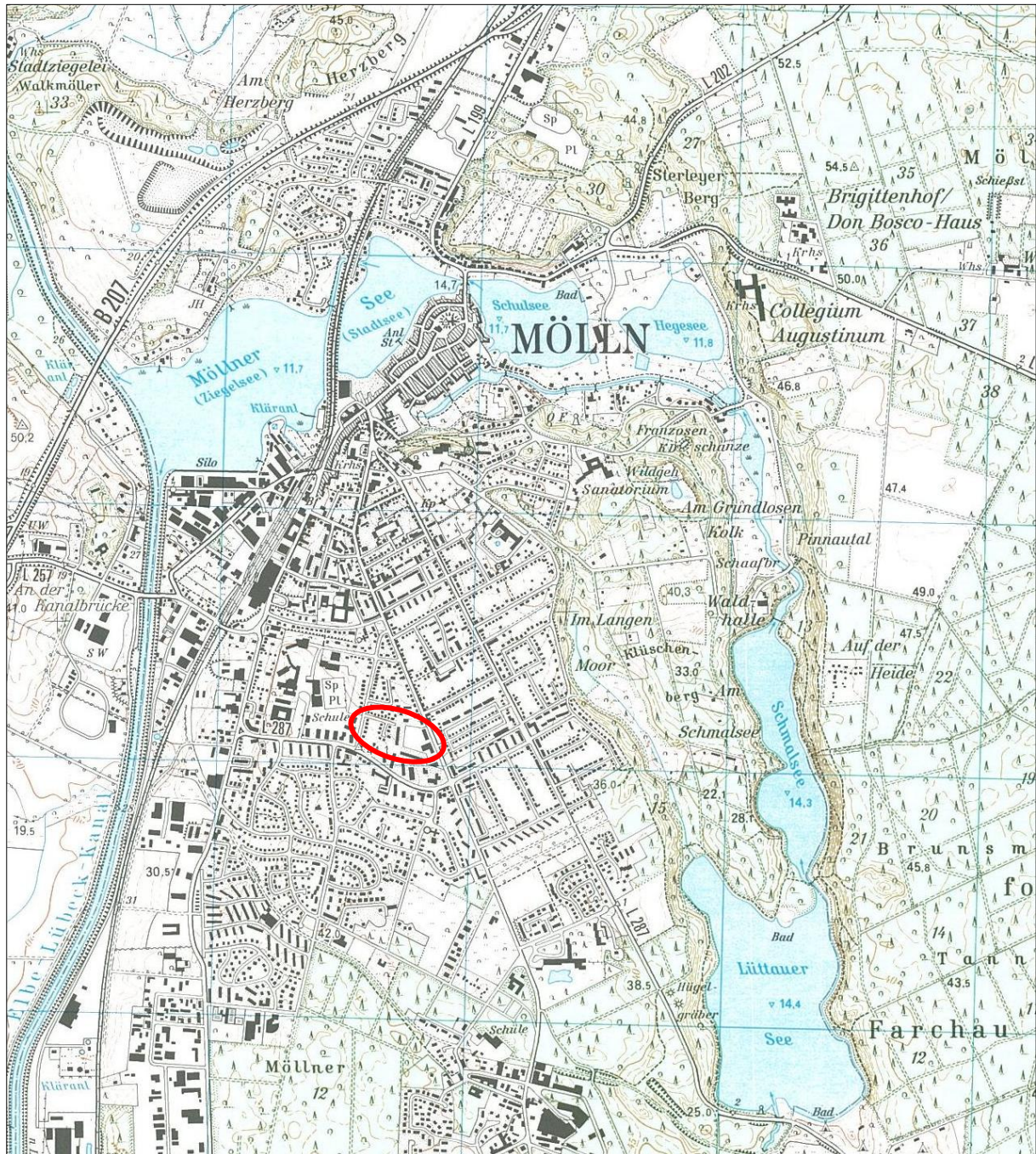




2. Änderung Bebauungsplan Nr. 17 der Stadt Mölln

für das Gebiet südlich der Schönberger Straße und des Fußweges zum Wasserkrüger Weg zwischen Sechseichener Weg und Wasserkrüger Weg



