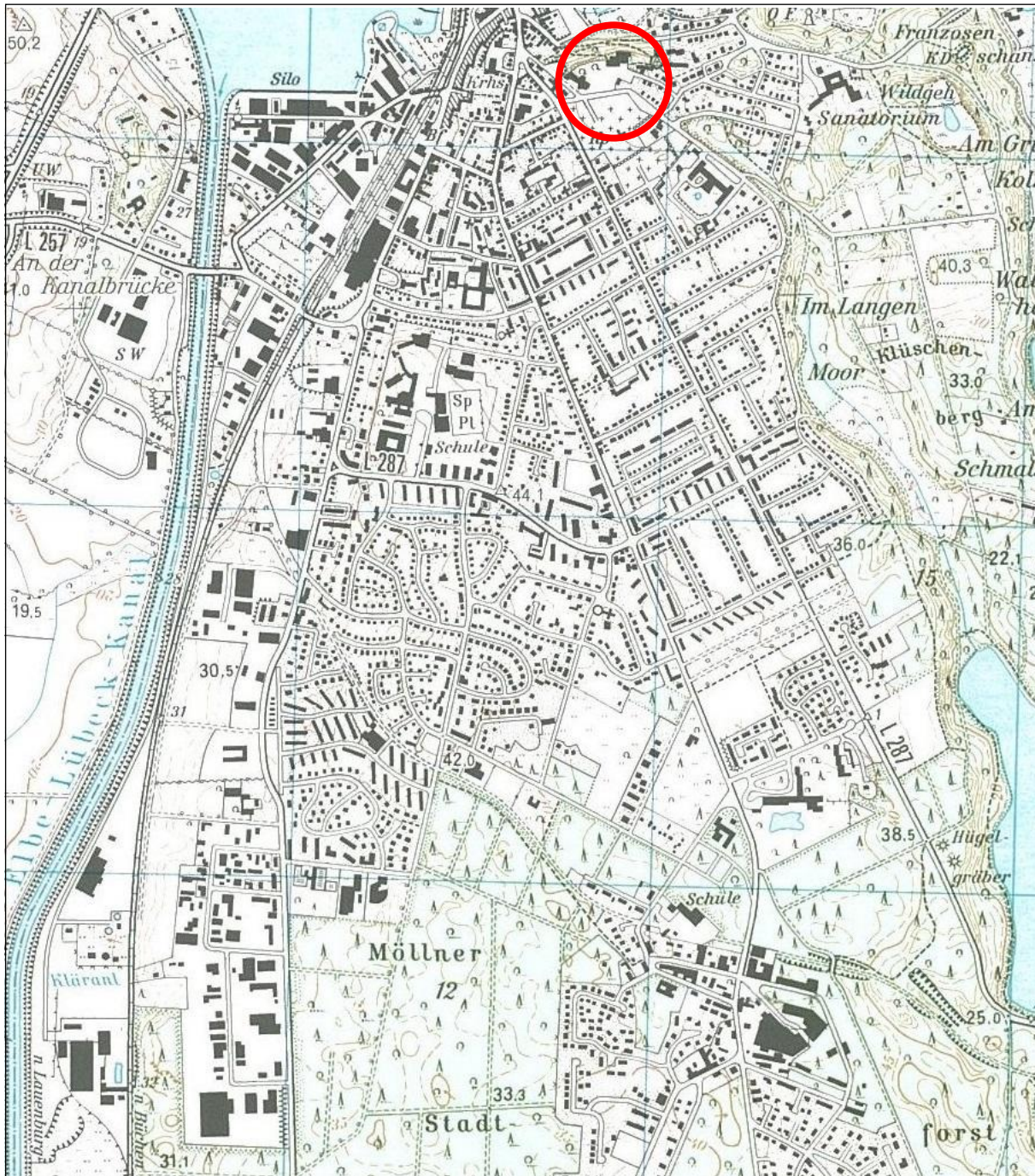


Bebauungsplan Nr. 133 der Stadt Mölln

für das

Gebiet östlich der Straße Am Kurgarten, nördlich Hindenburgstraße und nördlich der Straße Auf dem Klüschenberg für den Bereich der Möllner Welle und Quellenhof



