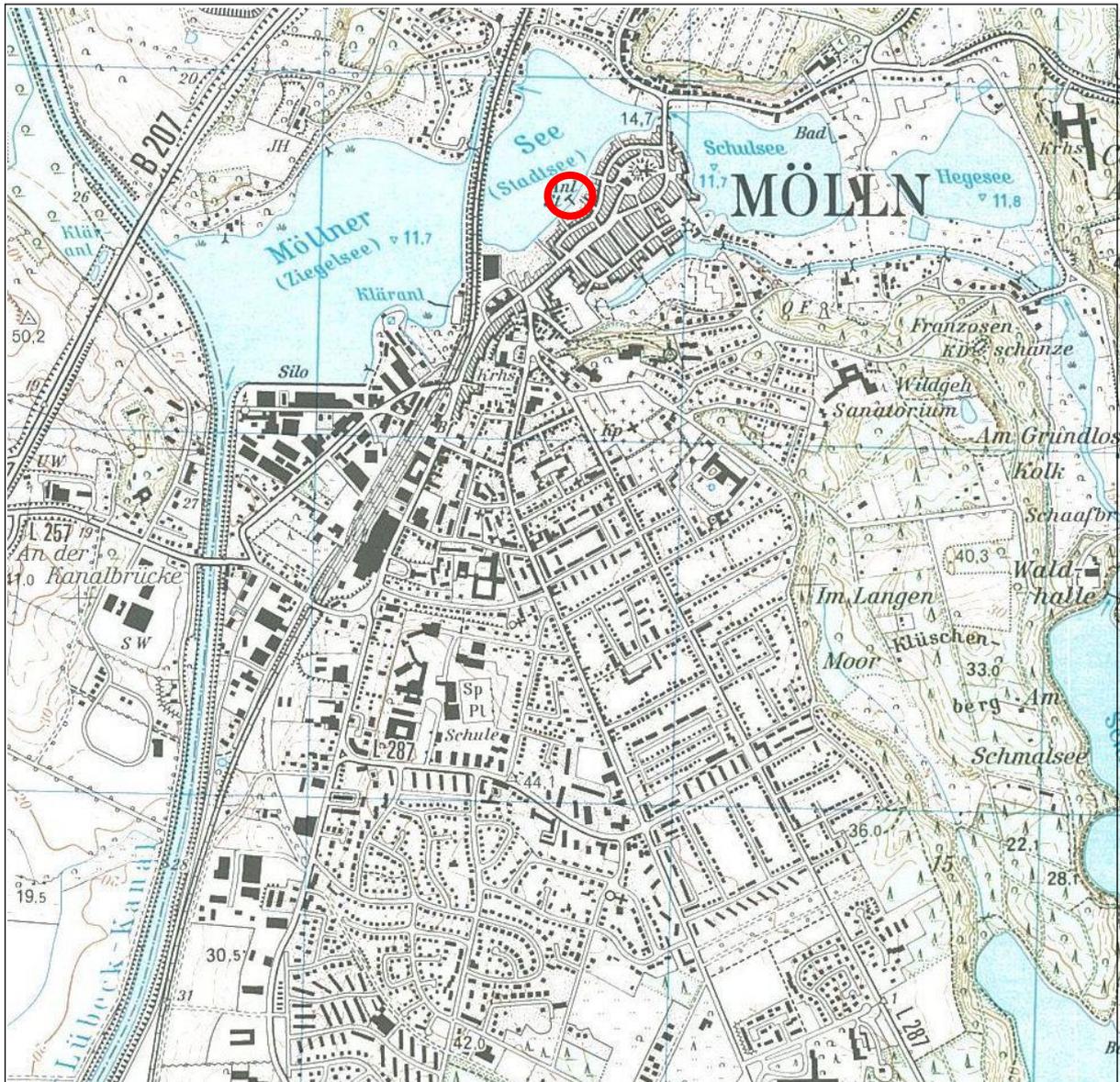


Bebauungsplan Nr. 109 der Stadt Mölln

für das Gebiet

östlich Stadtsee, westlich Seestraße, in Höhe des Anschlusses Grubenstraße



**Begründung
(§ 9 (8) BauGB)**

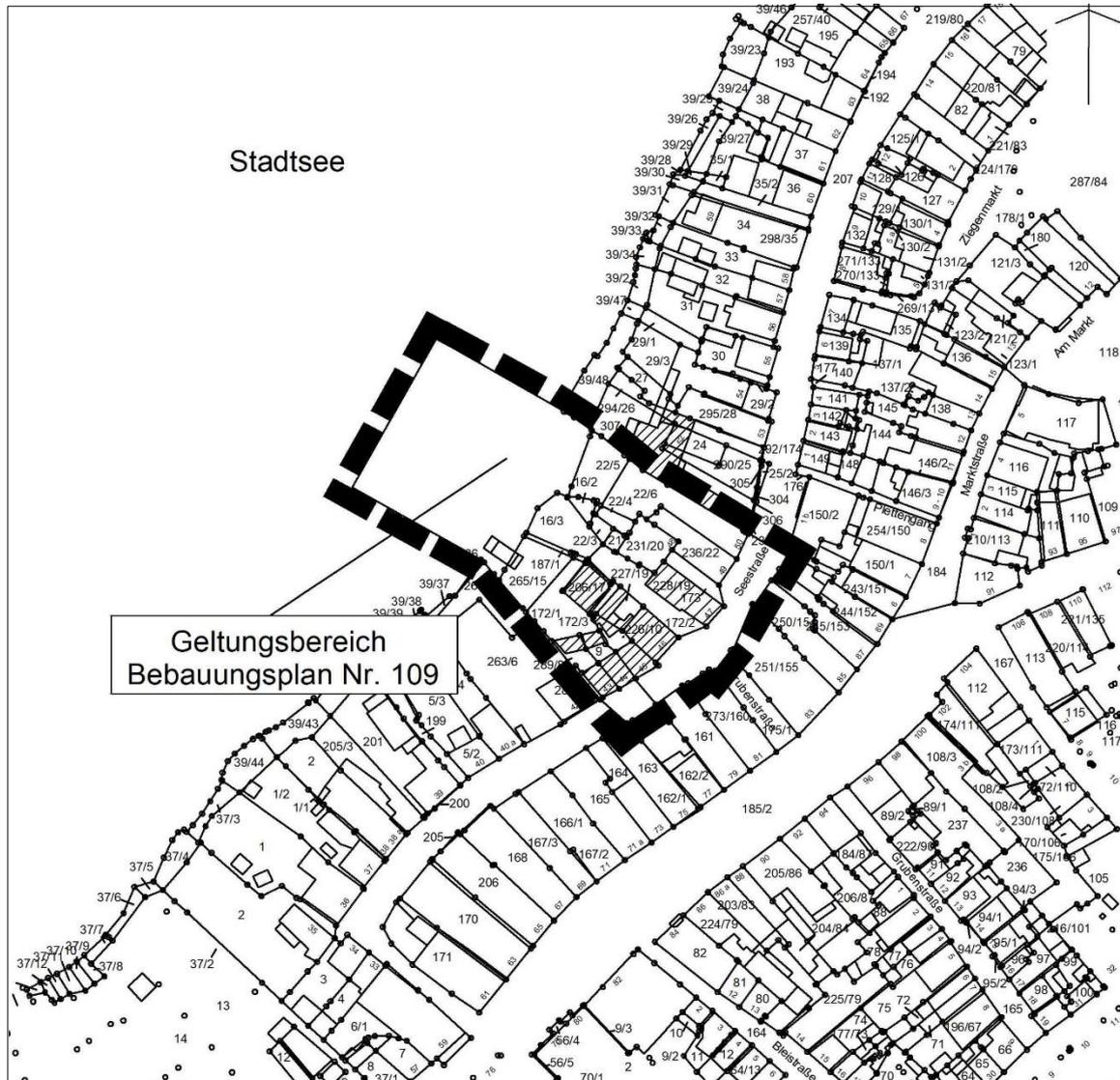
**INHALT**

1	PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN	3
2	LAGE UND BESTAND DES PLANGEBIETES.....	6
3	PLANUNGSANLASS / -ZIEL	7
4	PLANUNGSINHALT	8
4.1	Art der baulichen Nutzung	8
4.2	Maß der baulichen Nutzung.....	9
4.3	Gestaltung	10
5	NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE	11
5.1	ALLGEMEINES	11
5.2	GESCHÜTZTE BIOTOPE.....	11
5.3	EINGRIFFSREGELUNG.....	11
5.4	BAUMSCHUTZ.....	13
6	ARTENSCHUTZ.....	14
7	IMMISSIONSSCHUTZ.....	15
8	ALTLASTEN	16
9	DENKMALSCHUTZ.....	16
10	ERSCHLIEßUNG.....	17
11	VER- UND ENTSORGUNG	17
12	STÖRFALLBETRIEB.....	18
13	KOSTEN.....	18
14	BESCHLUSS.....	19

1 PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

Der Bauausschuss der Stadt Mölln hat beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 109 für das Gebiet östlich Stadtsee, westlich Seestraße, in Höhe des Anschlusses Grubenstraße aufzustellen.