**Begründung
(§ 9 (8) BauGB)**

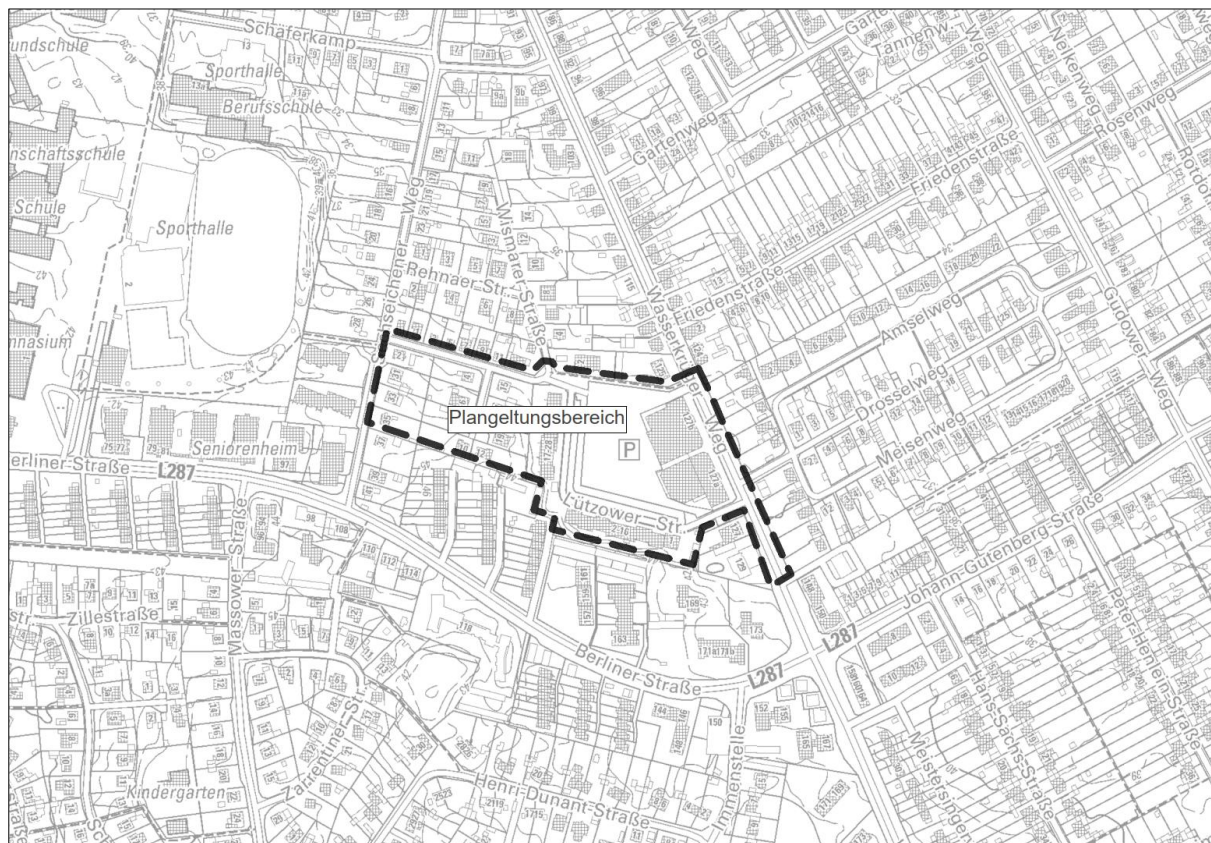


INHALT

1	PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN.....	3
2	LAGE UND BESTAND DES PLANGEBIETES	5
3	PLANUNGSANLASS / -ZIEL.....	6
4	PLANUNGSINHALT	6
	4.1 Urbanes Gebiet.....	6
	4.2 Allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 2	11
	4.3 Erschließung / Ver- und Entsorgung	11
5	NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE	12
	5.1 Eingriffs- Ausgleichsregelung	12
	5.2 Baumschutz	12
	5.3 Artenschutz	13
6	KLIMASCHUTZ / KLIMAANPASSUNG	13
7	SONSTIGES	14
	7.1 Störfallbetriebe	14
	7.2 Immissionsschutz.....	14
	7.3 Archäologie	14
	7.4 Flächenübersicht.....	15
8	BESCHLUSS	15

1 PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

Der Bauausschuss der Stadt Mölln hat am 28.11.2019 beschlossen, für das Gebiet südlich der Schönberger Straße und des Fußweges zum Wasserkrüger Weg zwischen Sechseichener Weg und Wasserkrüger Weg die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 aufzustellen. Der ca. 3,3 ha umfassende Plangeltungsbereich ist der abgebildeten Übersicht zu entnehmen.



Übersichtskarte Plangeltungsbereich (Karte genordet, ohne Maßstab)

Der Planung zugrunde liegende Rechtsnormen

- Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (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
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (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 für das Land Schleswig-Holstein (Landesbauordnung (**LBO**)) vom 6. Dezember 2021 verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Harmonisierung bauordnungsrechtlicher Vorschriften vom 06. Dezember 2021 (GVObI. S. 1422)

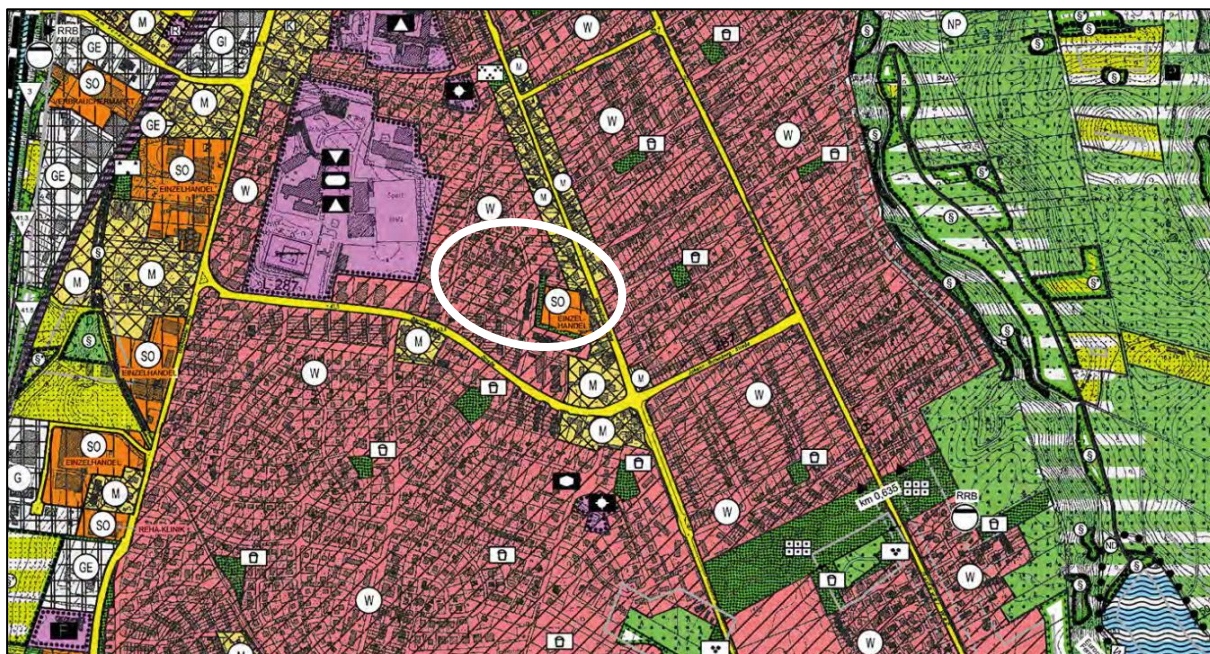
Verfahrensart

Die Bebauungsplanänderung 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. Die umsetzbaren Städtebauprojekte innerhalb des Plangebietes fallen nicht in die in der Anlage 1 aufgeführte Liste der „UVPpflichtigen Vorhaben“, für die eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c Satz 1 UVPG vorgesehen sind. Es gibt außerdem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Belange.

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.

Flächennutzungsplan (F-Plan)

Im städtischen F-Plan aus dem Jahr 2005 unter Berücksichtigung der seitdem erfolgten Änderungen und Berichtigungen wird für das Plangebiet die vorgegebene Art der Bodennutzung in der östlichen Plangebietshälfte als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel und in der westlichen Hälfte als Wohnbaufläche dargestellt. Zwischen dem Sondergebiet und der Wohnbaufläche wird ein schmaler Streifen als Grünfläche dargestellt, dieser Streifen entspricht der Lage des im Bestand vorhandenen Lärmschuttwalles.



Ausschnitt Flächennutzungsplan mit ellipsenförmiger Markierung der Plangebietslage (geordnet, ohne Maßstab)

Gem. des Entwicklungsgebotes gem. § 8 (2) Baugesetzbuch (BauGB) sind Bebauungspläne (B-Pläne) aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (F-Plan) zu entwickeln.

