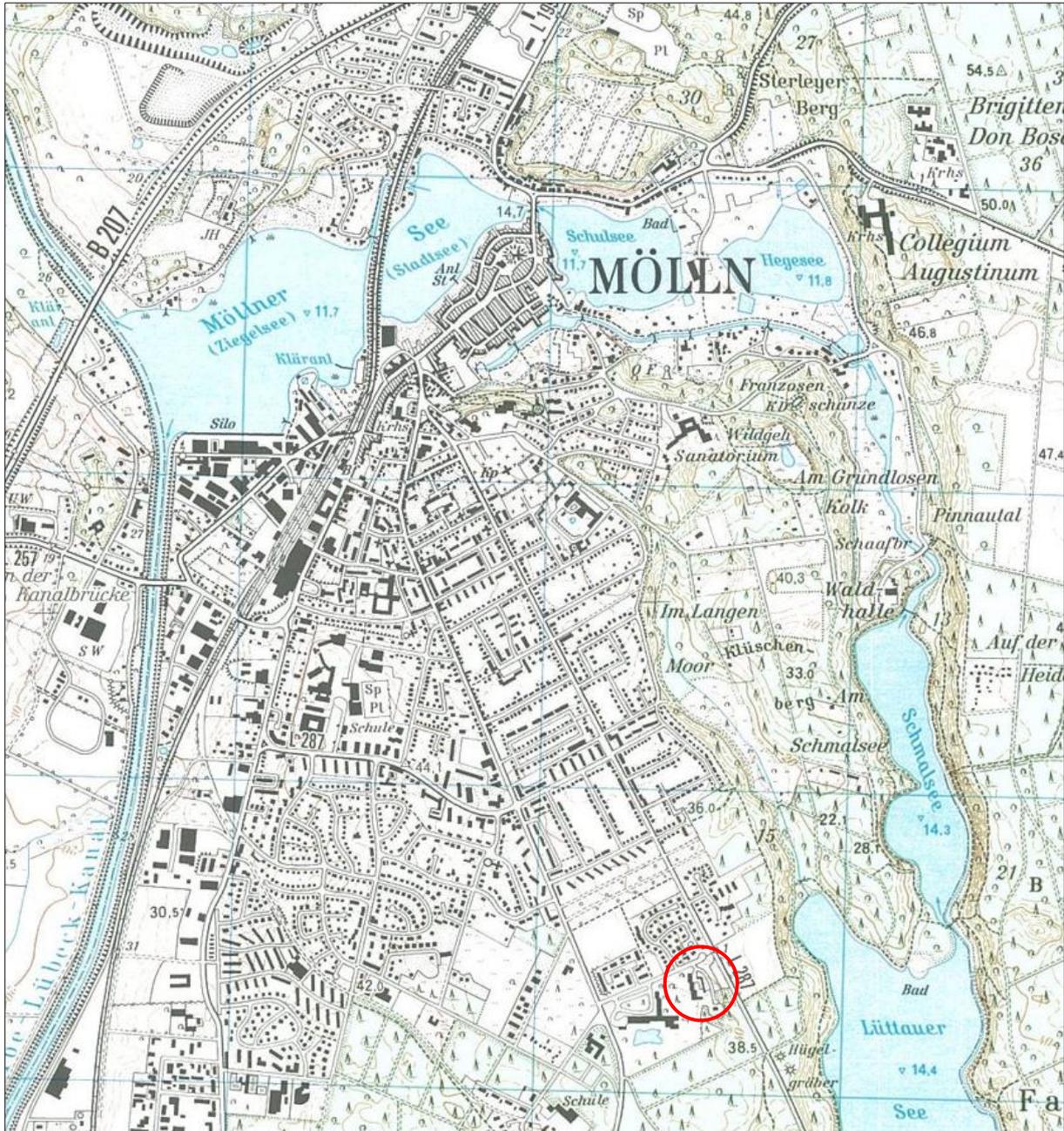




Bebauungsplan Nr. 126 der Stadt Mölln

für das Gebiet

südlich der Sebastian-Kneipp-Straße, östlich des Geländes der Hellbachtalklinik und westlich des Gudower Weges