Planungsziele

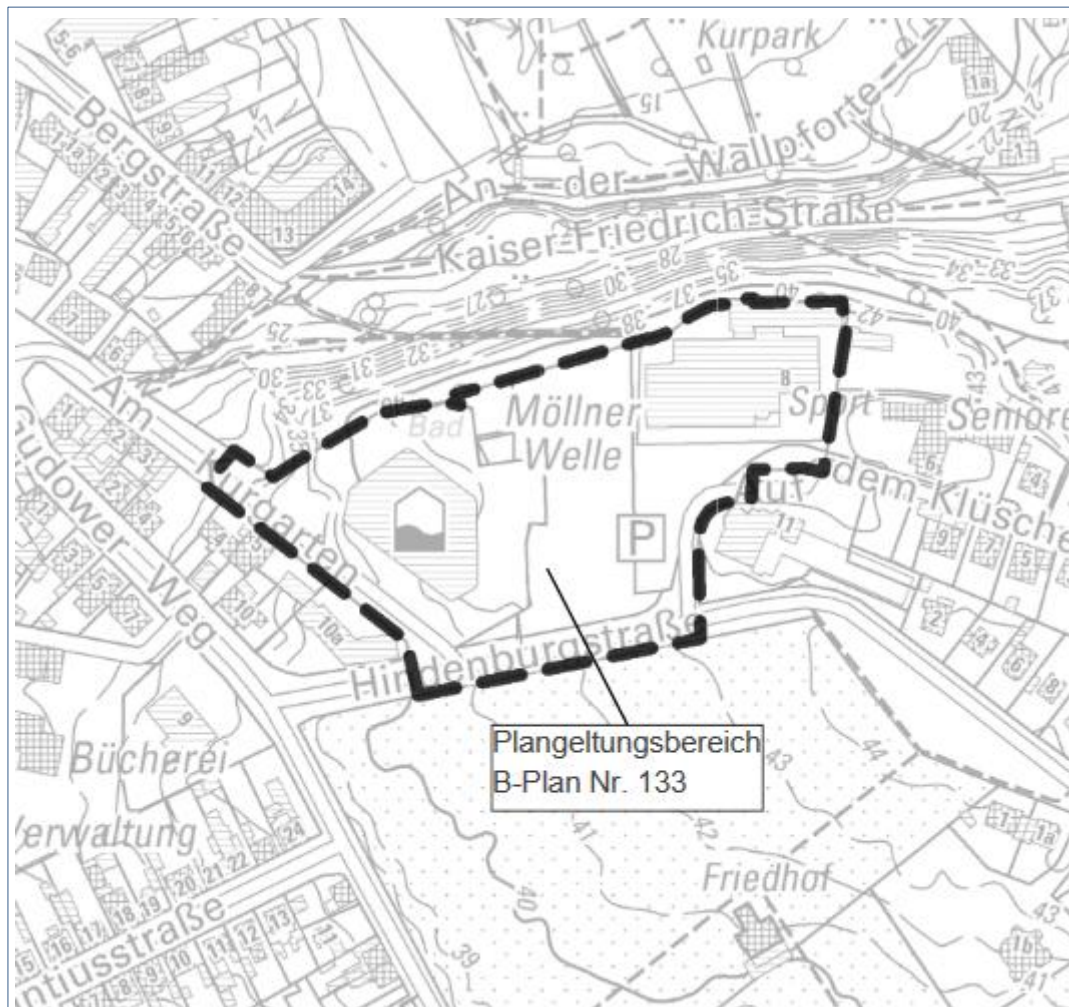


INHALT

1	PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN	3
2	LAGE UND BESTAND DES PLANGEBIETES.....	5
3	PLANUNGSANLASS / -ZIEL	6
4	PLANUNGSINHALT	7
5	NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE	11
5.1	Eingriffsregelung	11
5.2	Baumschutz	11
5.3	Biotopschutz	11
6	ARTENSCHUTZ	12
7	KLIMASCHUTZ	12
8	WALD	12
9	IMMISSIONSSCHUTZ.....	13
10	VER- UND ENTSORGUNG	13

1 PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

Der Bauausschuss der Stadt Mölln hat beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 133 der Stadt Mölln für das Gebiet östlich der Straße Am Kurgarten, nördlich Hindenburgstraße und nördlich der Straße Auf dem Klüschenberg für den Bereich der Möllner Welle und Quellenhof aufzustellen.



Übersichtsplan Bebauungsplan Nr. 133

Der ca. 1,7 ha umfassende Geltungsbereich ist vorstehendem Lageplan zu entnehmen.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- "Planzeichenverordnung (**PlanZV**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

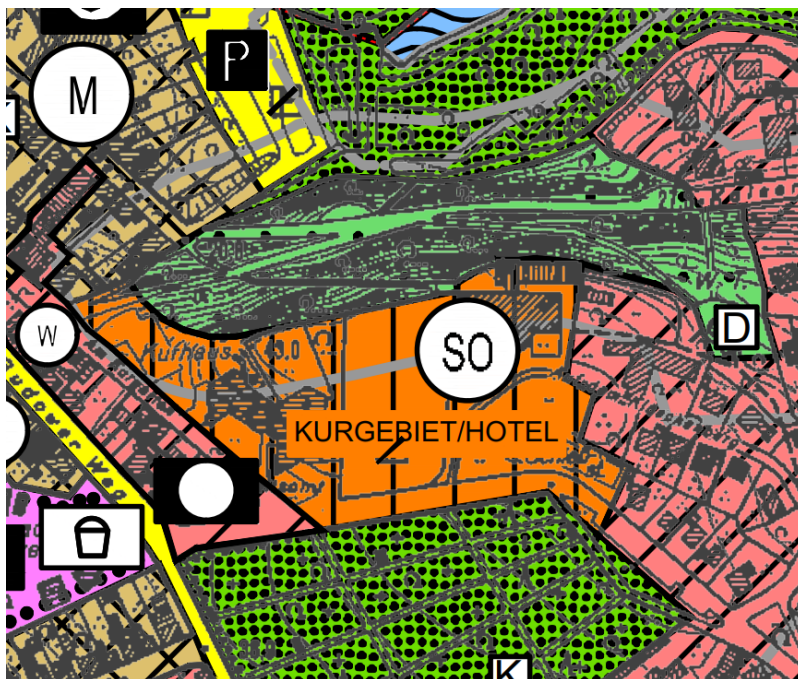
- Landesbauordnung (**LBO**) für das Land Schleswig-Holstein in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Juli 2024; Stand: letzte berücksichtigte Änderung: § 58a geändert (Art. 5 Ges. v. 13.12.2024, GVOBl. S. 875, 928)

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.