Der ca. 0,56 ha umfassende Geltungsbereich ist nachstehendem Lageplan zu entnehmen.



Übersichtsplan Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 109 Stadt Mölln (unmaßstäblich)

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

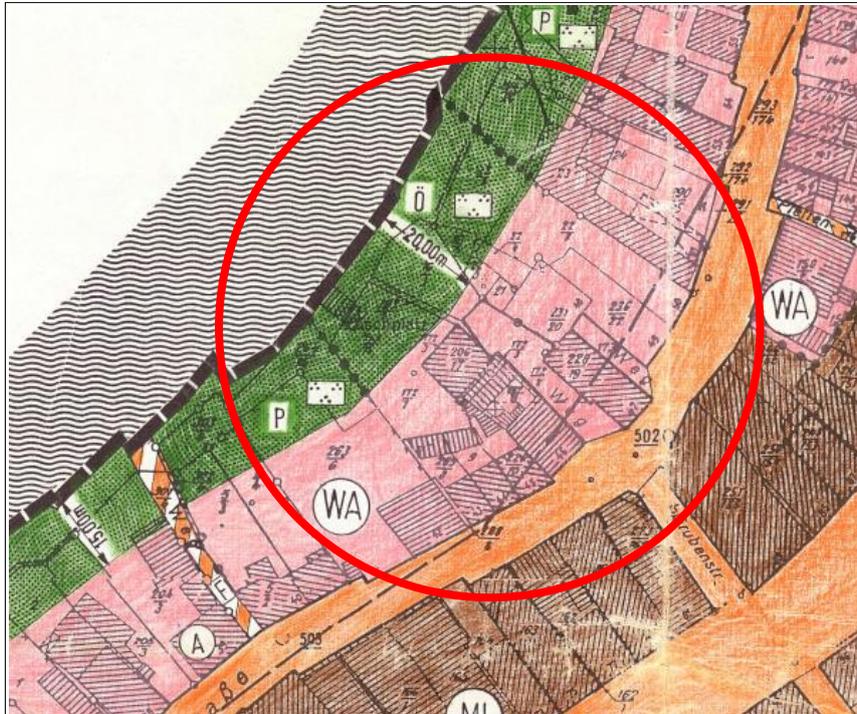
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1548)

- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- die Landesbauordnung (LBO) vom 22.01.2009, zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 25.10.2019

Zur Sicherung des derzeitigen Bootsbestandes des ortsansässigen Bootsverleih- und Fahrgastschiffahrtsbetriebes ist in der vorliegenden Planung die Festsetzung des Anlegers als Sportboothafen erforderlich. Bei der Errichtung des Sportboothafens handelt es sich aufgrund seines geplanten kompletten Umbaus um ein Neuvorhaben.

Der Bau sonstiger Häfen, einschließlich Fischerei- und Jachthäfen, oder einer infrastrukturellen Hafenanlage fallen in die in der Anlage 1 aufgeführte Liste der „UVP-pflichtigen Vorhaben“, für die eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß 5 UVPG vorgesehen ist. Nach Inkrafttreten und vor der Errichtung der baulichen Anlagen ist bei der Unteren Wasserbehörde (Verkehrsbehörde) der Antrag auf Erteilung der Genehmigung eines Sportboothafens nach § 95 Abs. 2 LWG in Verbindung mit der Sportboothafenverordnung des Landes Schleswig-Holstein zu stellen. Seitens der Unteren Wasserbehörde wurde auf einem Ortstermin am 22.06.2020 die Erteilung der Genehmigung für den Sportboothafen in Aussicht gestellt. Die Durchführung der allgemeinen Vorprüfung im Einzelfall erfolgt daher im Genehmigungsverfahren.

Für Sportboothäfen mit bis zu 50 Bootsliegeplätzen können Ausnahmen von den §§ 2 und 3 der Sportboothafenverordnung Schleswig-Holstein zugelassen werden. Die Ausnahmen können die besondere Ausstattung von Sportboothäfen mit Trinkwasser, Wasch- und Toilettenanlagen, elektrische Beleuchtung usw. betreffen. Der vorliegende Sportboothafen wird aufgrund seiner bestehenden Dimensionierung und vor dem Hintergrund der Ausnahmemöglichkeiten durch eine entsprechende Festsetzung auf eine maximale Zahl von 49 Bootsliegeplätzen auf dem Wasser und an Land begrenzt.



Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 30 Stadt Mölln

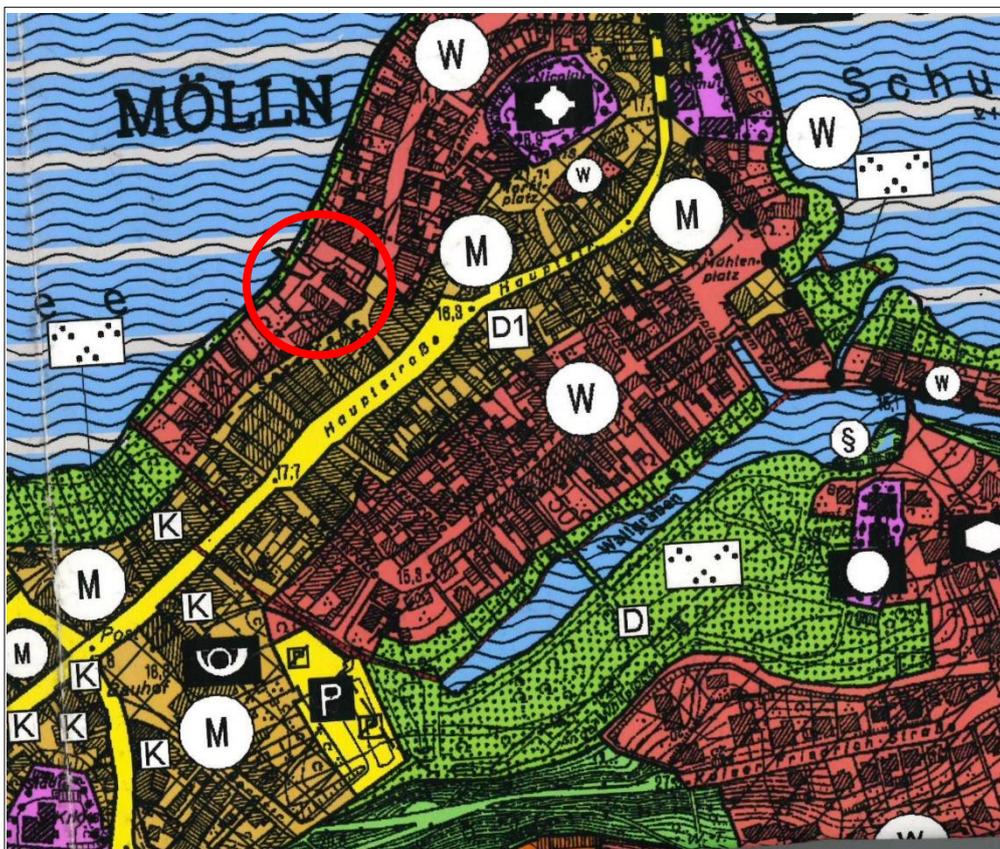
Es gibt außerdem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Belange.