Planungsziele

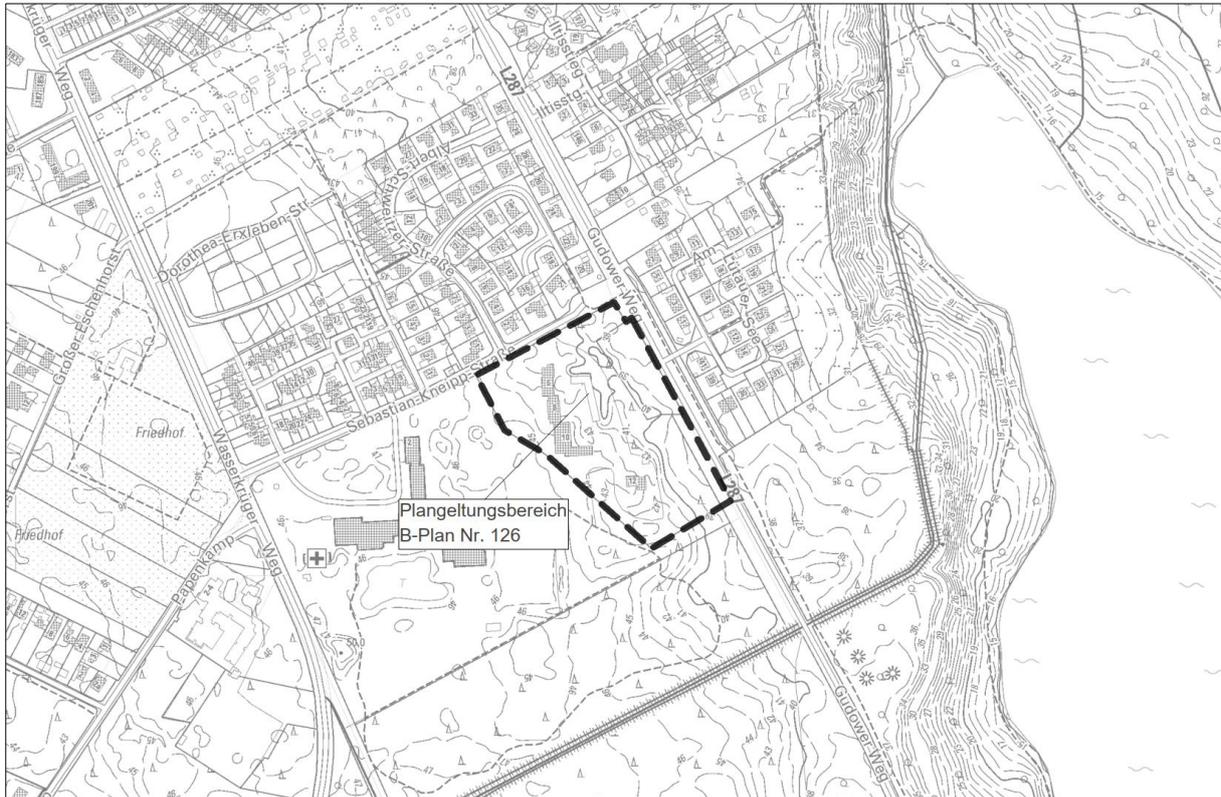
**INHALT**

1	PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN.....	3
2	LAGE UND BESTAND DES PLANGEBIETES.....	4
3	PLANUNGSANLASS / -ZIEL.....	5
4	PLANUNGSINHALT.....	7
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	7
4.2	Maß der baulichen Nutzung / Überbaubare Grundstücksfläche.....	7
4.3	Erschließung / Ver- und Entsorgung.....	7
5	LÄRMSCHUTZ.....	10
6	NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE.....	10
6.1	Eingriffsregelung.....	10
6.2	Artenschutz.....	10
6.3	Baumschutz.....	10
7	WALD.....	11
8	KLIMASCHUTZ.....	12
9	SONSTIGES.....	12
9.1	Störfallbetriebe.....	12
9.2	Archäologie.....	12
9.3	Kosten.....	12

1 PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

Der Bauausschuss der Stadt Mölln hat in seiner Sitzung am 28.03.2024 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 126 der Stadt Mölln für das Gebiet südlich der Sebastian-Kneipp-Straße, östlich des Geländes der Hellbachtalklinik und westlich des Gudower Weges aufzustellen.

Der ca. 3,5 ha umfassende Plangeltungsbereich ist der hier aufgeführten Übersichtskarte zu entnehmen.



Übersichtskarte Plangeltungsbereich (innerhalb schwarzer Strichlinie) des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 126 der Stadt Mölln (Karte genordet, ohne Maßstab)

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)