Die Stadt Mölln führt daher das vorliegende Bebauungsplanverfahren zur Innenentwicklung auf der Grundlage des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durch. Dadurch entfallen gem. § 13 (3) Satz 1 BauGB die Umweltprüfung sowie der Umweltbericht.

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan weist das Plangebiet als Sondergebiet Kurgebiet / Hotel aus.

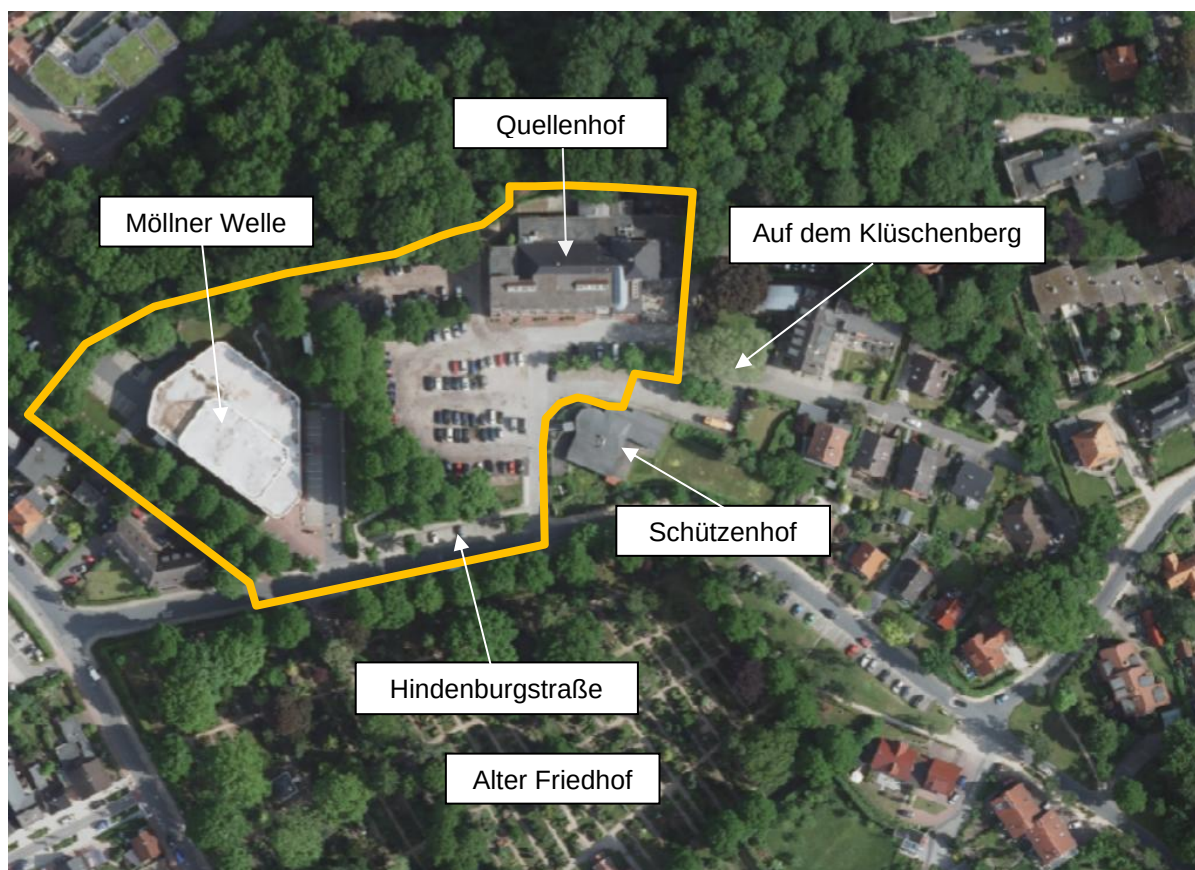


Auszug rechtsgültiger Flächennutzungsplan Stadt Mölln, unmaßstäblich

Um dem Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB Folge zu leisten, wird der Flächennutzungsplan im Rahmen der 41. Berichtigung angepasst. Die Fläche wird als Sondergebiet Kurgebiet / Hotel / Schwimmhalle dargestellt.