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

Das Gebiet ist derzeit durch den rechtskräftigen einfachen Bebauungsplan Nr. 30 einschließlich seiner 1. Änderung (nur textlich) überplant.

Der Bebauungsplan setzt den bebauten Bereich des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Entlang der Wasserlinie ist ein ca. 20 m breiter Streifen als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Garten / Parkanlage gekennzeichnet.

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan weist das Plangebiet analog zum Bebauungsplan Nr. 30 als Wohnbaufläche aus. Entlang des Ufers verläuft ein Grünstreifen mit der Zweckbestimmung Parkanlage. Der Bereich des Stadtsees ist als Wasserfläche gekennzeichnet.



Ausschnitt rechtsgültiger Flächennutzungsplan Stadt Mölln (unmaßstäblich)

Um hinsichtlich der vorliegenden Planung dem Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB Folge zu leisten, wird der Flächennutzungsplan im Rahmen der 31. Berichtigung angepasst (siehe Anlage 1: 31. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Mölln im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 07.04.2020; M 1 : 2500).

Das Plangebiet ist Teil des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) (2010), der vorbereitenden Untersuchung zur Sanierungsbedürftigkeit der Altstadt (VU) (2014) sowie des vertiefenden Entwicklungskonzeptes „ISEK Altstadt“ für den Bereich der Möllner Altstadt (2015). Es befindet sich im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Hauptstraße“ (Sanierungssatzung seit 24.04.2014 in Kraft) und ist Teil der für die Möllner Altstadt geltenden Erhaltungssatzung (Rechtskraft seit 25.08.2010).

2 LAGE UND BESTAND DES PLANGEBIETES

Die Fläche des Stadtseeanlegers liegt mit direktem Bezug zum Stadtsee am nordwestlichen Rand der Altstadtinsel und damit am Ende einer durchgehenden Wegeverbindung bis zum südöstlich gelegenen Kurpark. Aus stadtstruktureller Sicht kommt die historische Altstadt betrachtet diesem Bereich eine besondere Bedeutung zu, da es sich hierbei um den einzigen öffentlichen Zugang zum Möllner Stadtsee handelt.

An das Plangebiet anschließend befinden sich in nördliche und südliche Richtung Wohnbauflächen. Im Westen wird das Plangebiet durch den Stadtsee im Osten durch die Grubenstraße begrenzt.



Luftbild Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 109 Stadt Mölln (unmaßstäblich)

Die an der Wasserkante des Schulsees endende Wegeverbindung zum Kurpark dient der inneren Erschließung des Plangebietes (siehe Luftbild).

An dieser Zuwegung befindet sich die Gebäude Seestraße 46a und 47 sowie der am Stadtsee einschließlich Bootshaus gelegene Bootsverleih- und Fahrgastschiffahrtsbetrieb mit vier Steganlagen. Das Bootshaus dient dabei als Werkstatt, Lager sowie Kiosk. Der nördliche Steg wird als Anleger für das Personenfahrgastschiff, die drei übrigen für Tretboote und Kanus genutzt.



Bei dem Gebäude Seestraße 47 handelt es sich um das unter Denkmalschutz stehende „Heilig-Geist-Hospital“, das ehemalige Armenhaus, in dem sich eine Wohnung befindet sowie für Veranstaltungen genutzt wird.

Im Haus Seestraße 46 befindet sich im Erdgeschoss einen Dönerladen, das Obergeschoss sowie das Gebäude 46 a werden zu Wohnzwecken genutzt.

Die Häuser Seestraße 43 – 45 dienen ausschließlich dem Wohnen.

Die westlich und nördlich an das „Heilig-Geist-Hospital“ angrenzenden Bereiche werden als Parkplatzflächen genutzt. In Richtung Stadtsee schließt sich an dieser Stelle eine kleine öffentliche Parkanlage mit Sitzmöglichkeiten an.

3 PLANUNGSANLASS / -ZIEL

Der Aufstellungsbeschluss für das vorliegende Plangebiet wurde bereits in der Sitzung des Bauausschusses am 10.04.2014 gefasst. Ziel der Planaufstellung war damals, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Neuordnung und Entwicklung im Plangeltungsbereich zu schaffen. Dabei sollten die im geltenden Bebauungsplan Nr. 30 (einfacher Bebauungsplan) festgesetzte Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet durch die des Maßes der baulichen Nutzung ergänzt, der öffentliche Zugang zum Stadtsee gesichert und eine Freizeitnutzung in diesem Bereich realisiert werden. Die frühzeitige Beteiligung wurde vor diesem Hintergrund ohne städtebaulichen Entwurf durchgeführt.

Gegenüber dem damaligen Stand wurde inzwischen das Integrierte Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) Altstadt fertiggestellt, ein Teil der Flächen und Gebäude durch die Stadt gekauft und ein Freiraumplanungsbüro unter Entwicklung verschiedener Varianten mit der Überplanung dieses Gebietes beauftragt. Mit den durch das Büro entwickelten vier Vorentwürfen wurde im Sommer 2019 eine Bürgerbeteiligung in Mölln durchgeführt, bei der die Bürger Wünsche und Anregungen äußern konnten und ein favorisierter Vorentwurf gewählt wurde. Unter Berücksichtigung der vorgebrachten Wünsche, die u. a. die Schaffung einer Gastronomie, die Berücksichtigung ökologischer Aspekte, die Anlage von Fahrradstellplätzen, die besondere Gestaltung des Umfeldes des Heilig-Geist-Hospitals und des Parkplatzes betrafen, wurde der Vorentwurf weiterentwickelt. Im Vordergrund standen hierbei die Belange der Denkmalpflege, die den Erhalt des Seezugangs, die Sichtbarkeit des Heilig-Geist-Hospitals sowie die architektonische Ausformung des Bootshauses umfassen.

Anliegender, durch den Bauausschuss in seiner Sitzung am 12.09.2019 beschlossene und in der Folge in Rücksprache mit der Unteren Denkmalpflege im Bereich der Landfläche angepasste städtebauliche Entwurf (siehe Anlage 2: Lageplan Gesamtanlage; hannes hamann landschaftsarchitekten; Februar 2020; M 1 : 200) soll nun Grundlage der vorliegenden Planung sein.

Mit der Unteren Denkmalschutzbehörde wurde darüber hinaus vereinbart, das städtebauliche Zustimmungsverfahren mit der Umgestaltung der Freiflächen im Umgebungsschutzbereich der Denkmale von denkmalrechtlichen Antragsverfahren zum Bau der Steganlage zu trennen. Aus diesen Gründen und vor dem Hintergrund der vergangenen Zeit von fast 5 Jahren wurde daraufhin im Sinne einer Aktualisierung des Planungsverfahrens am 05.03.2020 ein neuer Aufstellungsbeschluss gefasst.

Die Fläche des Bootsverleihs sowie der größtenteils derzeit als Parkplatz genutzte Bereich sind sehr kleinteilig strukturiert und besitzen wenig Aufenthaltspotenzial.

Ziel der Planaufstellung ist daher die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für die Umsetzung eines städtebaulichen Entwurfs, der unter Berücksichtigung des baulichen Bestandes unmittelbar an der Seestraße einen öffentlichen Zugang zum Stadtsee mit großzügiger Steganlage sowie einen dazugehörigen Aufenthaltsbereich als Treffpunkt und Entspannungsort am Wasser für Bürger der Stadt sowie für Touristen und Besucher als Grünanlage vorsieht, den bestehenden Bootsverleih sichert und einen gastronomischen Betrieb integriert.

4 PLANUNGSINHALT

4.1 Art der baulichen Nutzung

Der städtebauliche Entwurf (siehe Anlage 2: Lageplan Gesamtanlage; hannes hamann landschaftsarchitekten; Februar 2020; M 1 : 200) gliedert sich in den Bereich der ufernahen Flächen mit einem neuen Bootshaus, das sowohl einen Bootsverleih als auch eine Gastronomie einschließlich Außengastronomie auf einer Dachterrasse beinhalten soll, den Seeterrassen sowie den zur Seestraße gelegenen Flächen um das „Heilig-Geist-Hospital“.