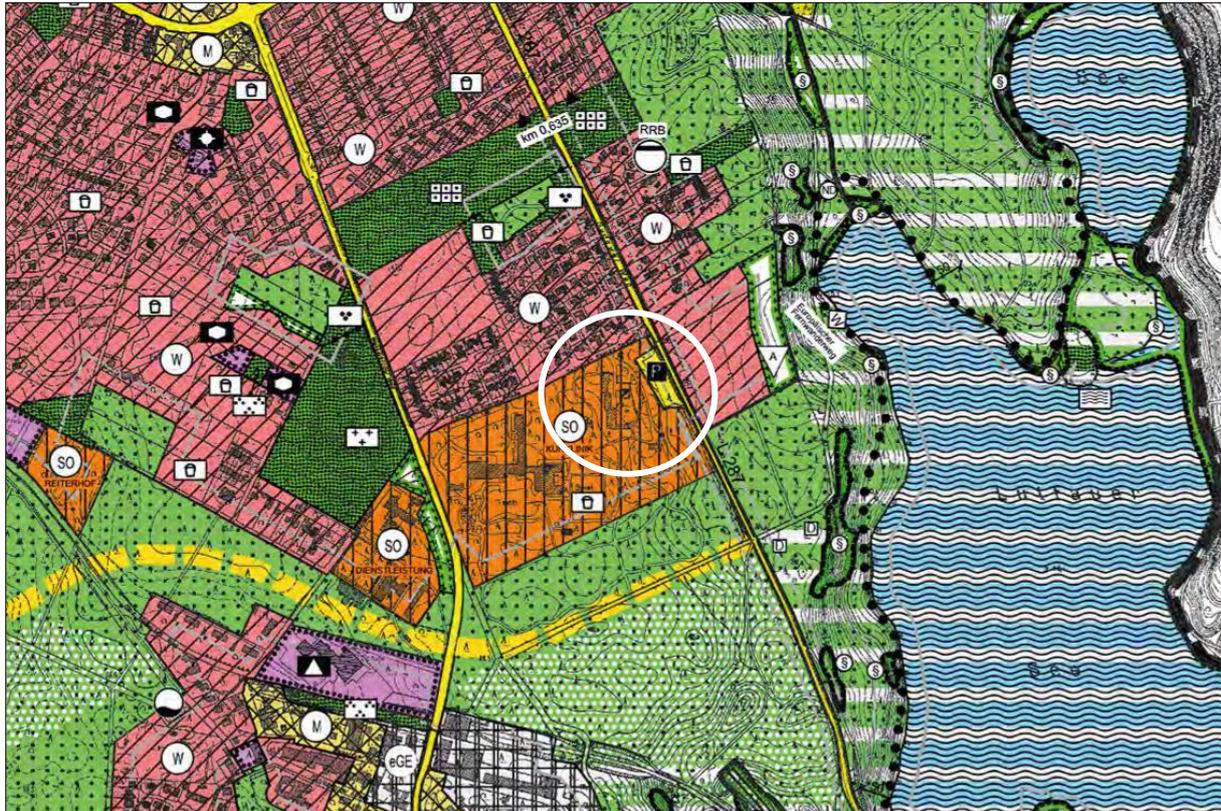
Verfahrensart

Das Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist im Normalverfahren einschließlich Umweltprüfung und Umweltbericht durchzuführen.

Eine Durchführung im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) kommt nicht in Frage, da es sich bei dem Plangebiet um Außenbereich handelt.

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 Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Rehaklinik“ dargestellt.