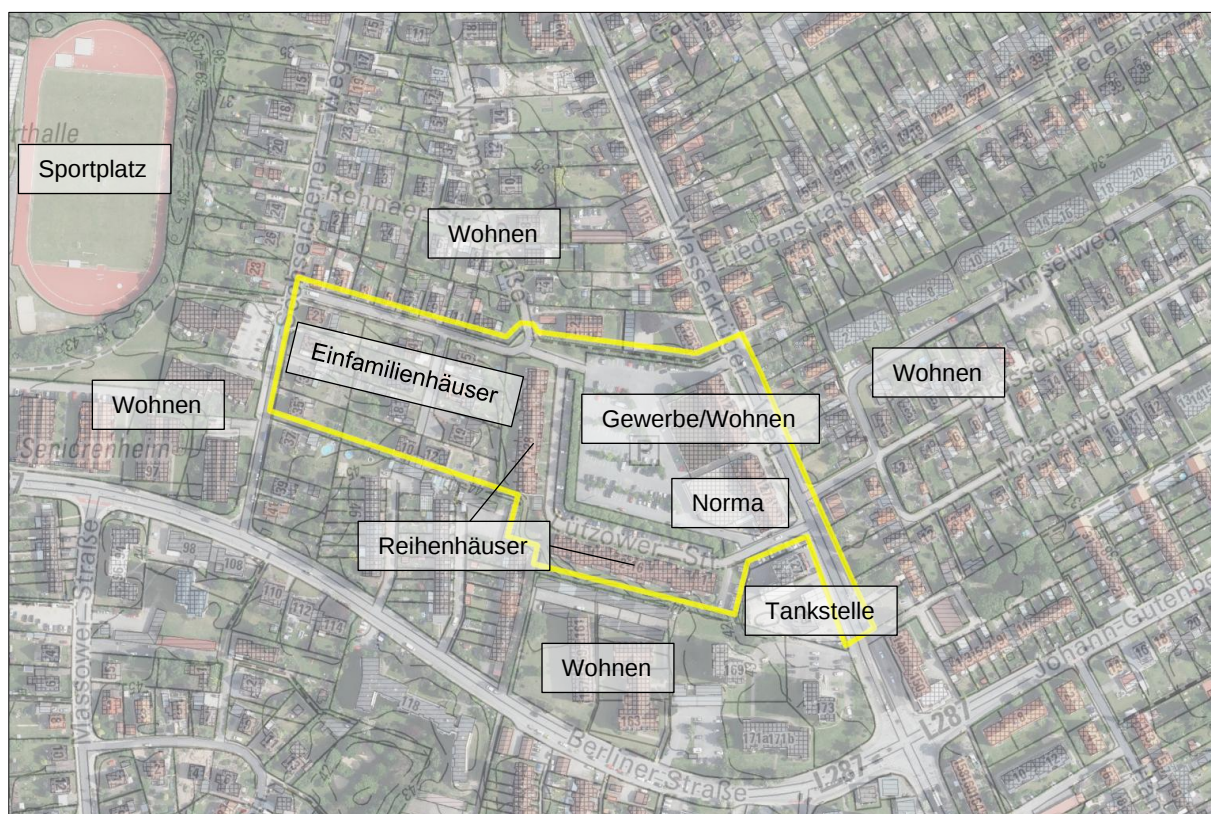
Da die vorliegende Bebauungsplanänderung im östlichen Bereich des Plangebietes ein urbanes Baugebiet festlegt, besteht hiermit eine Abweichung von den Darstellungen des F-Planes. Der F-Plan ist im Zuge der 43. Berichtigung entsprechend anzupassen (siehe Anlage: 43. Än-

derung des Flächennutzungsplanes der Stadt Mölln im Rahmen der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 durch Berichtigung; FB Bauen und Stadtentwicklung, FD Planung). Aufgrund der 5.000er Maßstabsebene des F-Planes wird hierbei auf die Darstellung des schmalen Grünstreifens verzichtet. Darüber hinaus sind Grünflächen ohnehin innerhalb von Baugebieten zulässig und bedürfen diesbezüglich keiner eigenen Darstellung im F-Plan.

2 LAGE UND BESTAND DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet befindet sich im mittig-südlichen Abschnitt des Möllner Stadtgebietes (siehe Deckblatt) und wird weitestgehend von Wohnnutzungen umgeben. Südlich des Plangebietes befindet sich ein mehrgeschossiges Wohn- und Geschäftsgebäude und südlich daran angrenzend eine Tankstelle.

Im Plangebiet selbst befinden sich zwei 3-geschossige Wohn- und Geschäftshäuser entlang des Wasserkrüger Weges mit einer Gebäudelänge von jeweils ca. 40 m, darin enthalten sind unter anderem ein großflächiger Lebensmittelmarkt (Norma), ein Spielzeugladen sowie mehrere kleinere Gewerbeeinheiten und Dienstleister sowie eine soziale Einrichtung (Fortbildungsakademie). Dieser Bereich wird im städtischen Einzelhandelskonzept (2019) als „Nahversorgungszentrum Wasserkrüger Weg“ definiert. Der westliche Teil des Plangebietes besteht aus einem Einfamilienhausgebiet, mittig und im Süden des Plangebietes befindet sich jeweils eine Reihenhausezeile.



Luftbild mit gelber Umrandung des Plangebietes (genordet, ohne Maßstab)



3 PLANUNGSANLASS / -ZIEL

Anlass der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist die Wiederaufnahme der Nutzung des sich im Erdgeschoss des Gebäudes Wasserkrüger Weg 127 b befindlichen Spielzeugladens. Die dafür genutzte Fläche entspricht nicht der im seit 1991 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 17 festgesetzten. Gemäß dem mit Datum vom 20.12.2018 vom Bauausschuss beschlossenen Einzelhandelsgutachten der Stadt Mölln ist v. g. Nutzung einschließlich der dafür in Anspruch genommenen Fläche innenstadtverträglich.

Darüber hinaus ist die Aufteilung der gewerblichen sowie wohnbaulichen Nutzung innerhalb der beiden Gebäude Wasserkrüger Weg 127 a und 127 b nicht bebauungsplankonform.

Gemäß dem Einzelhandelsgutachten gehört der Bereich der v. g. Gebäude zum Nahversorgungszentrum Wasserkrüger Weg und dient in erster Linie der Versorgung mit Gütern des periodischen Bedarfs und hält ein eingeschränktes Angebot an Gütern des aperiodischen Bereiches vor. Aufgrund der besonderen Bedeutung der Möllner Altstadt ist es zur Gewährleistung einer stadtgebietsverträglichen Einzelhandelsentwicklung städtebauliches Ziel, alle sich außerhalb der Altstadt befindlichen größeren Einzelhandelsstandorte über einen entsprechenden Bebauungsplan insbesondere hinsichtlich der Sortimentszusammensetzung zu steuern.