Bei der Konzepterarbeitung spielten vor allem die denkmalpflegerischen Aspekte eine große Rolle. Insbesondere vor diesem Hintergrund ist es wichtig, dass die kleinteilige heterogene städtebauliche Struktur in Mölln weiterhin zum Ausdruck kommt. Aus diesem Grund wurde der geplante Neubau Ecke Seestraße / Erschließung Plangebiet gegenüber dem Bestand weiter in die Achse zur Steganlage gerückt. Des Weiteren ist aus diesem Grund eine Mauer in Richtung Seestraße geplant, um eine geschlossene Struktur des Gebietes zu erreichen. Diese soll eine Höhe von 2,50 Meter haben.

Die Sichtachse der vom Kurpark kommenden Wegeverbindung wird vor dem Hintergrund der sukzessiv gewachsenen Altstadt bewusst gebrochen, d. h. die Achse wurde etwas geknickt, was jedoch keine spürbaren Auswirkungen auf die Sichtbeziehung zum Wasser haben wird, da diese von der Grubenstraße aus auch vorher nicht bestand.

Durch das Eintreten in die sich ebenfalls in Überplanung befindliche Grubenstraße wird dem Besucher der Blick über die mit Staudenpflanzungen versehenen Seeterrassen und die großzügige Wiesenfläche eröffnet. Die Fortführung der zentralen Wegeverbindung und ein erhöhter Holzsteg an der Trauerweide führen an den See und ermöglichen den direkten Wasserkontakt.

Am geplanten Bootshaus beginnend soll ein Steg in U-Form auf das Wasser hinaus und an der nordöstlichen Plangebietsgrenze wieder auf das Ufer führen. Der Holzsteg soll in zwei Ebenen angelegt werden (siehe Anlage 3: Schnitt Steg; hannes hamann landschaftsarchitekten; Februar 2020; M 1 : 200). Die tiefere Ebene soll dabei ca. 50 cm über dem Wasser liegen und mit den Bootsanlegern verbunden sein. Sie soll sowohl über Treppen, als auch über eine Rampe erschlossen werden, so dass der gesamte Steg barrierefrei befahrbar ist. Die höhere Ebene soll vor allem dem Aufenthalt und dem Zugang des Ausflugsschiffes dienen. Diese soll ca. 1 m über dem Wasser angeordnet sein und entlang der tieferen Ebene eine Sitzkante bieten. Hinzu kommen Holzbänke auf dem Steg selbst.

Der Bootsanleger ist für ca. 20 Boote zum Verleih konzipiert. Aber auch die Möglichkeit zum Verleih von sich grundsätzlich an Land befindlichen Kanus soll gegeben sein. Hinzu tritt die Anlegemöglichkeit für ein Ausflugsschiff. Mit den v. g. Zahlen ist eine Festsetzung des Anlegers als Sportboothafen verbunden. Geregelt werden soll aber auch, dass die gesamte Anzahl der Boote dabei nicht über 49 liegt.

Die Bootsliegeplätze sollen als Schwimmstege hergestellt werden. Der übrige Bereich des Steges soll eine auf Betonpfählen gegründete, mit Holzbohlen verkleidete Stahlkonstruktion werden. Dadurch ist der Steg unempfindlich gegenüber jahreszeitliche Einflüssen.

Der Uferbereich soll einem natürlichen Ufer mit Steinen und Wasserpflanzen nachempfunden werden (Renaturierung). Die daran anschließende zentrale Wiesenfläche ermöglicht das freie Bespielen, Sitzelemente aus Holz laden hier zum Verweilen ein (siehe Anlage 4: Schnitt Landbereich; hannes hamann landschaftsarchitekten; Februar 2020; M 1 : 200). Sitzkanten am Rande der Fläche und auf den Seeterrassen bieten zusätzliche Sitzmöglichkeiten. Es schließen sich Ebenen mit Staudenpflanzungen und Sitzstufen zwischen der Grünfläche und der daran anschließenden Fläche um das „Heilig-Geist-Hospital“ an. Alle befestigten Flächen sind barrierefrei zu erreichen. Entlang der nordöstlichen und südwestlichen Grundstücksgrenze sind als Einfassung Hecken und standortgerechte Büsche vorgesehen. Baumneupflanzungen, wie Blumenesche und Felsenbirne, runden im Frühling mit Farbakzenten das Gesamtbild ab und spenden im Sommer Schatten.

Möglichkeiten zum Abstellen von Fahrrädern befinden sich am „Heilig-Geist-Hospital“ und an der Rückseite des Bootshauses. Mit verschiedenen Belägen sollen der Fahrbahn- und der gegenüber dem Bestand deutlich verkleinerte Parkplatzbereich vom Fußgängerbereich (zentrale Achse zum See) abgetrennt werden. Für das „Heilig-Geist-Hospital“ ist als denkmalgerechte Einbindung eine gesonderte Einfassung vorgesehen.

Hinsichtlich der Nutzungsarten werden die Flächen der Seestraße 43 – 47 gemäß den Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 30 weiterhin als Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt, in denen ausnahmsweise Betriebe des Beherbergungswesens sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zulässig sind. Die Ausnahmen gem. § 4 (3) Nr. 3 – 5 BauNVO (Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht Bestandteile des Bebauungsplanes.

Der Bereich des verkleinerten Parkplatzes wird als öffentliche Verkehrsfläche mit entsprechender Zweckbestimmung sowie einem Pflanzstreifen zur Parkplatzgestaltung festgesetzt. Der sich daran anschließende Teil der geplanten Seeterrassen bis zur Wasserkante des Stadtsees wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkanlage ausgewiesen.

Die Zu- und Abfahrt zum geplanten Bootshaus soll über den Parkplatz mit Anschluss an die Seestraße erfolgen. Eine direkte Durchfahrt zwischen dem Heilig-Geist-Hospital und dem geplanten Gebäudes Seestraße 46 ist über eine Pollerregelung nur für die Feuerwehr, die Reinigung des Regenklärbeckens sowie Veranstaltungen vorgesehen. Diese Fläche ist daher bis auf die „Überfahrt“ vom Parkplatz kommend als Öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußweg festgesetzt.

Der durch den Bootsverleih / Fahrgastschiffahrts- sowie Gastronomiebetrieb zu nutzende Bereich wird als Sondergebiet Wassersport gesichert. Hier sind vor v. g. Hintergrund Anlagen zum Betrieb eines Sportboothafens, Einrichtungen zur Lagerung, Reparatur und Wartung von Booten sowie eine Schank- und Speisewirtschaft zulässig. Im östlichen Teil sind hier zwei Behindertenstellplätze vorgesehen.

Die dem Landbereich vorgelagerte und den Bau sowie die Nutzung der geplanten Steganlage vorgesehene Wasserfläche des Schulsees wird als Wasserfläche mit der Zweckbestimmung Sportboothafen festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen sind ortsfeste und schwimmende Stege mit einer maximalen Länge von 30 m sowie Anlegestellen für Sportboote und ein Fahrgastschiff zulässig.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Neubau Seestraße 45 und 46 an der Ecke Erschließung des Plangebietes ist, um eine entsprechende Kubatur zu erreichen, zwingend zweigeschossig geplant. Die Höhe des Baukörpers ist mit einem Meter Unterschied so gewählt, dass es, insbesondere von Nordosten gesehen, die des Heilig-Geist-Hospitals als Kulturdenkmal nicht überragt. Dadurch ergibt sich

für das Gebäude ein Gesamthöhe von ca. 10 m, gegenüber dem Heilig-Geist-Hospital von ca. 11 m.