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

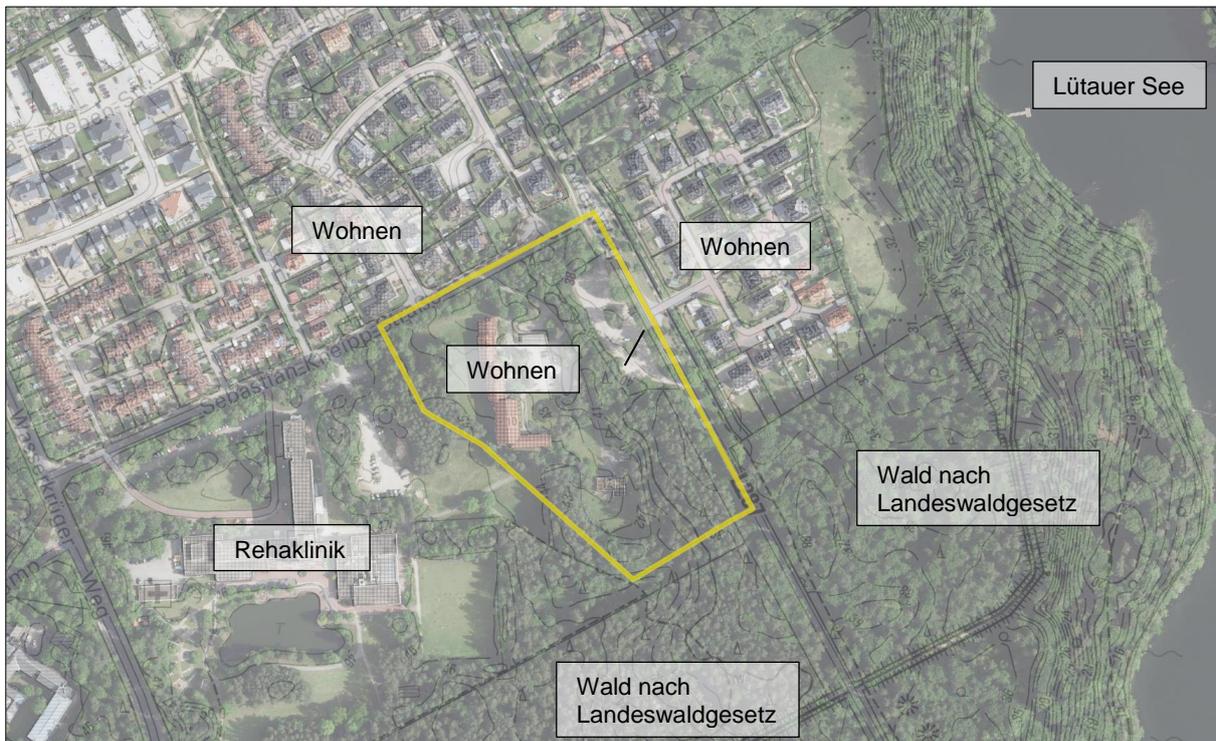
Diese dargestellte Art der Bodennutzung widerspricht der vorliegenden Bebauungsplanaufstellung mit der die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung neuer Wohnnutzungen geschaffen werden sollen. Zur Einhaltung des Entwicklungsgebotes gem. § 8 (2) BauGB, wonach Bebauungspläne aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln sind, ist der F-Plan im Parallel-Verfahren zur Aufstellung des B-Planes entsprechend zu ändern. In der F-Plan-Änderung ist für das Plangebiet eine Darstellung als Wohnbaufläche (W) vorzunehmen. Es handelt sich dabei um die 37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Mölln, der Aufstellungsbeschluss dafür wurde ebenso wie für den Bebauungsplan am 28.03.2024 gefasst.

2 LAGE UND BESTAND DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Rand der Möllner Kernstadt (siehe Übersichtskarte Deckblatt). Westlich des Gebietes befindet sich das weitläufige Gelände der Hellbachtalklinik. In Richtung Norden und Osten grenzen Wohngebiete mit Ein- und Zweifamilienhäusern an das Plangebiet an.

Im Plangebiet selbst befindet sich ein Gebäudekomplex des ehemaligen Schwesternwohnheimes der Hellbachtalklinik mit insgesamt 44 Wohnungen, wobei diese Wohnungen seit Mitte der 2010er Jahre keiner Betriebsbindung mehr unterliegen. Östlich davon befindet sich eine dazugehörige Garagenanlage.

Nach Süden hin befinden sich weitläufige Waldflächen bzw. der südliche Teil des Plangebietes besteht selbst aus Waldflächen, die einen organisch geformten Waldrand ausbilden. Innerhalb der südlichen Waldflächen und durch eine von der Sebastian-Kneipp-Straße abzweigende Zuwegung erschlossen, befindet sich ein Einfamilienhaus, das ehemalige „Chefarztgebäude“. Darüber hinaus ist das Plangebiet geprägt von Gehölzbeständen entlang der Sebastian-Kneipp-Straße und des Gudower Weges.



Luftbild mit Plangeltungsbereich B-Plan Nr. 126 der Stadt Mölln (genordet, ohne Maßstab)

3 PLANUNGSANLASS / -ZIEL

Der Investor plant für Mölln dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Dabei ist Ziel der Planung, die bereits wohnbaulich genutzten Geländebereiche unter Berücksichtigung der beschlossenen baupolitischen Grundsätze einschließlich der in ihnen verankerten Zielsetzung der Klimaneutralität aus dem Klimaschutzkonzept der Stadt Mölln unter Neuordnung der Stellplatz- und Freiflächen städtebaulich verträglich zu erweitern, um so dringend benötigten attraktiven und bezahlbaren Wohnraum für die Stadt Mölln zu schaffen.

Hierbei sollen auf dem Gelände unter der Überschrift „Wohnen am Wald“ bzw. „Ensemble im Wald“ durch den An- und Neubau von 4 Mehrfamilienhäusern in 3 bis 4 geschossiger Bauweise zusätzlich 40 – 50 neue Wohneinheiten mit Wohnflächen von 40 bis 100 m² Größe entstehen.



Städtebaulicher Konzeptplan (genordet, ohne Maßstab)

Dabei soll das alte Parkdeck abgerissen werden und die neu zu schaffenden Stellplätze an den Rändern des Plangebietes angeordnet werden. Die Neubauten sollen zusammen mit der Bestandsbebauung grüne und autofreie Höfe schaffen, die eine hohe Aufenthaltsqualität und Raum für Begegnungen und ein nachbarschaftliches Miteinander bieten können.

