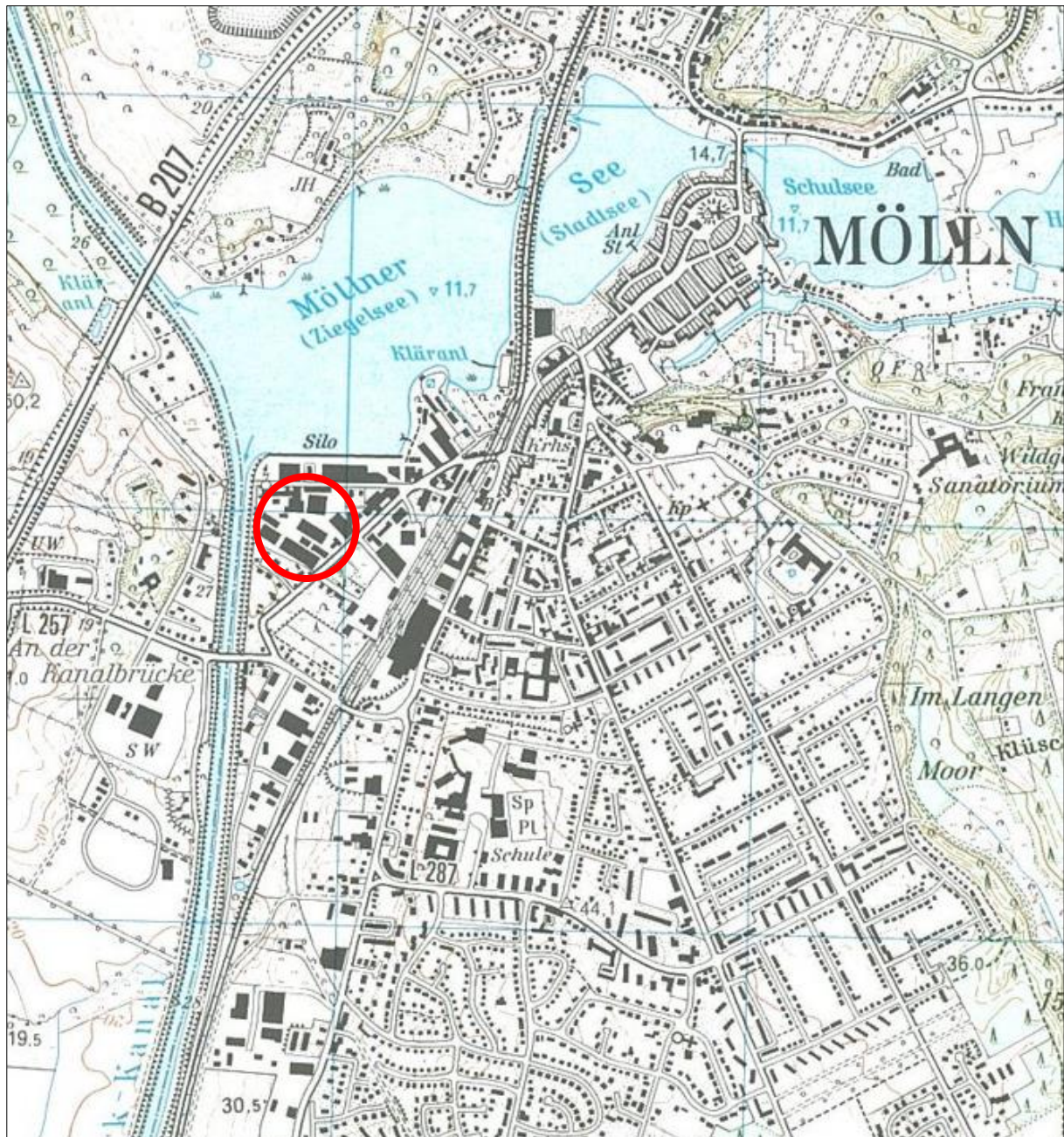


1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 123 der Stadt Mölln

für den

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



Begründung

1 PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

Am 27. März 2025 wurde vom Bauausschuss der Stadt Mölln die Aufstellung der 1. Änderung des B-Planes Nr. 123 beschlossen. Der Plangeltungsbereich entspricht dem des Ursprungsbebauungsplanes.