Das zweigeschossige, zur Straße hin traufständige Gebäudeteil des Heilig-Geist-Hospitals weist jedoch die angegebene Höhe von 11 m nur bis zu einer Tiefe von 9 m auf. Der wesentlich längere, eingeschossige, rückwärtige Gebäudeteil ist mit 8 m deutlich niedriger. Die mögliche Neubebauung der Seestraße 45 und 46 kann jedoch auch in diesen Bereich hineinragen, so dass in Abhängigkeit seiner Ausgestaltung dieser teilweise auch über das Heilig-Geist-Hospital hinausragen kann. Dieser Fall soll, da eine bauleitplanerische Sicherung hier nur schwer möglich ist, der denkmalrechtlichen Prüfung des Vorhabens unterliegen und ggf. in diesem Rahmen durch entsprechende Auflagen geregelt werden.

Die Höhe des geplanten Bootshauses im Bereich des Sondergebietes Wassersport ist aus denkmalrechtlichen Gründen mit maximal 3 m festgesetzt. Eine Überschreitung dieser Höhe durch die Umwehrung einer Dachterrasse ist möglich. Dabei muss aus denkmalrechtlicher Sicht jedoch darauf geachtet werden, dass durch die Absturzsicherung und Möblierung keine Beeinträchtigungen für das Kulturdenkmal entstehen können und der Baukörper in seiner Wirkung keine Zweigeschossigkeit entfaltet.

Bestandsentsprechend sind in den Allgemeinen Wohngebieten für die Grundstücke Seestraße 43 – 46 (WA 1) eine geschlossene sowie für das Grundstück Seestraße 47 (WA 2) eine offene Bauweise festgesetzt.

Um die im Rahmen des städtebaulichen Entwurfes (siehe Anlage 2: Lageplan Gesamtanlage; hannes hamann landschaftsarchitekten; Februar 2020; M 1: 200) vorgesehenen geplanten und mit der Unteren Denkmalbehörde abgestimmten baulichen Anlagen zu sichern, wurden die wichtigen Raumkanten der Gebäude durch Baulinien festgesetzt.

Über die maximal zulässigen Grundflächen der Hauptgebäude sind im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 in bestimmten Bereichen gebietsprägende teilweise bestandsentsprechende Nebenanlagen bis zu einer Größe von 25 m² zulässig. Insbesondere für das Eckgrundstück und seiner im Rahmen der Konzeption geplanten gastronomischen Nutzung soll hier betriebsbedingt die Möglichkeit für die Schaffung eines Stellplatzes gegeben sein.

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 sind konzeptentsprechend zwei, dem Heilig-Geist-Hospital zugeordnete Stellplätze zulässig.

Im Sondergebiet Wassersport können für eventuell erforderlich werdende spätere Nutzungserweiterungen in bestimmten Bereichen Nebenanlagen bis zu 25 m² errichtet werden. Darüber hinaus sind zwei konzeptionell vorgesehene Behindertenstellplätze geplant, die nutzungsbedingt bei Bedarf durch einen weiteren ergänzt werden können.

4.3 Gestaltung

Die Firstrichtungen im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 sind bestandsentsprechend sowie gemäß den Vorgaben der Gestaltungssatzung festgesetzt.

Innerhalb des Plangebietes gelten die Vorgaben der Gestaltungssatzung, die auch eine Regelung der Werbeanlagen beinhaltet.

Diese werden im vorliegenden Fall aus denkmalrechtlichen Gründen durch folgende textlichen Festsetzungen zur Gestaltung ergänzt:

Der Einbau von Solaranlagen ist nicht zulässig, es sei denn, sie sind waagrecht auf Flachdächern angeordnet.

Bei der Außengestaltung baulicher Anlagen dürfen keine glänzenden Materialien bzw. Oberflächen verwendet werden. Helle bzw. auffällige Farben sind nicht zulässig. Bei der



Farbgebung (Ziegel, Putz) ist ein Helligkeitsbezugswert (HBW) von 13 einzuhalten. Dies entspricht z. B. dem Farbton naturroter Ziegel.

Durch eine Umwehrung und Möblierung einer Dachterrasse beim geplanten Bootshaus im Sondergebiet Wassersport darf keine optische Zweigeschossigkeit entstehen.

Da sich das gesamte Gebiet innerhalb des Umgebungsschutzbereiches der beiden Denkmale (Seestraße 42 und 47) befindet, unterliegen alle baulichen Maßnahmen und damit auch ihre Gestaltung einer denkmalrechtlichen Genehmigung. Details zur Oberflächengestaltung (Material, Farbgebung usw.) sind daher eng mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

5 NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE

5.1 ALLGEMEINES

Die Planung entwickelt sich grundsätzlich aus dem festgestellten Landschaftsplan der Stadt Mölln, der hier Siedlungsflächen/Zentrum und Altstadt darstellt. Der Bootsverleih sowie die Anlegestelle für die Personenschiffahrt sind entsprechend gekennzeichnet.

5.2 GESCHÜTZTE BIOTOPE

Geschützte Biotop sind innerhalb des Plangeltungsraumes nicht vorhanden.

5.3 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. Dies ist im vorliegenden Fall im Rahmen der Entwurfserarbeitung vorgesehen. Die Gemeinden sind jedoch von der Verpflichtung des Ausgleichs von Kompensationsdefiziten befreit. Ausgenommen von der generellen Befreiung von der Ausgleichsverpflichtung sind geschützte Biotop und Landschaftsbestandteile wie Bäume.

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.

Schutzgut Boden und Wasser

Gegenüber der Bestandssituation (siehe Anlage 5: Bebauungsplan Nr. 109 Stadt Mölln für das Gebiet östlich Stadtsee, westlich Seestraße, in Höhe des Anschlusses Grubenstraße; Karte



BESTAND / BIOTOPTYPENKARTIERUNG; FB Bauen und Stadtentwicklung, FD Planung; 15.06.2020; M 1 : 1000) ergibt sich durch die vorliegende Planung keine wesentliche Änderung des Oberflächenversiegelungsgrades.

Dementsprechend sind bezüglich der Schutzgüter Boden und Wasser durch die vorliegende Planung keine Eingriffe zu erwarten.

Schutzgut Klima / Luft

Nach den Hinweisen des Gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ 09. Dezember 2013 – IV 268/V 531 – 5310.23 – werden aufgrund der Gegebenheiten im Land Schleswig-Holstein erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft im Regelfall bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung durch entsprechende Flächen-/Standortwahl vermieden.

Arten und Lebensgemeinschaften

Biotop- und Nutzungstypen

Aus den Hinweisen des Gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ 09. Dezember 2013 – IV 268/V 531 – 5310.23 – wird ersichtlich, dass bei Eingriffen in Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz (siehe Anlage 5) nicht mit erheblichen sowie nachhaltigen und somit ausgleichsbedürftigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften zu rechnen ist. Das Plangebiet umfasst ausschließlich Flächen von allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz.

Tiere

Bezüglich eines möglichen Vorkommens besonders geschützter Molluskenpopulationen an den vorhandenen Stegen wird unter worst-case-Annahme entsprechende Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahme festgesetzt:

- Die jetzigen Stegpfähle sollen dauerhaft im Stadtsee versenkt werden, um die evtl. daran vorkommenden besonders geschützten Muschelarten nicht zu gefährden. Die Arbeiten sind durch eine geeignete Fachperson zu begleitet.

Darüberhinausgehend ist hinsichtlich der Eingriffsregelung aufgrund der Raumausstattung nicht mit erheblichen sowie nachhaltigen und somit ausgleichsbedürftigen Beeinträchtigungen zu rechnen.

Landschaftsbild

Eingriffe in Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz stellen nach den Hinweisen des Gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ 09. Dezember 2013 – IV 268/V 531 – 5310.23 – erhebliche sowie nachhaltige und somit kompensationsbedürftige Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild dar. Grundlage für die vorliegende Planung ist die in Anlage 2 Lageplan Gesamtanlage; hannes hamann landschaftsarchitekten;

Februar 2020; M 1 : 200 dargestellte Konzeption, die eine Neugestaltung des gesamten Stadtseeanlegerareals umfasst und zur Verbesserung des Stadtbildes beitragen soll. Vor diesem Hintergrund ist bezüglich des Schutzgutes Landschaftsbild nicht von einem Eingriff auszugehen.