Mögliche Synergieeffekte für die Bestandsbebauung durch den Neubau sind:

- Wärmeversorgung auf Basis erneuerbarer Energien im gesamten Plangebiet
- Solarenergieanlagen (PV + Solarthermie) für Neubauten und Bestandsgebäude
- Stellplatzflächen mit Ladestationen für E-Autos für alle Gebäude
- Fahrradstellplätze mit Ladestationen



Modell, Perspektive aus Richtung Südwesten

4 PLANUNGSINHALT

4.1 Art der baulichen Nutzung

Für die Art der baulichen Nutzung wird gem. § 4 BauNVO ein „Allgemeines Wohngebiet“ vorgesehen. In Anbetracht der das Plangebiet umgebenden Wohngebiete, in denen deutlich die Wohnnutzungen im Vordergrund stehen sowie der westlich des Plangebietes angrenzenden Hellbachtalklinik und deren Schutzstatus als Klinikgebiet, werden im vorliegenden Plangebiet die gem. § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung / Überbaubare Grundstücksfläche

Beim Maß der baulichen Nutzung sollen 3 (III) bis 4 (IV) geschossige Bauten mit Satteldächern entstehen. Die Grundflächenzahl (GRZ), also der Anteil der überbaubaren Grundstücksfläche, wird mit 0,4 festgesetzt. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstückes maßgebend die im Bebauungsplan als Bauland, in diesem Fall als allgemeines Wohngebiet, festgesetzt ist. Es wird eine offene Bauweise (o) festgesetzt, bei der die Gebäude als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet werden und die Länge die Hausformen höchstens 50 Meter betragen darf.

Ob die Baufelder gem. des städtebaulichen Entwurfs kleinteilig festzulegen sind oder ob eher ein großes zusammenhängendes Baufeld festzulegen ist, um einen größeren Planungsspielraum auf Vorhabenebene zu ermöglichen, wird im weiteren Verfahrensverlauf zu klären sein.

4.3 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Anschluss an das öffentliche Straßen- und Wegenetz

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt in der Bestandssituation über die „Sebastian-Kneipp-Straße“ im Norden. Im Zuge der B-Plan-Aufstellung ist eine Erschließung über den Gudower Weg geplant.

Zufahrten an der freien Strecke der Landesstraße 287 können seitens des LBV nicht in Aussicht gestellt werden. Das Grundstück liegt nicht nur zum Teil im außerörtlichen Bereich, sondern im gesamten Bereich.

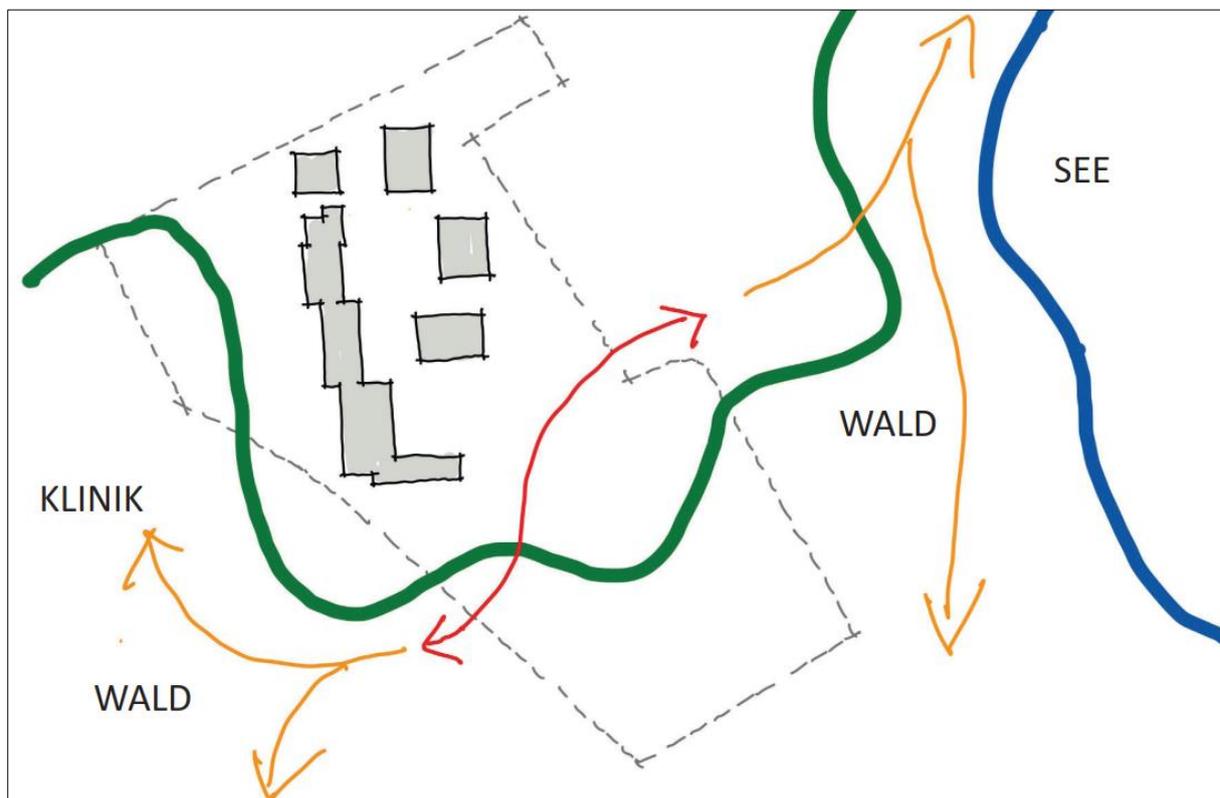
Im Zuge des Bauleitverfahrens wird es notwendig, dass beide vorhandenen Zufahrten geschlossen werden. Die nördliche Zufahrt ist zurück zu bauen und die südliche Zufahrt kann als öffentliche Erschließungsstraße ausgebaut werden. Denkbar wäre auch eine Anlegung einer öffentlichen Erschließungsstraße, gegenüberliegend der vorhandenen Gemeindestraße „Am Lütauer See“.