Ein Teil dieses Nahversorgungszentrums liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 17, der jedoch keine sortimentsbezogenen Festsetzungen enthält. Im Rahmen der vorliegenden Planänderung können diese entsprechend ergänzt werden und damit zur Umsetzung des Einzelhandelsgutachten beitragen.

Darüber hinaus sollen die im Plan getroffenen Festsetzungen, insbesondere die der zulässigen Dachneigung und Geschossfläche sowie der Grenzabstände der Baufenster, für die im westlichen Teil des Plangebietes, an der Schönberger Straße gelegenen Einfamilienhausbebauung überarbeitet werden. Damit sollen größere Planungsspielräume für An- oder Umbauten sowie Möglichkeiten für eine wohnbauliche Verdichtung in diesem Gebiet geschaffen werden.

4 PLANUNGSGEHALT

4.1 Urbanes Gebiet

Die entlang des Wasserkrüger Weges im Bestand vorhandenen dreigeschossigen Wohn- und Geschäftshäuser samt der daran westlich angrenzenden Stellplatzfläche werden als urbanes Gebiet gem. § 6 a BauNBVO festgelegt.

Die gem. § 6 a (3) BauNBVO möglichen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungstätten und Tankstellen) werden aufgrund deren störenden Wirkungen im Plangebiet ausgeschlossen.

Beim Maß der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen werden die Ausmaße der Bestandsbebauung erfasst. Da die bestehenden Wohn- und Geschäftshäuser höher sind als deren Umgebung, insbesondere im Vergleich zu den östlich des Wasserkrüger Weges vorhandenen Einfamilienhäusern werden hierbei keine Neubauoptionen eingeräumt die in ihrer Höhenentwicklung über die Bestandsbebauung hinausgehen.

Stellplätze mit ihren Zufahrten dürfen den Anteil des Grundstückes, welcher mit baulichen Anlagen überdeckt werden darf (GRZ), um 90 % überschreiten. Gem. § 19 (4) Satz 4 Nr. 2 wird für den vorliegenden Fall aufgrund der umfassend versiegelten Grundstücksfläche im Bestand eine derartig hohe Überschreitungsmöglichkeit eingeräumt.



Für das Urbane Gebiet (MU) wurden Gestaltungsvorgaben aufgenommen, um störende Wirkungen von Werbeanlagen zu begrenzen und ein harmonisches Gestaltungsbild der Baukörper zu fördern.

Die beiden 3-geschossigen Wohn- und Geschäftshäuser prägen das Erscheinungsbild des Wasserkrüger Weges in diesem Abschnitt. Der Wasserkrüger Weges ist einer der am meist frequentierten Verkehrswege in Mölln und stellt die zentrale Nord-Süd-Verbindung im Stadtgebiet dar.

Die Stadt Mölln gehört gem. Landesentwicklungsplan (LEP) Schleswig-Holstein 2021 zu einem Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung, in dem eine gezielte regionale Weiterentwicklung der Möglichkeiten für Tourismus und Erholung angestrebt werden soll. Darüber hinaus besitzt die Stadt Mölln den Status einer Kurstadt.

Aufgrund dieser Gegebenheiten ist der Gestaltung von Gebäuden und der Begrenzung der störenden Wirkung von Werbeanlagen einer besonderen Bedeutung beizumessen.

Die Wahl der zu verwendenden Farben zur Fassadengestaltung in den Gebieten soll zu einer angemessenen Einfügung in das Ortsbild beitragen. Für die Fassadengestaltung sollen weiße sowie helle bis dunkle Grautöne verwendet werden.

Andere Farben sind nur in untergeordnetem Maße zulässig. Werden verlinkerte Fassaden gewählt, so sollen diese nur in den Farbtönen Rot – Rotbraun – Braun hergestellt werden. Die Festschreibung der Farbtöne anhand des Farbregisters RAL 840 HR ist erforderlich, um eine hinreichende Bestimmung der Festsetzung der Farbtöne zu erreichen. Allerdings kann auf dieser Grundlage nur eine Entsprechung und keine Identität verlangt werden.

Die Verwendung von reflektierend beschichteten oder spiegelnden Fenstern einschließlich Glasfassaden und Türen ist nicht zulässig. Die Vorgaben gelten nicht dem Bestandsschutz unterliegenden Gebäude zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes.

Innerhalb des urbanen Baugebietes sind Werbeanlage nur an der Stätte der Leistung, d. h. auf dem jeweiligen Grundstück zulässig. Fremdwerbeanlagen sind nicht zulässig.

Um die Gebäudeproportionen in Bezug auf die Werbeanlagen zu berücksichtigen, wird die zulässige Größe der Werbeanlagen in Abhängigkeit von der gesamten Fassadenfläche einer baulichen Anlage festgesetzt.

Im Hinblick auf die Umgebung des Plangebietes, die weitestgehend von Wohnnutzungen geprägt ist, wird auf die Zulässigkeit von beweglich beleuchteten und akustischen Werbeanlagen verzichtet.