5.4 BAUMSCHUTZ

Im Rahmen der Biotop- und Nutzungstypenkartierung wurde eine Erfassung und kartographische Darstellung aller Bäume im Plangebiet durchgeführt (siehe Anlage 5: Bebauungsplan Nr. 109 Stadt Mölln für das Gebiet östlich Stadtsee, westlich Seestraße, in Höhe des Anschlusses Grubenstraße; Karte BESTAND / BIOTOPTYPENKARTIERUNG; FB Bauen und Stadtentwicklung, FD Planung; 15.06.2020; M 1 : 1000).

Innerhalb des Plangebietes fällt die Weide an der Kante des Stadtsees in den Schutzbereich der Baumschutzsatzung. Sie wird darüber hinaus über den vorliegenden Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt und ist bei Abgang durch entsprechende Pflanzungen gemäß nachstehender Artenliste (gem. Baumschutzsatzung) zu ersetzen:

Deutscher Name	Botanischer Name	
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>	In Sorten
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>	In Sorten
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	In Sorten
Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>	
Sand-Birke	<i>Betula pendula</i>	
Moor-Birke	<i>Betula pubescens</i>	
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	In Sorten
Zweigrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>	In Sorten
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	
Rot-Buche	<i>Fagus sylvatica</i>	In Sorten
Esche	<i>Fagus excelsior</i>	In Sorten
Wildapfel / „Kulturapfel“	<i>Malus sylvestris</i>	In Sorten
Aspe, Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>	
Vogel-Kirsche / „Kulturkirsche“	<i>Prunus avium</i>	In Sorten
Wildbirne / „Kulturbirne“	<i>Pyrus communis</i>	In Sorten
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>	
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>	In Sorten
Silber-Weide	<i>Salix alba</i>	
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>	In Sorten
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	In Sorten
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>	In Sorten
Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>	In Sorten
Flatter-Ulme	<i>Ulmus laevis</i>	In Sorten
Feld-Ulme	<i>Ulmus carpinifolia</i>	In Sorten
Baumhasel	<i>Corylus colurna</i>	
Pflaume / Zwetsche	<i>Prunus domestica</i>	In Sorten
Walnuss	<i>Juglans regia</i>	In Sorten
Edelkastanie	<i>Castanea sativa</i>	
Roskastanie	<i>Aesculus hippocastanum</i>	In Sorten
Robinie	<i>Robinia pseudoacacia</i>	In Sorten
Ginkgo	<i>Ginkgo biloba</i>	In Sorten
Gemeine Kiefer	<i>Pinus sylvestris</i>	

Die übrigen 9 Bäume innerhalb des Planbereiches sind aufgrund ihrer jeweiligen Ausprägung weder durch das Landesnaturschutzgesetz, noch durch die Baumschutzsatzung geschützt.



Der überwiegende Baumbestand konzentriert sich derzeit im ufernahen Bereich des Plangebietes und bildet einen Querriegel zur Sichtachse auf den Stadtsee. Die in Anlage 2 Lageplan Gesamtanlage; hannes hamann landschaftsarchitekten; Februar 2020; M 1 : 200 dargestellte Konzeption sieht dagegen unter Ausbildung von Uferterrassen mit Sitzgelegenheiten eine Öffnung des Raumes zum Stadtsee hin vor. Ergänzend dazu sind die darin geplanten Baumstandorte zur besseren Eingrünung der bestehenden Bebauung nördlich des Plangebietes entlang dieser angeordnet. Vor diesem Hintergrund werden die hier vorhandenen 6 Bäume gerodet und durch 9 Neupflanzungen ersetzt.

Aufgrund des geplanten Neubaus des Bootshauses einschließlich der in diesem Bereich angeordneten Fahrrad- bzw. der beiden Behindertenstellplätze kann der hier sich befindliche Bestand von 3 Bäumen nicht erhalten werden und wird daher durch 3 entsprechend angeordnete Neupflanzungen ebenfalls ersetzt.

Für die Baumneupflanzungen sind standortgerechte Laubgehölze zu verwenden. Um die Gehölze bereits in kurzer Zeit als Schattenspender nutzen zu können, sind sie als Hochstamm mit einer Pflanzqualität von mindestens 20/25 cm Stammumfang zu wählen und auf Dauer zu erhalten. Um das räumliche Gesamtbild im Frühling mit Farbakzenten abzurunden, soll bei der Artenauswahl der Blühaspekt der Bäume im Vordergrund stehen.

Innerhalb der Wurzelbereiche der zum Erhalt sowie als Neupflanzungen festgesetzten Bäume sind keine Bodenauf- und -abträge zulässig. Die Größe der offenen Baumscheiben hat mindestens 12 qm zu betragen.

Für einen langfristigen Erhalt der Uferweide sind während der Bauphase entsprechende Schutzmaßnahmen erforderlich. Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ ist zu beachten.

6 ARTENSCHUTZ

Für den gesamten Planbereich wurde im Jahr 2014 eine Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG durchgeführt (siehe Anlage 6: Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG, Stadt Mölln – Bebauungsplan Nr. 109; Bielfeldt + Berg Landschaftsplanung; 17.09.2014). Gegenüber dem Zeitpunkt der v. g. Untersuchung wurden keine wesentlichen baulichen oder nutzungsbedingten Veränderungen im Plangebiet vorgenommen.

Lt. Untersuchung war an einem Gebäude eine Mehlschwalbenkolonie vorhanden. Eine Nutzung anderer Strukturen im Plangebiet durch weitere Brutvögel und Fledermäuse ist nicht auszuschließen. Mit einem Vorkommen von in diesem Rahmen artenschutzrechtlich relevanten Muschelarten ist im Plangebiet nicht zu rechnen.

Vermeidungsmaßnahmen:

- Erhalt der Trauerweide am Ufer des Stadtsees
- Arbeiten in Gehölzbeständen und dem Ufersaum dürfen nur zwischen dem 01.10. und 28./29.02. stattfinden. (Brutvogelschutz)
- Ein Abriss der Gebäude darf nur zwischen dem 01.10. und 28./29.02. erfolgen. (Brutvogelschutz)
Eine Ausweitung des Zeitfensters ist möglich, wenn keine besetzten Nester von an oder in Gebäude brütenden Vogelarten zerstört werden.

Abzureißende oder zu sanierende Gebäude sind rechtzeitig vor dem Eingriff durch einen Sachkundigen hinsichtlich ihrer tatsächlichen Nutzung als Brutplatz für Mehlschwalben und andere gebäudebrütende Vogelarten zu überprüfen.

- Im Vorfeld eines Abrisses oder Umbaus bestehender Gebäude ist rechtzeitig durch einen Sachkundigen zu prüfen, ob die Gebäude als Fledermausquartiere genutzt werden, ggf. sind erforderliche Kompensationsmaßnahmen umzusetzen. Strukturen, die ausschließlich als Sommerquartier nutzbar sind (Wochenstuben, Tagesverstecke, Balzquartiere) können im Kernwinter abgerissen bzw. gefällt werden. Bei nachgewiesenen Wochenstuben ist auf die Bereitstellung von Ersatzquartieren zu achten. Bei festgestellten potenziellen Winterquartieren findet im Herbst (September – Oktober) eine endoskopische Untersuchung auf Besatz statt. Sofern ein Besatz durch Fledermäuse festgestellt wird, ist durch Vergrämungs- und ggf. Umsiedlungsmaßnahmen sicherzustellen, dass keine Tiere im Quartier verbleiben. Die Bereitstellung von Ersatzquartieren hat vor Beginn der Bauarbeiten im September – Oktober stattzufinden. Anschließend wird nach vorgezogener Bereitstellung entsprechender Ersatzquartiere das Quartier entweder verschlossen oder sofort durch Gebäudeabriss bzw. eine Baumfällung anschließend in den Wintermonaten (01.12. – 28./29.02.) nicht mehr nutzbar gemacht.