Für die Anlegung einer Stellplatzanlage im außerörtlichen Bereich, ist die Erteilung einer Ausnahme genehmigung seitens des LBV von den Anbauverbotsbestimmungen des StrWG, unter Berücksichtigung der Belange der Landesstraße, notwendig.

Eine Öffnung der Sebastian-Kneipp-Straße hin zum Gudower Weg ist denkbar, diese Fragestellung wird im weiteren Verfahrensverlauf geklärt.

Stellplätze sollen im Verhältnis von 1 zu 1 zu den Wohneinheiten geschaffen werden (44 Stellplätze für den Neubau + 40 für die Bestandswohnungen + 12 für Besucher).

Die Ausgestaltung der Fuß- und Radwegeverbindungen soll eine gute Erreichbarkeit vom Gelände der Hellbachtalklinik über das Plangebiet bis hin zum Lütauer See ermöglichen.



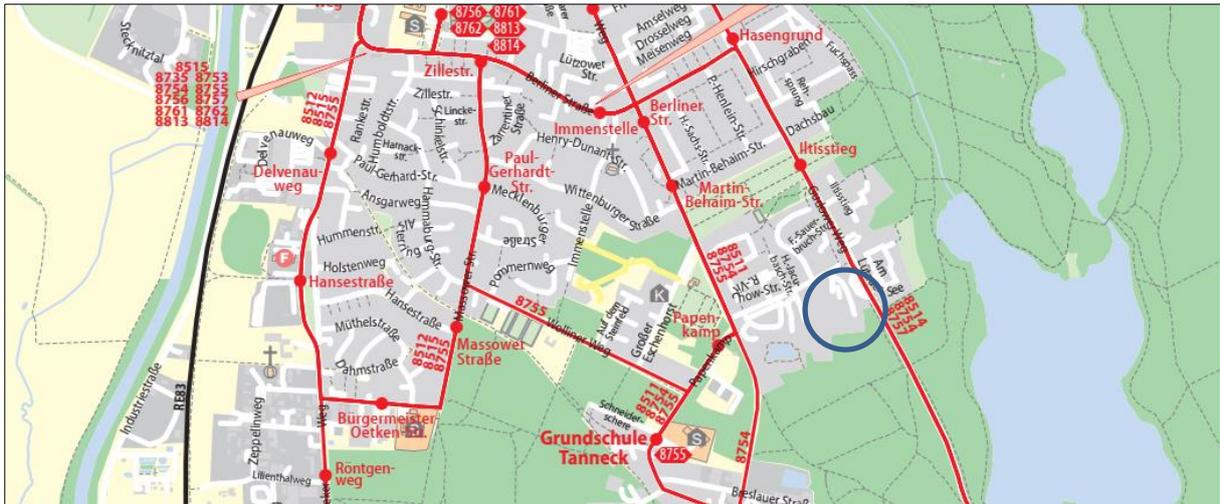
Skizze Wegeverbindungen Fuß- u. Radverkehr (genordet, ohne Maßstab)

Reisemobilstellplatz

Über eine entsprechende Festsetzung des anliegenden, sich am Gudower Weg befindlichen Parkplatzes (Festsetzung als Sondergebiet) soll die Möglichkeit geschaffen werden, an dieser Stelle auf einem Teil der Fläche in Ergänzung der bereits vorhandenen Stellplatzfläche am ehemaligen Baubetriebshof eine zusätzliche städtische Reisemobilstellplatzfläche einzurichten.

