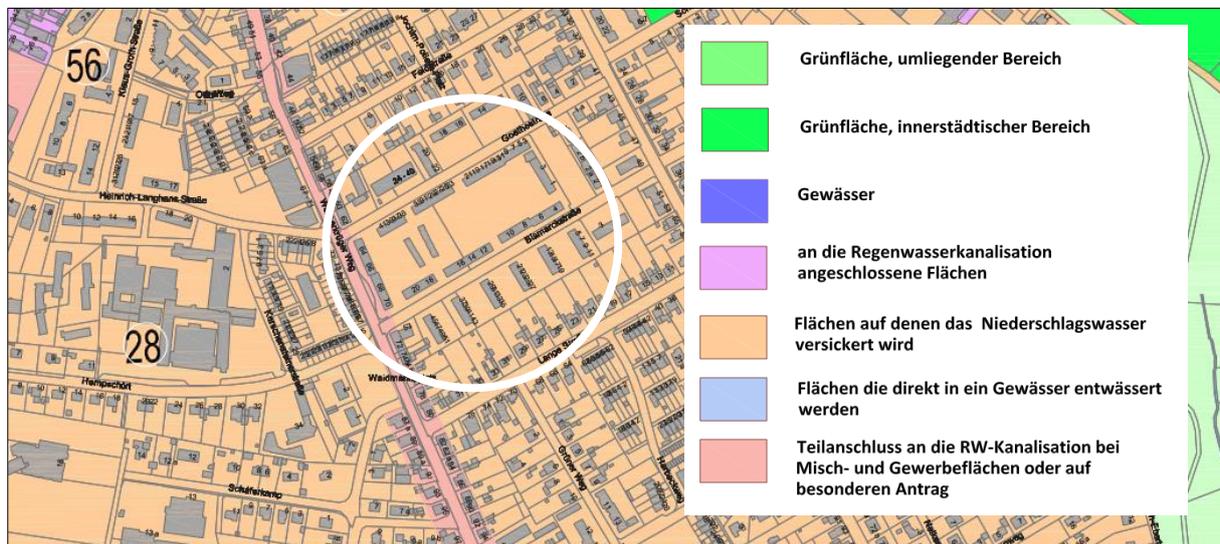
von Wohnnutzungen geprägt, darüber hinaus sind keine Nutzungen vorhanden, die das Wohnen wesentlich stören können. Im Plangebiet wird ein allgemeines Wohngebiet festgelegt und zudem über das Wohnen hinausgehende Nutzungen durch die Festsetzungen im B-Plan eingeschränkt, insbesondere wenn diese nicht 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. 130 der Stadt Mölln, Baumplan
- B-Plan Nr. 130 der Stadt Mölln, Städtebauliches Konzept
- B-Plan Nr. 130 der Stadt Mölln, Perspektive und Tiefgaragenplan