Gehen im Zuge von Bauarbeiten Quartiere von Fledermäusen oder Niststätten von Vögeln (Mehlschwalbennester oder Bruthöhlen) verloren, ist vorgezogener Ausgleich zu schaffen.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen / CEF-Maßnahmen:

- Sofern eine Nutzung der Gebäude durch Mehlschwalben oder sonstige Gebäudebrüter gegeben ist, sind als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme / CEF-Maßnahme vor Beginn der nächsten Brutsaison geeignete Kunstnester durch einen Sachkundigen an geeigneter Stelle an einem Gebäude im Umfeld des ursprünglichen Neststandortes anzubringen. Die Zahl der Kunstnester richtet sich nach der festgestellten Koloniegröße.
- Sofern eine Bereitstellung von Ersatzquartieren erforderlich ist, sind diese vor Beginn der Bauarbeiten im September – Oktober im Plangebiet oder dessen Umfeld, dem Artenspektrum des Untersuchungsraumes und dem Quartiertyp angepasst, bereitzustellen.

7 IMMISSIONSSCHUTZ

Die aktuelle Nutzung der öffentlich zugänglichen Grünfläche einschließlich der Nutzung der Steganlage als Stadtanleger ist auf der Grundlage bestehender Nutzungsgenehmigungen gesichert. Derzeit befinden sich dort ein motorisiertes Fahrgastschiff, Elektro-, Tret- und Ruderboote sowie Kanus in Betrieb. Der bestehende Betrieb soll im Rahmen der vorliegenden Planung nicht ausgeweitet werden.

Für das bestehende Bootshaus ist ein Neubau vorgesehen, der auch eine Gastronomie einschließlich Außengastronomie auf einer Dachterrasse beinhalten soll. Die dadurch möglicherweise entstehenden Lärmimmissionen für die Umgebung werden im Rahmen des Bauantrages geprüft.

Mit verkehrlichen Immissionen wird aufgrund der Lage der an der östlichen Plangebietsgrenze und durch die bestehenden Gebäude abgeschirmt verlaufenden Seestraße nicht gerechnet.



Andere das Plangebiet beeinflussende Lärmquellen sind nicht bekannt. Auf die Erstellung eines Lärmgutachtens soll daher verzichtet werden.

8 ALTLASTEN

Beim Abriss des jetzigen Bootshauses ist im Bereich der Werkstatt auf Verunreinigungen zu achten. Werden während der Ausführung der Baumaßnahme wider aller Erwartungen Boden- oder Gewässerverunreinigungen festgestellt, ist umgehend der Kreis Herzogtum Lauenburg, Fachdienst Abfall und Bodenschutz darüber zu unterrichten.

9 DENKMALSCHUTZ

Im Planungsbereich befinden sich keine gesetzlich geschützten archäologischen Kulturdenkmale, die gemäß § 8 und § 9 Denkmalschutzgesetz (DSchG) in die Denkmalliste eingetragen sind.

Das Plangebiet liegt im archäologischen Interessensgebiet Altstadt Mölln (IG Mölln Nr. 14), insbesondere ist hier der Verlauf der historischen Stadtmauer mit dem Heilig-Geist-Turm sowie die Einmündung der historischen Grube (Wasser- und Feuerkanal) in den Stadtsee zu nennen. Es handelt sich hier um Flächen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen nach § 13 in Verbindung mit § 12 (2) 6 DSchG der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes.

Im Zusammenhang mit dem Anschluss an die Seestraße wurde eine archäologische Untersuchung der historischen Stadtgrube im Kreuzungsbereich von Seestraße und Grubenstraße durchgeführt.

Bei allen Eingriffen in den Boden ist mit archäologischen Funden zu rechnen. Zum Schutz des Kulturerbes ist bei allen Planungen in Absprache mit der Denkmalschutzbehörde zu prüfen, in welchem Umfang Betroffenheiten ausgelöst werden und welche Maßnahmen zur Sicherung und Untersuchung der archäologischen Substanz getroffen werden müssen.

Gemäß § 15 DSchG ist zu beachten: 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.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in den unmittelbaren Umgebungsschutzbereichen des „Heilig-Geist-Hospitals“ (Seestraße 47) sowie des Hauses Seestraße 42 (Wohnhaus mit Einfriedung). Abhängig von den geplanten Maßnahmen kann weiterhin auch der Umgebungsschutz weiter wertbestimmender Merkmale der denkmalgeschützten Kirche, des Kirchhofes und des Rathauses betroffen sein. Alle baulichen Maßnahmen am Äußeren der Gebäude sowie die Freiflächengestaltung bedürfen daher der



denkmalrechtlichen Genehmigung. Bei bestehenden Gebäuden bezieht sich die Genehmigungspflicht auf das Äußere dieser Gebäude.

Der Landbereich des Plangebietes ist Teil der Gesamtmaßnahme „Altstadt“ und damit im Förderprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“. Es liegt hierzu bereits eine positive denkmalrechtliche Stellungnahme vom 04.03.2020 vor.

Die anstelle der derzeit vorhandenen vier Einzelstege geplante umlaufende Steganlage außerhalb des Fördergebietes bedarf auf Vorhabenebene neben einer wasser- auch einer denkmalrechtlichen Genehmigung. Seitens der Unteren Denkmalschutzbehörde wird die denkmalrechtliche Genehmigung unter Zurückstellung bestehender stadtgeschichtlicher Bedenken für die Errichtung der Steganlage grundsätzlich in Aussicht gestellt.

10 ERSCHLIEßUNG

Das Plangebiet ist über die Seestraße erschlossen. Die Zu- und Abfahrt zum geplanten Bootshaus soll über den Parkplatz erfolgen. Eine direkte Durchfahrt zwischen dem Heilig-Geist-Hospital und dem Gebäude Seestraße 46 ist über eine Pollerregelung nur für die Feuerwehr, die Reinigung des Regenklärbeckens sowie Veranstaltungen vorgesehen.

Das städtebauliche Konzept sieht vor, den bestehenden Parkplatzbereich mit derzeit ca. 32 Stellplätzen auf 8 Stellplätze, die einem bestehenden Unternehmen in der Nähe zugeordnet sind, sowie 3 Stellplätzen, die zum Heilig-Geist-Hospital gehören sollen, zu verkleinern. 2 weitere Stellplätze sind als Behindertenparkplätze im südöstlichen Anschluss an das Bootshaus vorgesehen.

Nordwestlich an das „Heilig-Geist-Hospital“ angrenzend sind 12, südöstlich des Bootshauses 28 und damit insgesamt 40 Fahrradstellplätze geplant.

11 VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet ist durch Abwasser-, Wasser, Gas- und Stromleitungen im Bereich der Seestraße sowie über das Ende der Verbindungsachse Kurpark / Grubenstraße entsprechend erschlossen.

Der Entwurf des Abwasserbeseitigungskonzeptes für Niederschlagswasser sieht vor, dass das gesamte Niederschlags- und Oberflächenwasser in dem Bereich in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden soll. Das Wasser wird dann unter der Steganlage behandelt (Sedimentation und Flotation). Die Zugänglichkeit dieser Anlage ist jederzeit zu gewährleisten. Auch Saug- und Spülfahrzeuge müssen bis in Arbeitsnähe herankommen.

Die wasserseitigen Flächen vorn am Anleger und der Steg selbst sollen direkt in den See entwässert werden. Eine zusätzliche Regenrückhaltung ist nicht notwendig.

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 – in dem überplanten Baugebiet sicherzustellen.

Die Abfalltonnen sind am Abfuhrtag an der Seestraße bereits zu stellen. Die Abfallentsorgung erfolgt gem. Satzung über die Abfallwirtschaft des Kreises Herzogtum Lauenburg durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft (AWSH) Süd Holstein GmbH.



12 STÖRFALLBETRIEB

Aufgrund der festgesetzten Nutzungen im Plangebiet sowie seiner Lage im Altstadtbereich ist gewährleistet, dass keine Betriebsbereiche im Sinne des § 3 (5a) Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), die der Störfallverordnung (12. BImSchV) unterliegen, entstehen können. Es besteht daher auch keine Möglichkeit, dass aufgrund der Bebauungsplanaufstellung ein Störfall im Sinne des § 2 Nr. 8 der Störfall-Verordnung eintritt, sich die Eintrittswahrscheinlichkeit eines solchen Störfalls vergrößert oder sich die Folgen eines solchen Störfalls verschlimmern können.