2 LAGE UND BESTAND DES PLANGEBIETES

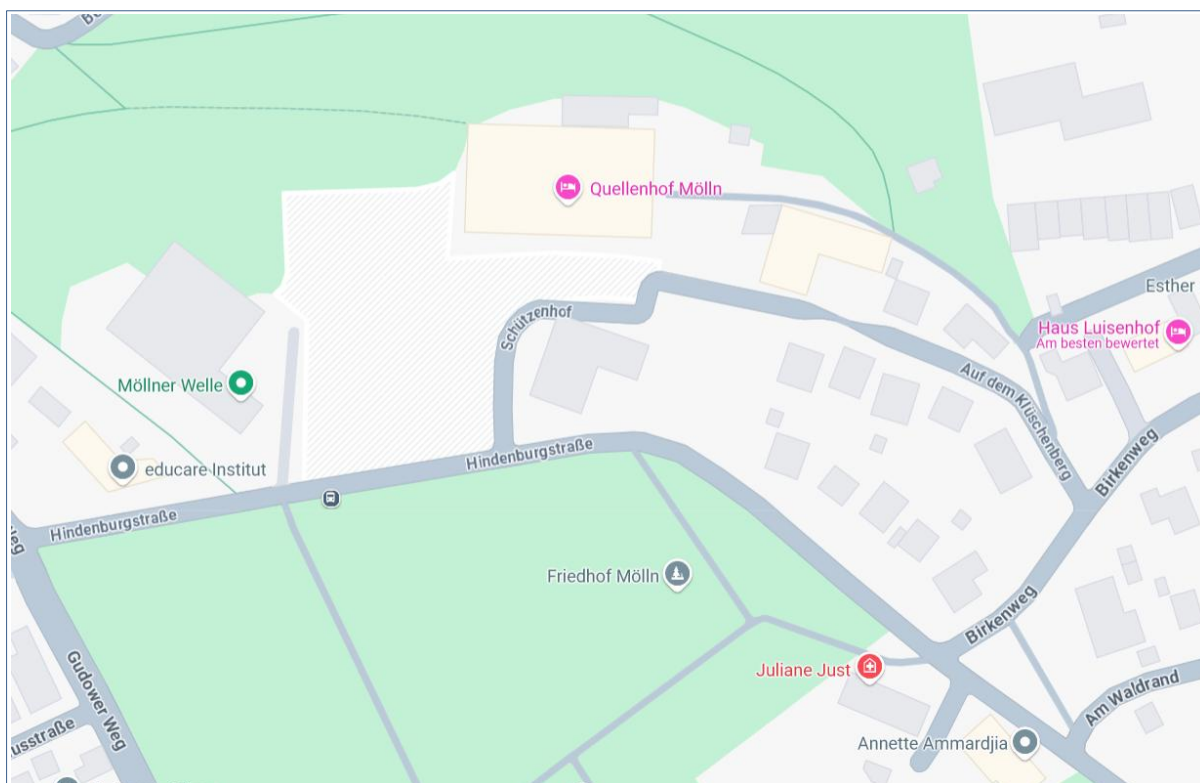
Der Plangeltungsbereich wird im Norden durch einen mit Wald bestockten Hang begrenzt (siehe aktuelles Luftbild Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 133 Stadt Mölln). Im Osten schließen das Grundstück eines Alten- und Pflegeheimes sowie das Grundstück des Schützenhofes an den Planbereich an. Das Plangebiet wird in südliche Richtung durch die Hindenburgstraße begrenzt. Daran anschließend befindet sich das Gelände des Alten Friedhofes. In südwestliche Richtung endet der Planungsraum an der Wegeverbindung Am Kurgarten.



Aktuelles Luftbild Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 133 Stadt Mölln (unmaßstäblich)

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke der Möllner Welle, des Quellenhofes sowie des städtischen Parkplatzes, der derzeit sowohl durch Besucher des Quellenhofes also auch durch die Öffentlichkeit genutzt wird.

Von der Hindenburgstraße abzweigend führt die Straße Schützenhof auf diesen Parkplatz sowie am Quellenhof vorbei zum Alten- und Pflegeheim (siehe Auszug Straßenplan (unmaßstäblich)). Die Straße geht über in die verkehrliche Erschließung Auf dem Klüschenberg mit Anbindung an den Birkenweg.



Auszug Straßenplan (unmaßstäblich)

3 PLANUNGSANLASS / -ZIEL

Für den Schwimmsport in der Stadt Mölln gibt es derzeit mit der Möllner Welle, dem Luisenbad und dem Augustinum drei Schwimmsportstätten. Die Schwimmhalle des Augustinums wird durch die Stadt Mölln mitfinanziert und darf dadurch insbesondere durch Schulen und Vereine mitgenutzt werden. Für dieses Schwimmbad steht nun eine Sanierung an. Die Verwaltung geht davon aus, dass ohne städtische Beteiligung an den Kosten für die Sanierung das 25 m-Becken nicht weiter betrieben und zu einem Therapiebecken umgebaut werden wird. Derartige Becken sind für den Schwimmsport nicht geeignet, so dass künftig diese Sportstätte für den Schwimmsport nicht mehr zur Verfügung stehen wird.

Vor diesem Hintergrund soll die planungsrechtliche Möglichkeit geschaffen werden, die Möllner Welle baulich um eine Schwimmanlage erweitern zu können. Die Erweiterung kann sowohl ein Schwimmsportbecken als auch ein Lehrschwimmbecken umfassen und sollte baulich sowie wirtschaftlich mit dem Bestand eine Betriebseinheit bilden.

Ziel der Planaufstellung ist es, eine Erweiterung der Möllner Welle auf dem Quellenhofparkplatz bauplanungsrechtlich zu ermöglichen.



4 PLANUNGSINHALT

Die Flächen des Möllner Welle, des Erweiterungsbaus sowie des Quellenhofes sollen als Kurgebiet / Hotel / Schwimmhalle festgesetzt werden.

Das im Landesentwicklungsplan (LEP) 2021 vollständig als Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung dargestellte Möllner Stadtgebiet ist im aktuellen Entwurf des Regionalplanes in den als „Kernbereich für Tourismus und Erholung“ festgelegten Ortskern Möllns und in die als „Kernbereiche für Erholung bezeichneten Wälder und Seen“ um den Siedlungsbereich herum aufgeteilt.