Öffentlicher-Personen-Nah-Verkehr (ÖPNV)

Die ÖPNV-Anbindung des Gebietes ist über mehrere in der Nähe des Plangebietes verlaufende Buslinien gegeben. Jeweils in ca. 300 Meter Entfernung befindet sich nördlich des Plangebietes die Haltestelle „Iltisstieg“ und westlich des Plangebietes die Haltestelle „Papenkamp“.



Buslinienplan (in rot dargestellt Buslinien- und Haltestellen) mit kreisförmiger Standortmarkierung des Plangebiets (Karte genordet, ohne Maßstab)

Anschluss an das Ver- und Entsorgungsnetz

Das Gebiet ist durch die im Bestand vorhandene Wohnnutzung bereits erschlossen. Durch den Neubau werden zusätzliche Erschließungsmaßnahmen notwendig.

Brandschutz / Löschwasserversorgung

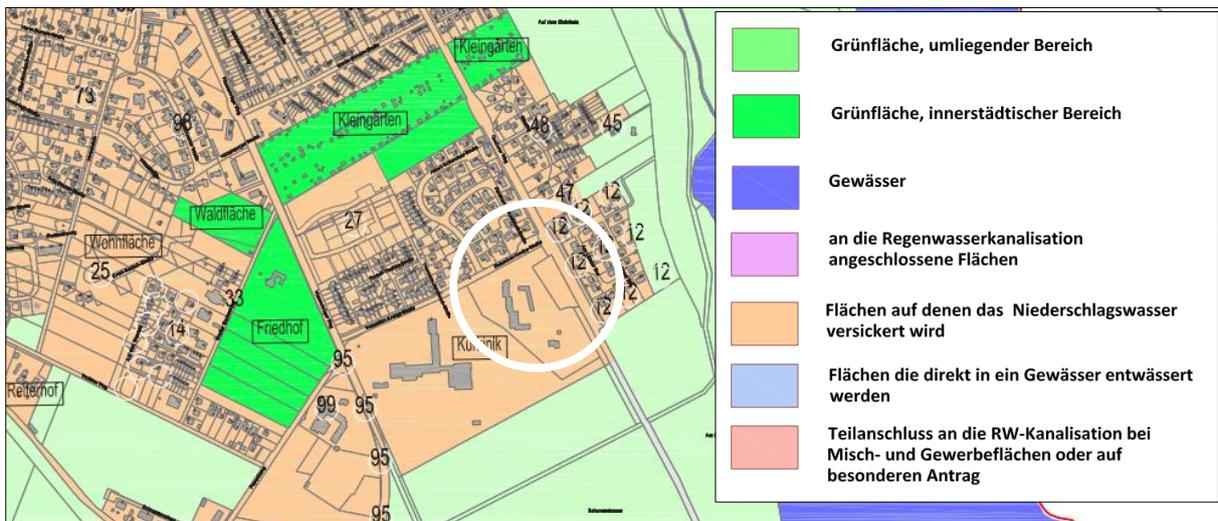
Hierbei ist der Grundschutz gem. Brandschutzdienststelle mit 96 m³/Stunde für die Dauer von mindestens zwei Stunden aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung in dem Gebiet sicherzustellen. Die vom „Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches“ (DVGW) erstellte Information „Wasser Nr. 99“ sowie die Arbeitsblätter W 331, W 400 und W 405 sind als grundlegende Arbeitshilfen zu beachten.

Abfallentsorgung

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

Niederschlagsentwässerung

Das anfallende Regenwasser soll wie vom städtischen Niederschlagswasserbeseitigungskonzept vorgesehen, vor Ort versickert werden.



Auszug Niederschlagswasserbeseitigungskonzept der Stadt Mölln mit kreisförmiger Standortmarkierung der Plangebietslage (genordet, ohne Maßstab)



5 LÄRMSCHUTZ

Beim Lärmschutz sind die wechselseitigen Lärmbelastungen vom Plangebiet selbst ausgehend sowie von dessen Umgebung auf das Plangebiet zu betrachten. Die Plangebietsumgebung ist geprägt von Waldflächen im Süden, von dem weitläufigen Gelände der Hellbachtal- klinik westlich des Plangebietes sowie im Norden und Osten von Wohngebieten bestehend aus Ein- und Zweifamilienhäusern. Östlich des Plangebietes verläuft der Gudower Weg (L 287), bei dem in diesem Abschnitt eine Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h gilt. Östlich des Gudower Weges entlang des Wohngebietes „Am Lütauer See“ verläuft eine Lärmschutzwand. Bei Bedarf wird für das vorliegende Plangebiet ein entsprechendes Lärmgutachten erstellt.