2 PLANUNGSGEHALT

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 123 sollen folgende Festsetzungen im B-Plan angepasst werden:

2.1 Baugebiet WA 1: Erhöhung der zwingenden Geschossigkeit von 3 auf 4

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 soll unter Einhaltung der bereits festgesetzten maximalen Gesamtgebäudehöhe von 15 m, die Errichtung von 4 Geschossen pro Gebäude möglich sein. Insgesamt könnten so 9 + 24 altengerechte Wohneinheiten entstehen. Dafür muss die zwingende 3-Geschossigkeit auf eine zwingende 4-Geschossigkeit erhöht werden. Damit wird die Wirtschaftlichkeit des Wohnungsbauvorhabens gesichert. Die Änderung betrifft die Planzeichnung (Teil A).

2.2 Baugebiet WA 4: Verbindung der beiden bestehenden Baufelder

Um im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA 4 „Betreutes Wohnen“ von einer unter dem nordwestlichen Gebäude geplanten Tiefgarage trockenen Fußes in das an der Alt-Möllner-Straße geplante Gebäude zu gelangen, sollen die beiden Gebäude durch einen geschlossenen, eingeschossigen, verglasten Gang verbunden werden. Hierfür ist die Erweiterung/Verbindung der beiden Bebauungsfelder durch ein weiteres Baufeld erforderlich. Die Änderung betrifft die Planzeichnung (Teil A).

2.3 Änderung des zwischen Planstraße und Hafenstraße geplanten Fuß- u. Radverkehrsweges in eine öffentliche Straßenverkehrsfläche

Entlang der schmalen Straßenverkehrsfläche im Norden des Gewerbegebietes sind mehrere Hallen vorhanden in denen sich teils große Fahrzeuge (bspw. vom Technischen Hilfswerk) befinden oder auch Boote repariert / gelagert werden.

Um die Erreichbarkeit dieser Hallen mit großen Fahrzeugen und deren Flächenbedarfen beim Rangieren weiterhin gewährleisten zu können, ist es notwendig eine nur für diese Fahrzeuge nutzbare Verbindung zur Planstraße zu sichern.

Eine Erschließung über die Hafenstraße ist nicht mehr möglich, da hierbei die Gegenfahrbahn bei Ein- und Ausfahrten mitgenutzt werden müsste. Dies ist jedoch im Sinne der Verkehrssicherheit zukünftig nicht mehr beabsichtigt, da durch die Entwicklung der nördlich angrenzenden Hafenbebauung und die Neuherstellung der Hafenstraße hier keine über das Maß erforderliche Verkehrsbelastung stattfinden soll. Die Änderung betrifft die Planzeichnung (Teil A).

2.4 Änderung der Lage des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 verläuft ein geplantes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL-Recht) zugunsten der Stadt. Dieses dient als Flächensicherung für die Niederschlagswasserentwässerung des Plangebietes in den Elbe-Lübeck-Kanal (ELK). Im Rahmen der Ausführungsplanung hat sich nun herausgestellt, dass die Einleitstelle für die Ableitung des Niederschlagswassers in den ELK einen abweichenden Standort, etwas weiter südlich, aufweist. Die Lage des GFL-Rechtes ist dementsprechend am westlichen Ende anzupassen. Die Änderung betrifft die Planzeichnung (Teil A).



2.5 Änderung der textlichen Festsetzung 2.1

Die ursprüngliche Festsetzung:

Die innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 errichtbaren Wohngebäude sind ausschließlich für alte Menschen oder Menschen mit Behinderung herzustellen und zu verwenden. (§ 9 (1) Nr. 8 BauGB)

wird geändert in:

Die innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 errichtbaren Wohngebäude sind **ausschließlich** für alte Menschen oder Menschen mit Behinderung herzustellen und **bevorzugt** zu verwenden. (§ 9 (1) Nr. 8 BauGB)

Begründung:

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sollen nach den Vorgaben des Bebauungsplanes Wohnungen für alte Menschen und Menschen mit Behinderung hergestellt werden und verwendet werden.

Durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes sollen die Wohnungen auch weiterhin für die beschriebenen Bevölkerungsgruppen in entsprechender Form gebaut werden.

Um eine größere Flexibilität bei der Vermietung dieser Wohnungen zu erreichen und damit mögliche Leerstände zu verhindern, soll die Textfestsetzung jedoch dahingehend angepasst werden, dass die Verwendung dieser Wohnungen nur „bevorzugt“ für diese Bevölkerungsgruppen erfolgen soll.

Die Änderung betrifft den Text (Teil B).

3 KOSTEN

Durch die vorliegende Planung entstehen der Stadt Mölln voraussichtlich keine Kosten.

4 BESCHLUSS

Die Stadtvertretung hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 123 am __.__.2025 beschlossen.

Die vorstehende Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 123 der Stadt Mölln wurde am __.__.2025 gebilligt.

Mölln, den __.__.2025

Siegel

.....
Bürgermeister