In den Kernbereichen für Tourismus und Erholung sollen vorhandene touristische Infrastrukturen sowie das bestehende Beherbergungsangebot unter Beachtung der Empfindlichkeiten der einbezogenen naturnahen Bereiche und Uferzonen gesichert, qualitativ verbessert und entwickelt werden. In den Kernbereichen für Erholung sollen Erholungsmöglichkeiten und dazugehörige Infrastruktur unter Berücksichtigung der ökologischen Tragfähigkeit ausgebaut werden. Gegenüber dem Regionalplan 1998 wird damit auch dem Ortskern Möllns eine besondere touristische Funktion beigemessen.

Dem Standort des Quellenhofes als Hotel- und Restaurantbetrieb kommt daher eine besondere Bedeutung zu, die seinerzeit auch in den beschlossenen, rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Mölln Eingang gefunden hat. Alleinstellungsmerkmal dieses Betriebes innerhalb des Stadtgebietes ist die Möglichkeit, hier auch größere Gruppen unterbringen zu können. Bauliche Erweiterungen des Betriebes in Form von Aufstockungen sollen seitens der vorliegenden Planung weiterhin möglich sein.

Auf dem sich innerhalb des Plangebietes befindlichen Parkplatz befinden sich derzeit für den Hotel- und Restaurantbetrieb des Quellenhofes bauordnungsrechtlich notwendige Stellplätze. Nach Baugenehmigung sind insgesamt 60 Stellplätze sowohl auf städtischem als auch auf dem Gelände des Quellenhofes nachgewiesen. Ein Teil dieser Stellplätze kann derzeit durch die Öffentlichkeit mitgenutzt werden.

Die übrige Parkplatzfläche steht vollständig der Öffentlichkeit zur Verfügung, die hier aus Berufstätigen und Besuchern der Innenstadt, Besuchern des Friedhofes, des Medizinischen Versorgungszentrums am Wasserkrüger Weg und der Stadtverwaltung sowie Anwohnern besteht.

Künftige bauliche Erweiterungen des Hotels können weitere nachzuweisenden Stellplatzbedarfe erfordern.

Durch den Baukörper des Erweiterungsbaus der Möllner Welle geht ein großer Teil der Stellplatzfläche verloren.

Für die derzeit angedachte Erweiterung der Möllner Welle kann darüber hinaus ein bauordnungsrechtlich zusätzliches Stellplatzerfordernis von ca. 24 Stellplätzen entstehen, die voraussichtlich ebenfalls auf der Fläche untergebracht werden müssen.

Bereits heute ist die Parksituation auf dem Quellenhofparkplatz angespannt. Gemäß der Bestandsaufnahme im Rahmen des v. g. Parkraummanagementkonzeptes besteht auf dem Quellenhofparkplatz wochentags zwischen 8 und 16 Uhr ein hoher bis sehr hoher Parkdruck mit Überbelegungen. Hauptnutzergruppe sind dabei Beschäftigte der Altstadt, was sich an den langen Parkzeiten von 4 – 10 Stunden zwischen 8 – 17 erkennen lässt.

Die sich durch den Entfall von Parkmöglichkeiten bei Realisierung des Erweiterungsbaus der Möllner Welle auf dem Quellenhofparkplatz ergebenden Auswirkungen wurden im Rahmen des sich in Erarbeitung befindlichen Parkraummanagementkonzeptes untersucht:

- Für Dauerparker käme insbesondere das Parkdeck im Rahmen einer Verlagerung in Betracht, wäre aber mit längeren Laufwegen mit entsprechenden Steigungen verbunden und daher wenig attraktiv.

- Zielnahes Parken für Kunden und Kurzparker mit dem Ziel südliche Altstadt (z. B. Ärztehaus, Stadthaus, Friedhof) wird erschwert.

- Eine Verlagerung entsprechender Parkmöglichkeiten in andere Bereiche gestaltet sich grundsätzlich problematisch. Insbesondere sind hierbei folgende Entwicklungen zu berücksichtigen:

- Wegfall von ca. 46 Stellplätzen im Innenstadtbereich durch die Neugestaltung der Hauptstraße und des Stadtseeanlegers
- Erhöhung der Nachfrage nach Parkmöglichkeiten durch die mit der Neugestaltung einhergehenden Attraktivitätssteigerung der Innenstadt
- Realisierung der Bebauung am Hafen (3. Änderung Bebauungsplan Nr. 108) mit ca. 250 Wohneinheiten (derzeit nur 1 Stellplatz pro Wohneinheit verpflichtend)
- Entfall von Parkmöglichkeiten im Bereich des Parkplatzes am Bahndamm durch den Bau des neuen Pumpwerkes

Durch die genannten Entwicklungen wird sich der Parkdruck auf die dort gelegenen altstadtnahen Parkmöglichkeiten insbesondere das Parkhaus am ZOB und den Parkplatz am alten Baubetriebshof auch ohne durch die Umnutzung des Quellenhofparkplatzes verursachte Verlagerungseffekte stark erhöhen.

- Zunahme des Parksuchverkehrs in den umliegenden Straßenräumen des Quellenhofparkplatzes (Hindenburgstraße, Birkenweg, Mittelstraße usw.)