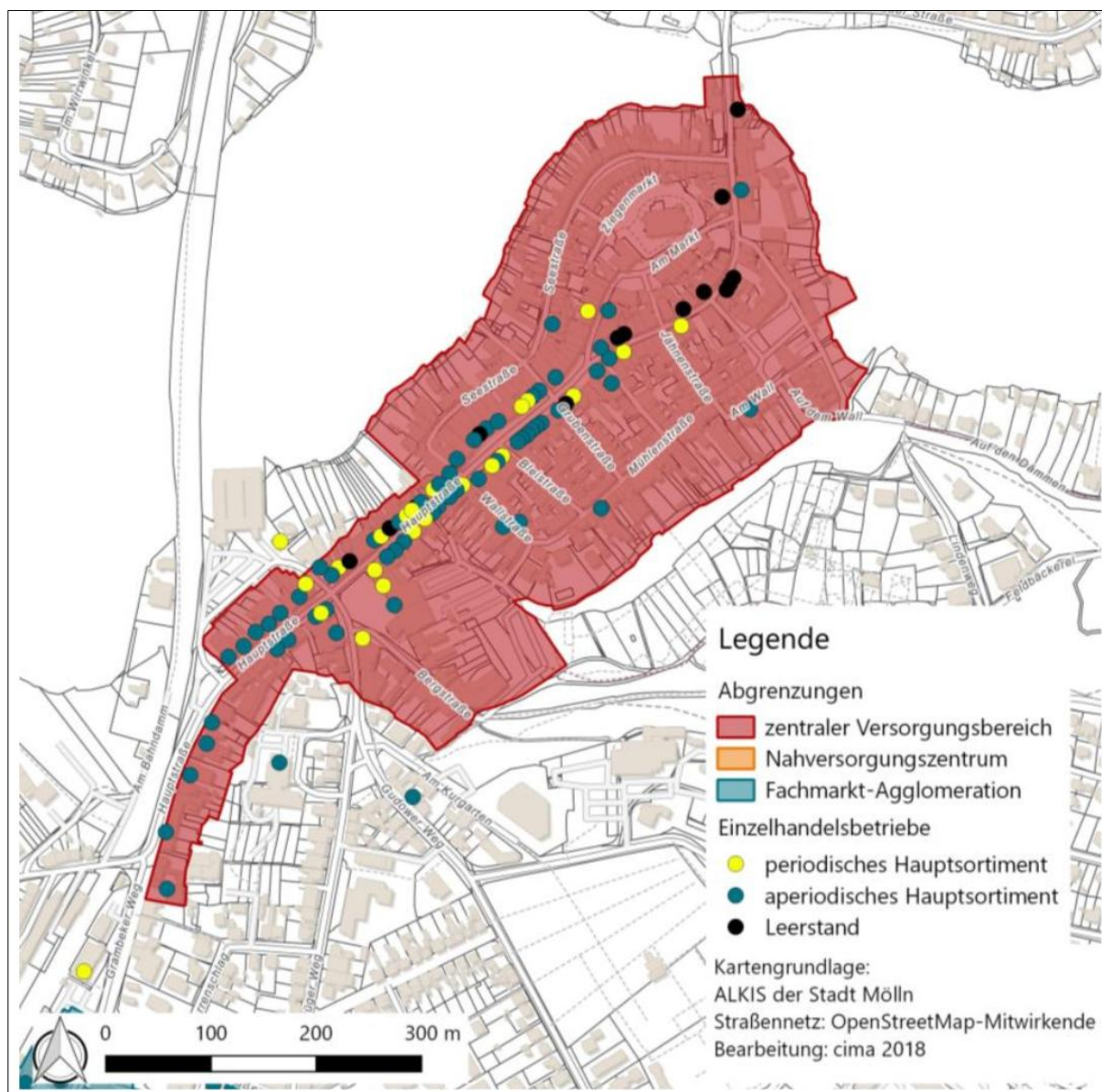
Neben der maximal zulässigen Größe wird die Anzahl der von Gebäuden unabhängigen Tafeln und Werbeanlagen, um eine Überfrachtung der Grundstücke mit Werbeanlagen zu verhindern, in Abhängigkeit von der jeweiligen Grundstücksgröße geregelt.

Die innerhalb der Stellplatzflächen erforderlichen Baumpflanzungen tragen zur inneren Durchgrünung und damit angemessenen Gestaltung des Baugebietes bei. Diese gem. § 25 a BauGB festlegten Pflanzungen können nötigenfalls seitens der Stadt durch ein Pflanzgebot nach 178 BauGB durchgesetzt werden, davon nicht berührt sind Stellplätze im Bestand bei denen keine grundlegenden Sanierungen oder Erneuerungen vorgesehen sind.

Einzelhandelsfestsetzungen

Gem. § 34 (3) BauGB dürfen von Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sein. In Mölln wurde im Jahr 2018 über die Erstellung des Einzelhandelskonzeptes eine Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereich Innenstadt vorgenommen.

Die Innenstadt ist das Handels- und Dienstleistungszentrum der Stadt Mölln. Der für den Einzelhandel relevante zentrale Bereich der Innenstadt umfasst den gewachsenen Haupteinkaufsbereich entlang der Hauptstraße sowie der Marktstraße und dem Bauhof. Der Bauhof ist der südliche Kreuzungspunkt der Hauptstraße und des Wasserkrüger Weges und gleichzeitig der funktionale Mittelpunkt der Innenstadt. Die Mühlenstraße ist ebenso in den zentralen Versorgungsbereich integriert wie die Wallstraße, Bleistraße, Grubenstraße, Schäferstraße, Jähnenstraße und dem Mühlenplatz/ Mühlengang als Zubringer- und Nebenlagen. Zudem ist die Seestraße Bestandteil des zentralen Versorgungsbereiches. Alle innerhalb dieser Abgrenzung befindlichen Grundstücke bzw. Flurstücke sind Bestandteil des zentralen Versorgungsbereiches.