Vor diesem Hintergrund werden durch den vorliegenden Bebauungsplan durch die im Plangebiet zulässigen Vorhaben keine besonderen Anfälligkeiten für schwere Unfälle und Katastrophen vorbereitet. Damit verbunden können sich auch keine entsprechenden Auswirkungen auf die Umweltbelange gemäß § 1 (6) Nr. 7a – d und i BauGB ergeben. Damit ist auch die Aufnahme von störfallbezogenen Regelungen nicht erforderlich.

Darüber hinaus gehend muss berücksichtigt werden, ob es innerhalb oder in der Nähe des Plangebietes Anlagenstandorte gibt, zu denen gemäß Art. 12 der Seveso-III-Richtlinie in Verbindung mit § 50 BImSchG ein angemessener Abstand einzuhalten ist. Ein entsprechender Störfallbetrieb befindet sich nicht in der Nähe des Plangebietes.

13 KOSTEN

Das Plangebiet befindet sich im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Hauptstraße“, so dass hier entsprechende Mittel der Städtebauförderung für die Außenanlagen um das Heilig-Geist-Hospital zum Einsatz kommen. Ebenso können die Abrisse des vorhandenen Bootshauses sowie der Gebäude auf den Grundstücken 45, 46 und 46a entsprechend gefördert werden. Der Eigenanteil des Stad beträgt hierbei 1/3 der gesamten Kosten. Die Finanzierung dieser Projekte ist bereits entsprechend gesichert.

Nicht über die Städtebauförderung soll der Bau der Steganlage finanziert werden, die voraussichtlich über eine Förderung durch die AktivRegion mit einem städtischen Eigenanteil von 50% abgewickelt werden kann. Die Gesamtsumme wird auf 400.000,- geschätzt.

Der Neubau auf den derzeit städtischen Baugrundstücken Seestraße 45 und 46 soll im Rahmen einer Konzeptvergabe einschließlich Verkauf der Grundstücke durch einen Investor realisiert werden.

Das nicht über ein Förderprogramm laufende geplante Bootshaus mit Gastronomie muss aus städtischen Mitteln finanziert werden. Eine Kostenschätzung hierfür liegt derzeit noch nicht vor.



14 BESCHLUSS

Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan Nr. 109 am 29.04.2021 beschlossen.
Die vorstehende Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 109 der Stadt Mölln wurde am 29.04.2021 gebilligt.

Mölln, den 02.06.2021

Siegel

gez. Wiegels
Bürgermeister

ANLAGE

Anlage 1:
31. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Mölln im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 07.04.2020; M 1 : 1000

Anlage 2:
Lageplan Gesamtanlage; hannes hamann landschaftsarchitekten; Februar 2020; M 1 : 200

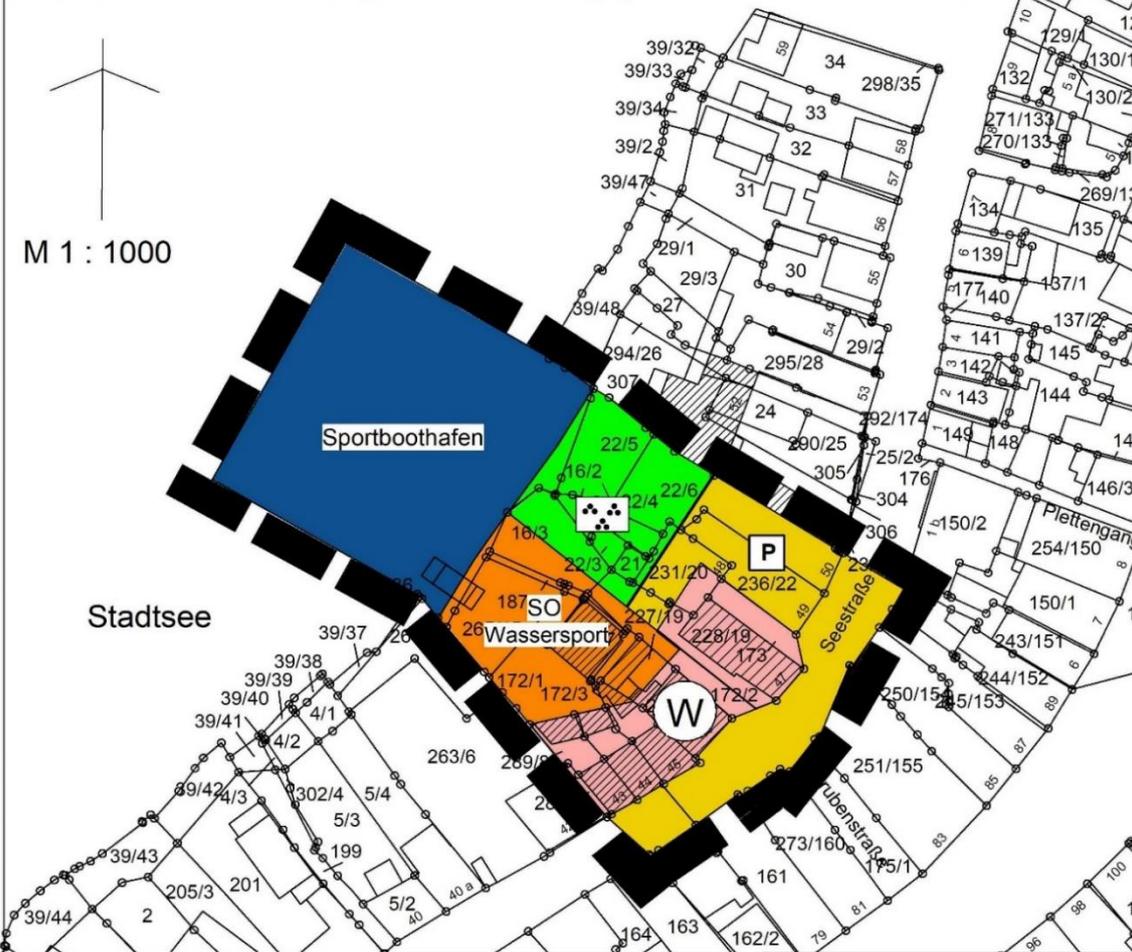
Anlage 3:
Schnitt Steg; hannes hamann landschaftsarchitekten; Februar 2020; M 1 : 200

Anlage 4:
Schnitt Landbereich; hannes hamann landschaftsarchitekten; Februar 2020; M 1 : 200

Anlage 5:
Bebauungsplan Nr. 109 Stadt Mölln für das Gebiet östlich Stadtsee, westlich Seestraße, in Höhe des Anschlusses Grubenstraße; Karte BESTAND / BIOTOPTYPENKARTIERUNG; FB Bauen und Stadtentwicklung, FD Planung; 15.06.2020; M 1 : 1000

Anlage 6:
Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG, Stadt Mölln – Bebauungsplan Nr. 109; Bielfeldt + Berg Landschaftsplanung; 17.09.2014

ANLAGE 1 ZUR BEGRÜNDUNG

31. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Mölln im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 109 durch Berichtigung**ZEICHENERKLÄRUNG**

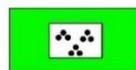
Wohnbaufläche (§ 1 (1) Nr. 1 BauNVO)



Sondergebiet Wassersport (§ 11 (2) BauNVO)

Art der Nutzung: Anlagen zum Betrieb eines Sportboothafens
Reparatur, Wartung und Lagerung von Booten
Schank- und SpeisewirtschaftFlächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege
(§ 5 (2) Nr. 3 und (4) BauGB)

Ruhender Verkehr

Grünflächen (§ 5 (2) Nr. 5 und (4) BauGB)
Zweckbestimmung: ParkanlageWasserflächen (§ 5 (2) Nr. 7 und (4) BauGB)
Zweckbestimmung: SportboothafenSTADT MÖLLN - FD PLANUNG
Mett-Sprengel

Siegel

gez. Wiegels
Bürgermeister