- Entfall eines entsprechenden Parkplatzangebotes bei Veranstaltungen (Hotel, Schützenfest, große Beerdigungen, Jahrmarkt usw.)

Vor diesem Hintergrund wird im sich in Erarbeitung befindlichen Parkraummanagementkonzept zur Entlastung der gesamtstädtisch angespannten Parksituation der Neubau eines Parkhauses u. a. auf dem Quellenhofparkplatz als zusätzliche zentrale Kapazität empfohlen. Ein solches Parkangebot könnte die Bedarfe des Quellenhofes bzw. der Möllner Welle aufnehmen, an Beschäftigte und Bewohner vermietet werden sowie Kurzparker aufnehmen.

Variante 1 Parkhaus und Variante 2 Parkplatz

Um den v. g. durch die Erweiterung der Möllner Welle betroffenen und beeinträchtigten Belangen gerecht werden zu können, wurden im Rahmen der Erstellung eines Städtebaulichen Entwurfes zwei Varianten entwickelt und gegenübergestellt:

Variante 1 (siehe Anlage 1: Städtebaulicher Entwurf Bebauungsplan Nr. 133 der Stadt Mölln für das Gebiet östlich der Straße Am Kurgarten, nördlich Hindenburgstraße und nördlich der Straße Auf dem Klüschenberg für den Bereich der Möllner Welle und Quellenhof – Variante 1 Parkhaus; August 2025) sieht neben der Errichtung eines Erweiterungsbaus für die Möllner Welle, den Bau einer Parkpalette auf dem Quellenhofparkplatz, die durch Besucher der Möllner Welle, die Gäste des Quellenhofes sowie die Öffentlichkeit genutzt werden kann, vor.

In Variante 2 (siehe Anlage 2: Städtebaulicher Entwurf Bebauungsplan Nr. 133 der Stadt Mölln für das Gebiet östlich der Straße Am Kurgarten, nördlich Hindenburgstraße und nördlich der Straße Auf dem Klüschenberg für den Bereich der Möllner Welle und Quellenhof – Variante 2



Parkplatz; August 2025) ist die Umsetzung einer ebenerdigen, offenen Parkplatzfläche dargestellt, die ebenfalls dem genannten Kreis zur Verfügung stehen soll.

<u>Variante 1 Parkhaus</u>	<u>Variante 2 Parkplatz</u>
Verkehrliche Situation	
Zufahrt zum Parkhaus von der Hindenburgstraße aus => Veränderung der Geländesituation erforderlich => verkehrliche Entlastung der Straße Schützenhof => Reduzierung der verkehrlichen Immissionen im Bereich des Hotelstandortes	Zufahrt zum Parkplatz über die Straße Schützenhof => Erhalt der bestehenden Geländesituation => Zufahrten liegen dichter am Hotelstandort => Beeinträchtigungen des Hotelstandortes durch verkehrliche Immissionen
Stellplatzangebot	
<u>Bestand:</u> - Quellenhofparkplatz: 97 - vor dem Hotel: 30 St - Hindenburgstraße: 14 = 141 St Derzeitiger Bedarf: 60 St für Hotel (Stellplatznachweis), von denen eine Großteil temporär durch die Öffentlichkeit doppelt genutzt werden. Öffentliche Stellplätze: 81 St (+ 13 St bei Überbelegung + 40 St wg. teilweiser Doppelnutzung mit Quellenhof)	
<u>Geplante Stellplätze:</u> 36 St hinter dem Erweiterungsbau 160 St im Parkhaus (3-4 Ebenen) 17 St vor dem Hotel 6 St Straße Schützenhof = 219 St Künftiger Bedarf: 60 St für Hotel (Stellplatznachweis) + ca. 24 St für Erweiterungsbau Welle Eine Überbelegung ist nach Ausbau aller Stellplätze nicht mehr möglich. Eine teilweise Doppelnutzung von Stellplätzen mit dem Quellenhof ist nicht dauerhaft kalkulierbar. Öffentliche Stellplätze: 135	<u>Geplante Stellplätze:</u> 36 St hinter dem Erweiterungsbau 46 St auf dem Parkplatz 16 St vor dem Hotel 6 St Straße Schützenhof 14 St Hindenburgstraße = 118 St Künftiger Bedarf: 60 St für Hotel (Stellplatznachweis) + ca. 24 St für Erweiterungsbau Welle Eine Überbelegung ist nach Ausbau aller Stellplätze nicht mehr möglich. Eine teilweise Doppelnutzung von Stellplätzen mit dem Quellenhof ist nicht dauerhaft kalkulierbar. Öffentliche Stellplätze: 34
Mit der Errichtung eines Parkhauses (3 - 4 Ebenen) kann der derzeit dauerhaft der Öffentlichkeit zur Verfügung stehende Bestand von 81 St um 54 St auf 135 St erhöht werden.	Beim Bau eines Parkplatzes reduziert sich der dauerhaft der Öffentlichkeit zur Verfügung stehende Bestand von 81 St um 47 St auf 34 St um mehr als die Hälfte.