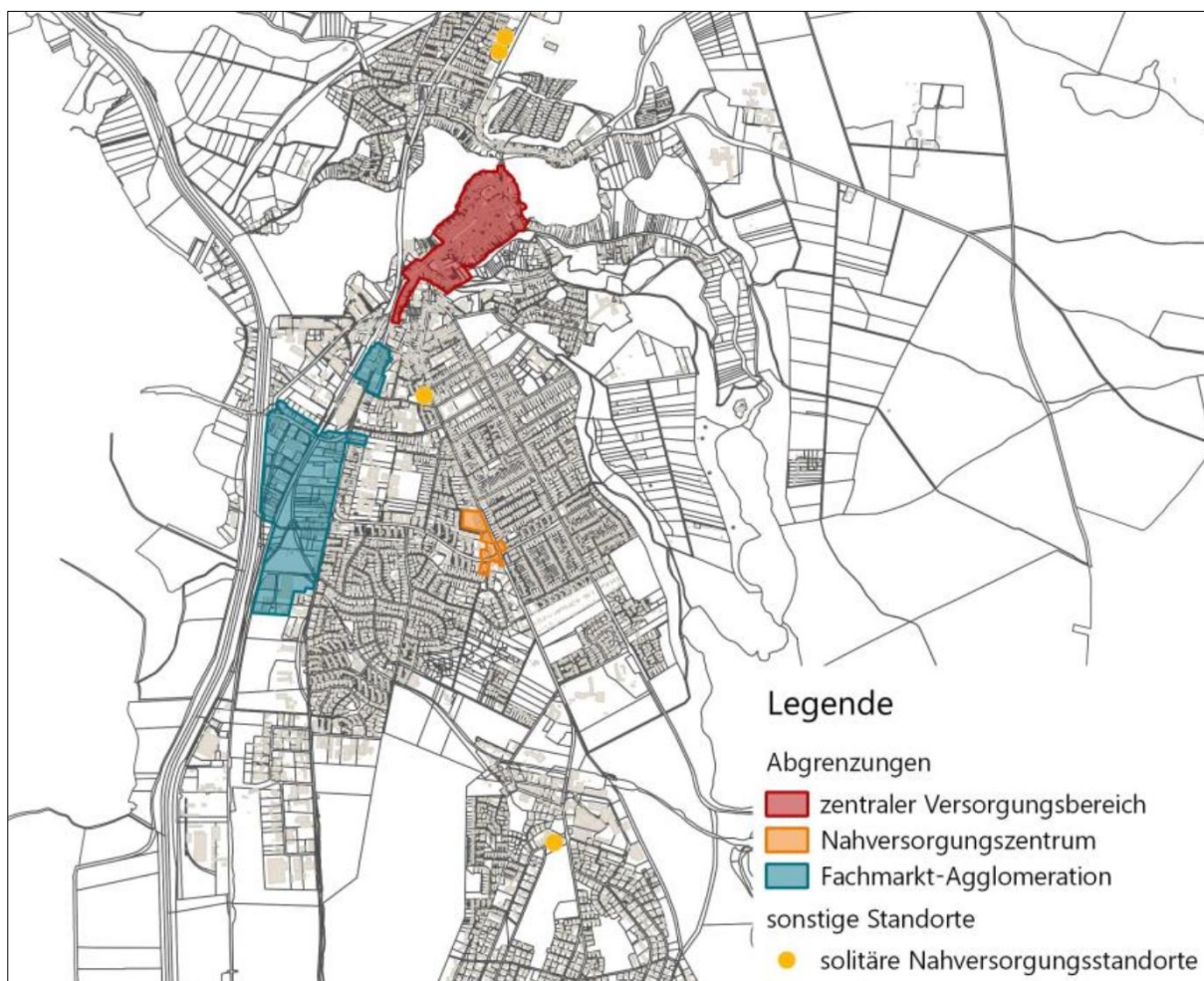


Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Mölln

Das Einzelhandelskonzept dient als ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB. Eine rechtsverbindliche Wirkung entfaltet das Einzelhandelskonzept jedoch erst dann, wenn es in die Bauleitplanung der Stadt Mölln übertragen wird.

Zur Umsetzung des Zentrenkonzeptes in der Praxis der Bauleitplanung werden folgende grundsätzliche Prinzipien angewendet:

- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nur im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt anzusiedeln. Einzelhandel unterhalb der Großflächigkeit ist auch außerhalb der Innenstadt möglich, wenn die Versorgungsfunktion der zentralen Versorgungsbereiche nicht gefährdet wird.
- Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind nur innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche anzusiedeln. Ausnahmen sind nur für nahversorgungsrelevante Ergänzungsstandorte möglich, wenn der Nachweis erbracht wird, dass keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind und das Vorhaben der wohnungsnahen Versorgung dient.
- Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment ist mit Priorität an den Sonderstandorten Grambeker Weg Süd/ Industriestraße und Grambeker Weg Nord (Bahnhof) zu realisieren.



Zentrenstruktur Stadt Mölln im Überblick - Auszug Einzelhandelskonzept (2018) (Karte genordet, ohne Maßstab)

Einzelhandel mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten

(dazu zählen: Bekleidung, Wäsche, Schuhe, Sportbekleidung und -schuhe, Sportgeräte, Haus- und Heimtextilien, Bücher, Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf, Spielwaren, Kunstgegenstände, Bilder, Bilderrahmen, Glas, Porzellan und Keramik, Hausrat, Foto und Zubehör, Augenoptik und Hörgeräteakustik, Uhren, Schmuck, Lederwaren, Koffer und Taschen, Musikalien, Musikinstrumente).

Im urbanen Gebiet (MU) sind zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt Geschäfte mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten ausgeschlossen. Ausgenommen davon ist



zur Bestandssicherung des bestehenden und seit vielen Jahren gut angenommenen Spielwarengeschäftes das Sortiment Spielwaren.

	zentrenrelevante Hauptsortimente	nahversorgungs- relevante Hauptsortimente	nicht- zentrenrelevantes Hauptsortimente
Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt	Uneingeschränkte Ansiedlung	Uneingeschränkte Ansiedlung	Uneingeschränkte Ansiedlung
Nahversorgungszentrum Wasserkrüger Weg	Kleinflächig entsprechend Versorgungsfunktion	ggf. großflächig möglich (Nachweis der Verträglichkeit notwendig)	Kleinflächig möglich (Beachtung städtebaulicher Rahmenbedingungen)
Sonderstandorte Grambeker Weg Süd / Industriestraße und Grambeker Weg Nord	Keine Ansiedlung (ggf. Anpassung des Baurechts notwendig)	Keine Ansiedlung (Erweiterungen im Sinne der Marktanpassung möglich, Nachweis der Verträglichkeit notwendig)	Uneingeschränkte Ansiedlung (Beachtung landesplanerischer Rahmenbedingungen)
Ergänzende, integrierte Nahversorgungsstandorte	Keine Ansiedlung (kleinflächig entsprechend Versorgungsfunktion)	ggf. großflächig möglich (Nachweis der Verträglichkeit notwendig)	Keine Ansiedlung (kleinflächig entsprechend Versorgungsfunktion)
Gewerbegebiete	keine Einzelhandelsansiedlungen, da gewerblichen Nutzungen vorbehalten (Annexhandel zulässig)		

Ansiedlungsmatrix für Mölln - Auszug aus dem Möllner Einzelhandelskonzept (2018)

Aufgrund zunehmender Trading-Down-Effekte und vermehrten Leerständen in der Innenstadt wird von einer generellen Zulässigkeit kleinflächiger Geschäfte mit zentrenrelevanten Sortimenten am Nahversorgungszentrum Wasserkrüger Weg Abstand genommen (Ausnahme wie beschrieben das Sortiment Spielwaren).

Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten

(dazu zählen: Nahrungs- und Genussmittel, Drogerieartikel, Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel, Schnittblumen und kleinere Pflanzen, Zeitungen und Zeitschriften).

Im urbanen Gebiet (MU) sind nahversorgungsrelevante Sortimente bis zu einer Verkaufsfläche von 800 m² möglich. Zur Bestandssicherung des vorhandenen Lebensmittelgeschäftes (Norma) wird ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb bis zu einer Verkaufsfläche von max. 1.200 m² zugelassen. Gem. Einzelhandelskonzept Mölln (2018) ist hier der Bestand zu sichern und ggf. weiterer großflächiger Einzelhandel möglich, soweit der Nachweis der Verträglichkeit erbracht wird.

Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten

(dazu zählen: Sanitätswesen, Tiernahrung, Tiere und zoologische Artikel, Möbel, baumarktspezifisches Kernsortiment, Elektrohaushaltsgeräte, Lampen und Leuchten, Unterhaltungselektronik, Tonträger, Computer und Kommunikationselektronik, Fahrräder und Fahrradzubehör, Auto und Autozubehör, gartenmarktspezifisches Kernsortiment).

Im urbanen Gebiet (MU) werden Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten bis zu einer Verkaufsfläche von bis zu 800 m² je Betrieb zugelassen. Aufgrund der zur



Verfügung stehenden Fläche ist dabei lediglich von einer geringen Gesamtzahl von Geschäften auszugehen. Dadurch besteht nicht die Gefahr der Entwicklung eines zusätzlichen Sonderstandortes.