6 NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE

6.1 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.

Innerhalb des Plangebietes sind Eingriffe im Sinne des BNatSchG geplant. Hier ist mit einer Beeinträchtigung von Natur und Landschaft zu rechnen, die vermieden sowie durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen voll kompensiert werden sollte. Der Kompensationsbedarf wird im Rahmen der Abarbeitung der Eingriffsregelung ermittelt.

6.2 Artenschutz

Für den gesamten Planbereich wird eine artenschutzrechtliche Prüfung gem. § 44 BNatSchG durchgeführt.

6.3 Baumschutz

In der Stadt Mölln ist seit Anfang 2023 eine neue Fassung der Baumschutzsatzung in Kraft getreten. Danach sind Bäume mit einem Stammumfang (SU) von min. 120 cm bzw. Stammdurchmesser größer 35 cm (gemessen in einem Meter Höhe) geschützt.

Bäume, die unter die städtische Baumschutzsatzung fallen, werden im Plan dargestellt. Soweit diese erhalten werden können, werden sie im B-Plan zum Erhalt festgesetzt. Wenn die betroffenen Bäume aus verschiedenen Gründen nicht in die Planung integriert werden können, werden diese zum Fällen gekennzeichnet und entsprechende Ersatzmaßnahmen festgelegt. Bodenversiegelungen, Abgrabungen, Aufschüttungen, der Einsatz von Streusalzen, die Nutzung als Lager- oder Stellplatzfläche sind allesamt innerhalb des Kronentraufbereiches verboten.



Baumübersicht unterteilt in zu Erhaltende (77), zu fällende Bäume (38) und Neupflanzungen (35)

7 WALD

Wald befindet sich in Teilen des Plangebietes, zum einen am westlichen Rand des Gebietes sowie insbesondere im Süden. Die entsprechenden Flächen sind im B-Plan als Wald zu kennzeichnen. Von diesen Flächen sind in einem Abstand von 30 Metern keine baulichen Anlagen zulässig. Der exakte Verlauf der Waldkante wurde bereits mit der unteren Forstbehörde abgestimmt (siehe folgende Abbildung).



Darstellung von Waldflächen (grün), 30-Meter-Abständen (orange) sowie nicht betroffener Flächen (gelb)
(Karte genordet, ohne Maßstab)

8 KLIMASCHUTZ

Seit 2011 ist in § 1 (5) Satz 2 sowie in § 1a (5) BauGB der Grundsatz verankert, dass die Bauleitplanung einen Beitrag zum Klimaschutz und zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels leisten muss.

Die geplante Bebauung ist vor diesem Hintergrund und anlässlich

- der Ausrufung des Klimanotstandes für die Stadt Mölln (2019)
- dem Integrierten Klimaschutzkonzept für die Stadt Mölln (2022) sowie
- den baupolitischen Grundsätzen der Stadt Mölln (2022)

entsprechend zu entwickeln.

9 SONSTIGES

9.1 Störfallbetriebe

Mit der Störfallverordnung, der zwölften Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes soll den Schutz von Mensch und Umwelt vor den Folgen von plötzlich auftretender Störfällen bei technischen Anlagen mit Austritt gefährlicher Stoffe regeln. Sie gilt für alle Betriebsbereiche (z. B. Produktionsanlagen, Lager), in denen gefährliche Stoffe oberhalb einer sog. Mengenschwelle vorhanden sind. Die Betreiber der betroffenen Betriebsbereiche sind durch die Störfallverordnung verpflichtet, Sicherheitsvorkehrungen zu treffen, um Störfälle von vornherein zu vermeiden, auftretende Störfälle sofort zu erkennen und entsprechend zu handeln sowie deren Auswirkungen auf den Menschen und die Umwelt so weit wie möglich zu minimieren. In der Nähe des Plangebietes befinden sich keine Störfallbetriebe. Mit Aufstellung des Bebauungsplanes wird keine Zulässigkeit derartiger Betriebe begründet.

9.2 Archäologie

Es wird auf § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG) verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen.

Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben.

Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

9.3 Kosten

Durch die vorliegende Planung entstehen der Stadt Mölln bis auf die Herstellung des Sondermobilstellplatzes voraussichtlich keine Kosten.

ANLAGEN

- B-Plan Nr. 126 der Stadt Mölln, Städtebauliches Konzept