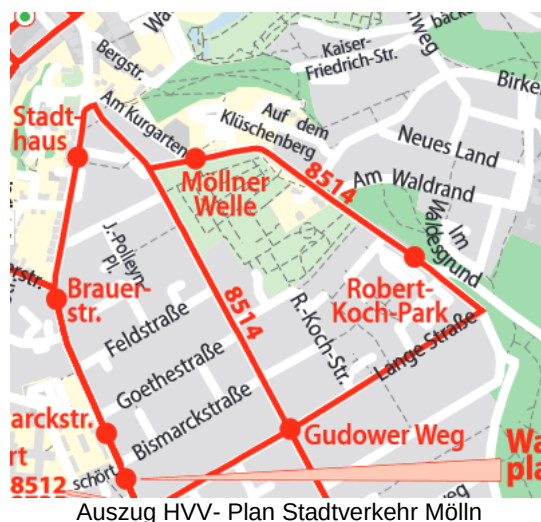
Die sich ohnehin verschärfende Parksituation (siehe Seite 7) kann durch die Wahl von Variante 1 mit einer deutlichen Erhöhung der bestehenden öffentlichen Parkplätze auf dem Quellenhofparkplatz verbessert werden.	Die sich ohnehin verschärfende Parksituation (siehe Seite 7) wird sich bei Wahl von Variante 2 mit einer deutlichen Reduzierung der bestehenden öffentlichen Parkplätze auf dem Quellenhofparkplatz noch weiter verschlechtern.
--	---

Die Variantenwahl hat Auswirkungen auf die Kompensationsmöglichkeiten für die zu fällenden Bäume sowie auf die Einhaltung des beschlossenen baupolitischen Grundsatzes der Pflanzung eines Baumes pro angefangene 4 Stellplätze (Klimaanpassung).

<u>Variante 1 Parkhaus</u>	<u>Variante 2 Parkplatz</u>
Baumschutz	
Eingriff: Für die Umsetzung beider Varianten ist die Fällung von insgesamt 15 nach Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) und Baumschutzsatzung geschützten Bäumen sowie eines Baumes, der nur nach Baumschutzsatzung geschützt ist, erforderlich.	
Voraussichtlich erforderlicher Ausgleich: 18 Bäume (Pflanzqualität Stammumfang 20/25 cm) Die Ausgleichspflanzungen können auf der Fläche vollständig umgesetzt werden.	
Baupolitischer Grundsatz: Pflanzung eines Baumes pro angefangene 4 Stellplätze ⇒ Pflanzung von 15 Bäume erforderlich ⇒ alle Baumstandorte umsetzbar Der baupolitischen Grundsatz kann eingehalten werden.	Baupolitischer Grundsatz: Pflanzung eines Baumes pro angefangene 4 Stellplätze ⇒ Pflanzung von 26 Bäumen erforderlich ⇒ 12 Baustandorte umsetzbar ⇒ 14 Baumstandorte nicht umsetzbar Der baupolitischen Grundsatz kann nicht eingehalten werden.

Um die verkehrliche Erschließung des geplanten Erweiterungsbaus der Möllner Welle sowie des Quellenhofes künftig zu sichern und den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu genügen, soll die Straße Schützenhof als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und in der Örtlichkeit entsprechend den technischen Anforderungen mit einseitigem Bürgersteig und Wendebereich auf den städtischen Flächen ausgebildet werden. Der weitere Verlauf über die Straße Auf dem Klüschenberg kann aufgrund der geringen Straßenbreiten nur als Einbahnstraße in Richtung Birkenweg erfolgen. Die sich ausschließlich auf städtischen Flächen befindliche verkehrliche Erschließung wurde in beiden Varianten des Städtebaulichen Entwurfes gleich ausgeführt.

Die Anbindung des Gebietes an den ÖPNV ist durch die Bushaltestelle an der Möllner Welle gegeben.



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.

Im beschleunigten Bebauungsplanverfahren nach § 13 a BauGB sind die Eingriffe in die Schutzgüter des Naturhaushaltes zu ermitteln und darzustellen. Die Gemeinden sind jedoch von der Verpflichtung des Ausgleichs von Kompensationsdefiziten befreit. Ausgenommen von der generellen Befreiung von der Ausgleichsverpflichtung sind geschützte Biotope und Landschaftsbestandteile wie Bäume.

Durch die für die Umsetzung der baulichen Anlagen erforderlichen Fällung des ca. 200 Jahre alten Baumbestandes ist mit Eingriffen im Sinne des Landesnaturschutzgesetzes zu rechnen.

5.2 Baumschutz

Auf der Fläche des derzeit als Parkplatz genutzten Bereiches befinden sich Baumgruppen und Solitäre. Die Bäume besitzen Stammumfänge von ca. 2,20 m und unterliegen damit im Rahmen der Eingriffsregelung der Zuständigkeit der Unteren Naturschutzbehörde. Darüber hinaus sind sie durch die Möllner Baumschutzsatzung geschützt. Die Baumstandorte sind in den Varianten des Städtebaulichen Entwurfes (siehe Anlagen 1 und 2) auf der Grundlage einer alten Vermessungsunterlage eingetragen.

Im Rahmen einer aktuellen Vermessung des Geländes wird eine genaue 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.

5.3 Biotopschutz

Beim nördlich an das Plangebiet angrenzenden baumbestandenen Bereich handelt es sich um den gesetzlich geschützten Biototyp Artenreiche Steilhänge und Bachschluchten (siehe



Anlagen 1 und 2). Eingriffe in geschützte Biotope unterliegen der Genehmigungspflicht der Unteren Naturschutzbehörde. Nach Rücksprache mit dieser muss sich der Erweiterungsbau außerhalb des Kronentraufbereiches dieses Biotopes befinden.