Jeglicher Einzelhandel

Im B-Plan wird festgesetzt, dass zentrenrelevante Randsortimente bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche in jeglichen Einzelhandelsgeschäften im urbanen Gebiet (MU) auf Ebene des Erdgeschosses zulässig sind. In der gutachterlichen Stellungnahme zum Einzelhandel (siehe Anlage 3) wurde bestätigt, dass dadurch keine negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zu erwarten sind.

4.2 Allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 2

Der Bereich zwischen Sechseichener Weg und Lützower Straße sowie der Abschnitt südlich der Lützower Straße werden weiterhin als Allgemeines Wohngebiet festgelegt. Es erfolgt ein Ausschluss der nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen. Diese sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe u.
- Tankstellen

Diese würden einen allzu starken Kontrast in diesem Wohngebiet darstellen. Darüber hinaus sind viele andere Standorte im Stadtgebiet besser für diese Nutzungen geeignet.

Beim Maß der baulichen Nutzung wurden die Maße der Bestandsbebauung erfasst. Bei der überbaubaren Grundstücksfläche wird im Baugebiet WA 1 eine großzügige Festlegung des Baufeldes vorgenommen um eine wohnbauliche Verdichtung zu ermöglichen. Innerhalb des Stadtgebietes von Mölln sind keine größeren freien Flächen vorhanden die für eine Neuerschließung von Wohngebieten genutzt werden könnten. Daraus resultierend ist eine wohnbauliche Verdichtung der bestehenden Wohngebiete anzustreben.

In der südwestlichen Ecke des Plangebietes wurde der bestehende Spielplatz mit einer eigenständigen Flächenfestlegung „Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz“ mit aufgenommen.

Bezüglich des zulässigen Einzelhandels in den allgemeinen Wohngebieten sind dort ausschließlich die der Versorgung des Gebietes dienende Läden zulässig. Diese sind bspw.:

- Bäckereien
- Konditoreien
- Lebensmittelgeschäfte bis max. 800 m² Verkaufsfläche
- Kioske
- Apotheken
- Drogerien
- Blumenläden

Bezüglich Werbeanlagen sind in den allgemeinen Wohngebieten ohnehin lediglich kleinteilige Werbeanlagen ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig. Einer eigenständigen Festsetzung im B-Plan bedarf es dafür nicht.

4.3 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung des Plangebietes sind bereits im Bestand gegeben. Hierbei werden durch die Änderung des Bebauungsplanes keine Änderungen vorgenommen.



Zwischen dem Wasserkrüger Weg und der Schönberger / Lützower - Straße ist weiterhin ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL-Recht) im B-Plan aufgenommen. Dieses dient in erster Linie dazu, im Falle einer Nicht-Passierbarkeit eines Abschnittes der Lützower Straße weiterhin eine Verbindung zum Wasserkrüger Weg vorzuhalten. So dürften bauliche Veränderungen im Bereich des GFL-Korridors eine Begehung und Befahrung des Korridors nicht einschränken. Dies liegt darin begründet, dass das festgelegte GFL-Recht Teil der Bebauungsplansatzung ist und damit zumindest eine bauliche Freihaltung des Korridors planungsrechtlich sichergestellt wird, unabhängig von einer entsprechenden Grundbucheintragung.

Löschwasser

Gemäß § 2 des Brandschutzgesetzes hat die Gemeinde in dem Gebiet für eine ausreichende Löschwasserversorgung zu sorgen. Als Arbeitshilfe zur Bereitstellung und Bemessung des Löschwasserbedarfs dient das DVWG (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches) Arbeitsblätter W 405. Aus Sicht der Brandschutzdienststelle wird eine Löschwassermenge von mindestens 96 m³/h für eine Löschdauer von 2 Stunden für erforderlich gehalten.

Wird es vorgesehen Löschwasser über das Trinkwassernetz zur Verfügung zu stellen, sind die Arbeitsblätter W 331, W 400 und die DVGW-Information Wasser Nr. 99 (Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen) als grundlegende Arbeitshilfen zu beachten. Der Abstand zwischen zwei Hydranten sollte nicht größer als 150 m sein.

5 NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE

5.1 Eingriffs- Ausgleichsregelung

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gem. § 14 Bundesnaturschutzgesetz (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.

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 Bäume als prägende Landschaftsbestandteile.

Durch die vorliegende Planung ist mit keiner Nutzungsintensivierung im Sinne der Eingriffsregelung zu rechnen.

5.2 Baumschutz

Im urbanen Gebiet befinden sich Einzelbäume auf der großen Parkplatzfläche sowie Baumreihen am Rand der Parkplatzfläche entlang der Lützower Straße parallel zu den beiden Reihenhäuserzeilen. Diese fallen aufgrund ihres Stammumfanges von weniger als 120 cm, gemessen in 1 m Höhe, nicht unter die städtische Baumschutzsatzung.



Für die Bäume in den allgemeinen Wohngebieten gilt, sollte ein Baum aufgrund seines Stammumfanges unter die städtische Baumschutzsatzung fallen, sind die entsprechenden Bestimmungen durch die privaten Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer zu beachten.

5.3 Artenschutz

Im Jahr 2016 wurde ein Artenschutzfachbeitrag erstellt. Im Rahmen der Vorbereitung zur Änderung des Bebauungsplans in Mölln, Wasserkrüger Weg 127, wurden die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geprüft. Die Begehung des Geländes fand im September 2016 statt. Es wurden keine Lebensstätten geschützter Tierarten (Brutvögel, Fledermäuse) festgestellt. Die Potenziale für eine Ansiedlung geschützter Arten am Gebäude sowie an einem von Fällung betroffenen Baum wurden ebenfalls betrachtet. Mit sehr geringer Wahrscheinlichkeit könnten vereinzelt geschützte Brutvögel (Haussperling) im Bereich der Ladezone brüten. Da jedoch keine bauliche Maßnahmen vorgesehen sind, werden keine Vermeidungs- oder Kompensationsmaßnahmen notwendig. Tatbestände nach § 44 BNatSchG konnten insgesamt ausgeschlossen werden.

Da sich seit dem Jahr 2016 keine baulichen Veränderungen in dem Gebiet ergeben haben, ist mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, dass sich die Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange seitdem nicht in einem erheblichen Maße verändert haben. Darüber hinaus sind mit der Aufstellung der B-Plan-Änderung keine wesentlichen baulichen Veränderungen der Bestandssituation vorgesehen. Die Erstellung eines weiteren Artenschutzgutachten wird daher für nicht erforderlich gehalten.

6 KLIMASCHUTZ / KLIMAAANPASSUNG

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.