6 ARTENSCHUTZ

Für den gesamten Planbereich soll eine artenschutzrechtliche Prüfung gem. § 44 BNatSchG vorgenommen werden. Hierbei werden die Tierartengruppen Fledermäuse und Vögel untersucht.

Aufgrund des ca. 200 Jahre alten zu fällenden Baumbestandes wurde im Vorwege bereits eine Gutachterliche Stellungnahme zum potentiellen Vorkommen des streng geschützten Eremiten eingeholt. Im Ergebnis sind im Untersuchungsgebiet im Rahmen einer Begehung keine konkreten Hinweise auf ein Vorkommen der streng geschützten Art *Osmoderma eremita* gefunden worden. Das Potenzial ist jedoch sehr hoch und wird aufgrund der geplanten Eingriffe in den alten Baumbestand im weiteren Planungsverlauf durch eine intensive Untersuchung konkretisiert.

7 KLIMASCHUTZ

Inwieweit die Errichtung einer Photovoltaikanlage gem. § 25 (1) Energiewende- und Klimaschutzgesetz (EWGK) auf den Parkplatzflächen in Variante 2 Parkplatz erforderlich wird bzw. eventuell entsprechende Ersatzmaßnahmen umgesetzt werden können oder eine Befreiung erteilt werden kann, ist auf Vorhabenebene zu klären.

8 WALD

Auf der nördlich an das Plangebiet angrenzenden Fläche befindet sich Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes (LWaldG).

Der nach Landeswaldgesetz zu entsprechenden Waldflächen einzuhaltende Abstand von 30 m verhütet Waldbrände, schützt bauliche Anlagen und deren Nutzer vor Waldbränden und Windwurf. Weiterhin schützt der Abstand den Wald vor weiteren Gefahren ausgehend von baulichen Anlagen und der damit verbundenen Nutzung (z. B. Beeinträchtigung der besonderen ökologischen Funktion des Waldrandes, der Waldbewirtschaftung als auch die Gefahr einer stillschweigenden Nutzungsänderung der angrenzenden Waldfläche).

Eine Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstandes kann nur zugelassen werden, wenn aufgrund einer atypischen Situation die oben genannten Gefährdungen nicht zu besorgen sind. Allein eine verminderte Gefahrenprognose kann eine Unterschreitung des Waldabstandes rechtfertigen – im vorliegenden Fall kann gemäß schriftlicher Stellungnahme der Unteren Forstbehörde vom 17.07.2025 eine Reduzierung auf Grund der Hanglage auf 20 m Waldabstand durch die in Aussicht gestellt werden.

Ein entsprechender Abstand ist im Städtebaulichen Entwurf (siehe Anlage 1 und 2) berücksichtigt.



9 IMMISSIONSSCHUTZ

Bei Bedarf wird ein entsprechendes Schallgutachten erstellt.

10 VER- UND ENTSORGUNG

Hinsichtlich der Ver- und Entsorgungseinrichtungen befinden sich Wasser- und Stromleitungen in der Straße Am Kurgarten sowie in der Hindenburgstraße.

Die Schmutzwasserentwässerung soll durch Erweiterung der vorhandenen Grundstücksentwässerung der Möllner Welle durch Anschluss an den Schmutzwasserkanal, der Hauptkanal befindet sich in der Straße Am Kurgarten, erfolgen.

Die Sickerfähigkeit (Sande) des Baugrundes ist durch folgende Gutachten festgestellt worden: Bodenuntersuchung zum Bühnenanbau Quellenhof im Januar 1969 durch das Geologische Landesamt, Orientierende Bodenuntersuchung auf Schadstoffe zum Bau der Möllner Welle durch die Baukontor Dümcke GmbH im Juli 2007 und Geotechnischer Bericht zum Ausbau der Hindenburgstraße und des Birkenweges durch das Ingenieurbüro Dr. Lehnert + Wittorf im April 2022.

Die Oberflächenwasserentsorgung ist daher auf den Grundstücken umzusetzen. Die Bemessung der Versickerungsanlagen erfolgt im Zuge der Genehmigungsplanung. Das Oberflächenwasser von Verkehrsflächen ist vor der Einleitung in die Versickerungsanlage nach DWA-Merkblatt 153 zu behandeln. Im Zuge der Entwurfsplanung (Vorhabenebene) sollte auch ein Baugrundgutachten erstellt werden.

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 – sicherzustellen.

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

ANLAGEN

Anlage 1:

Städtebaulicher Entwurf Bebauungsplan Nr. 133 der Stadt Mölln für das Gebiet östlich der Straße Am Kurgarten, nördlich Hindenburgstraße und nördlich der Straße Auf dem Klüschenberg für den Bereich der Möllner Welle und Quellenhof – Variante 1 Parkhaus; August 2025

Anlage 2:

Städtebaulicher Entwurf Bebauungsplan Nr. 133 der Stadt Mölln für das Gebiet östlich der Straße Am Kurgarten, nördlich Hindenburgstraße und nördlich der Straße Auf dem Klüschenberg für den Bereich der Möllner Welle und Quellenhof – Variante 2 Parkplatz; August 2025