Folgende Festsetzungen im B-Plan stehen im direkten Zusammenhang mit der Klimaanpassung:

- Stellplätze, Geh- und Fahrflächen auf Privatflächen sind so herzustellen, dass Niederschläge vollständig auf diesen Flächen versickern können.

Die Versickerung von Regenwasser vor Ort ist von großer Bedeutung, um den Grundwasserstand zu stabilisieren und die Kanalisation bei Starkregenereignissen zu entlasten, wodurch die Gefahr von unter Wasser stehenden Straßen sinkt. Darüber hinaus hilft eine Versickerung bzw. Verdunstung vor Ort das Mikroklima, wenn auch nur kurzzeitig, zu verbessern.

- Pro angefangene 4 Stellplätze ist innerhalb der Stellplatzfläche bzw. innerhalb eines Abstandes von 2 m zur Stellplatzfläche jeweils ein standortgerechter Baum zu pflanzen. Durch diese Vorgabe kann insbesondere in den Sommermonaten, für eine bessere Verschattung und Abkühlung der Stellplatzflächen gesorgt werden.



7 SONSTIGES

7.1 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.

7.2 Immissionsschutz

Durch die Änderung des B-Planes sind keine Auswirkungen auf den Immissionsschutz zu erwarten. Es werden keine zusätzlichen Baufenster geschaffen und die Stellplatzfläche soll entsprechend der Bestandssituation weiterhin genutzt werden. Der seiner Zeit errichtete und bepflanzte Lärmschutzwall bleibt bestehen. Die Erstellung eines Lärmgutachtens wird für nicht erforderlich gehalten.

7.3 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.



7.4 Flächenübersicht

Fläche	Größe in m ² (gerundete Werte)
• Allgemeine Wohngebiete (WA)	15.360
○ WA 1	8.960 (davon 7.400 für Baufeld)
○ WA 2	6.400 (davon 3.980 für Baufeld)
• Urbanes Gebiet (MU)	10.070 (davon 4.530 m ² für Baufeld)
• Verkehrsflächen - Gesamt	7.770
• Spielplatz	430
Gesamtes Plangebiet	33.630

8 BESCHLUSS

Die Stadtvertretung hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 am __.__.2026 beschlossen. Die dazugehörige vorstehende Begründung wurde am __.__.2026 gebilligt.

Mölln, den

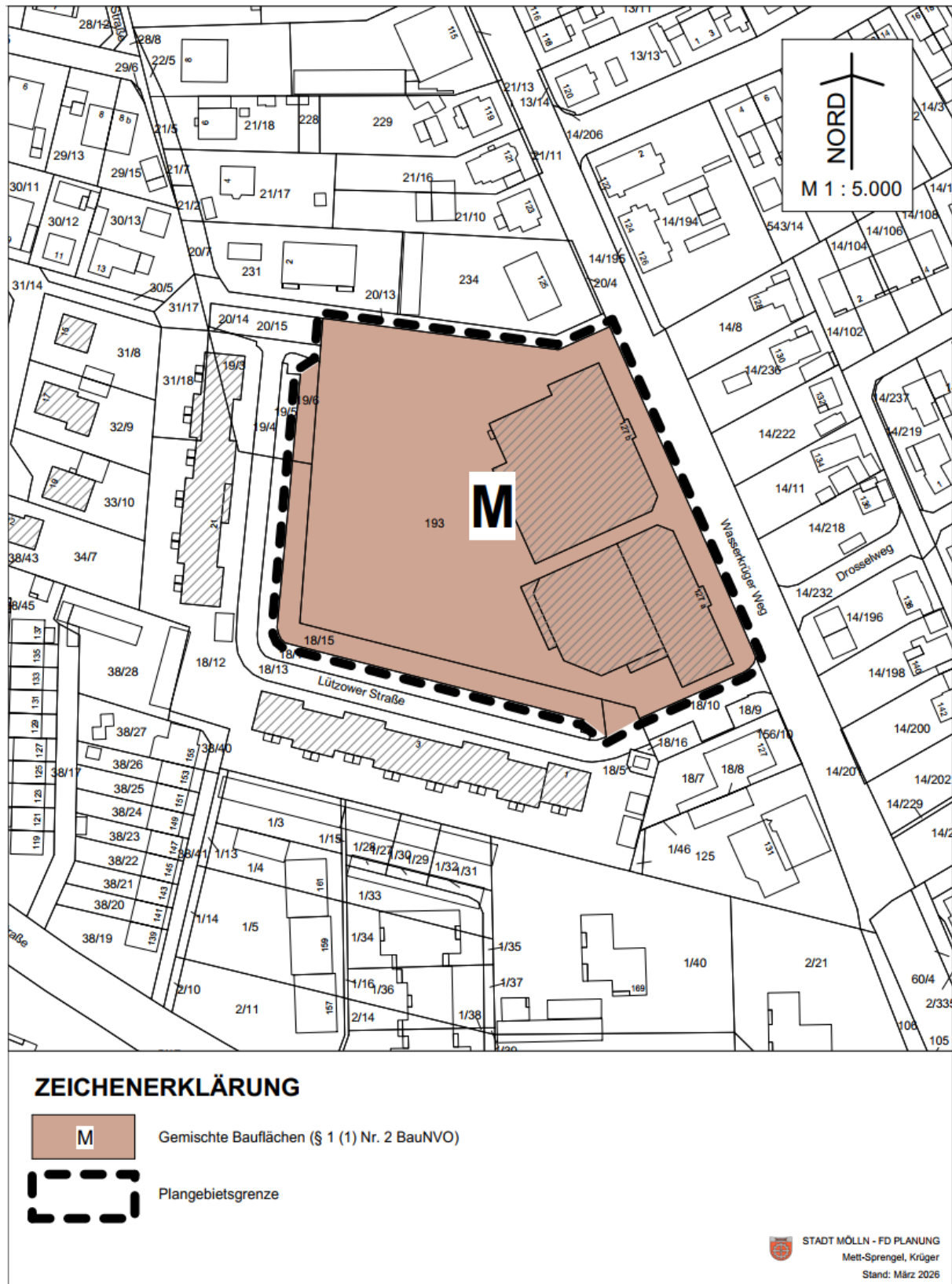
Siegel

.....
Bürgermeister



ANLAGE 1

43. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Mölln im Rahmen der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 durch Berichtigung



Übersichtsplan mit Darstellung der 43. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Mölln (M. 1 : 5.000)



ANLAGE 2

Artenschutzfachbeitrag Norma-Markt, Wasserkrüger Weg 127, 23879 Mölln, Dipl.-Ing. Landschaftsplanung Elena Frecot, Berlin, 10.10.2016

ANLAGE 3

Gutachterliche Kurzstellungnahme (Einzelhandel), CIMA, Julia Lemke, Lübeck, Juni 2026