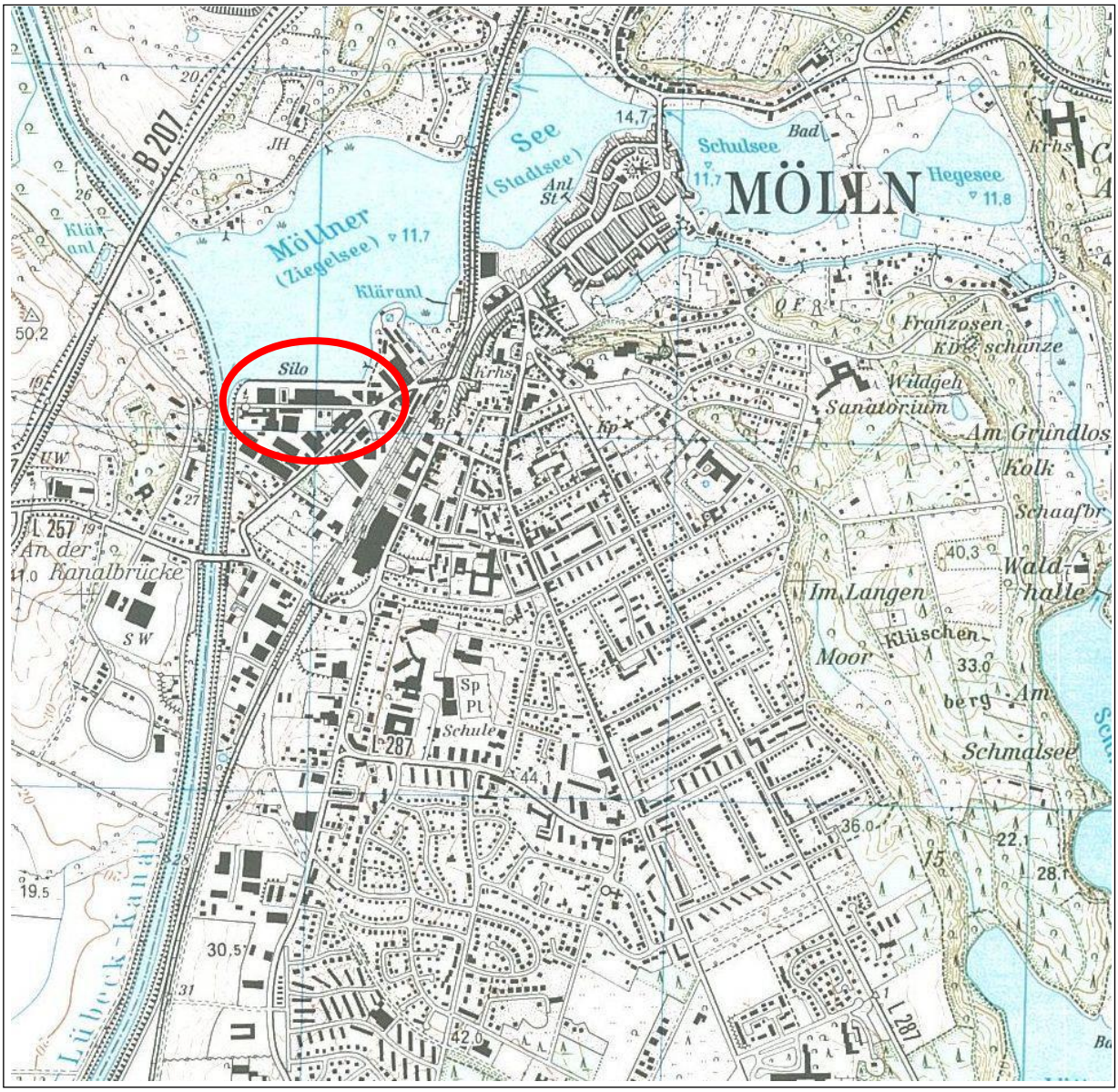
3. Änderung Bebauungsplan Nr. 108 der Stadt Mölln

für das Gebiet
östlich des Elbe-Lübeck-Kanals, südlich des Ziegelsees, westlich der Alt-Möllner Straße, vorwiegend nördlich der Hafenstraße



Begründung
(§ 9 (8) BauGB)

INHALT

1 PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN 3

2 LAGE UND BESTAND DES PLANGEBIETES 4

3 PLANUNGSANLASS / -ZIEL 5

4 PLANUNGSINHALT 9

4.1 Art der Nutzung 9

4.2 Maß der baulichen Nutzung 14

4.3 Gestaltung 15

4.4 Erschließung 17

5 NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE 18

5.1 Eingriffsregelung 18

5.2 Baumschutz 19

5.3 Biotopschutz 19

5.4 Grüngestaltung 20

6 KLIMASCHUTZ 20

7 ARTENSCHUTZ 24

8 IMMISSIONSSCHUTZ 31

9 ALTLASTEN 35

10 DENKMALSCHUTZ 36

11 VER- UND ENTSORGUNG 38

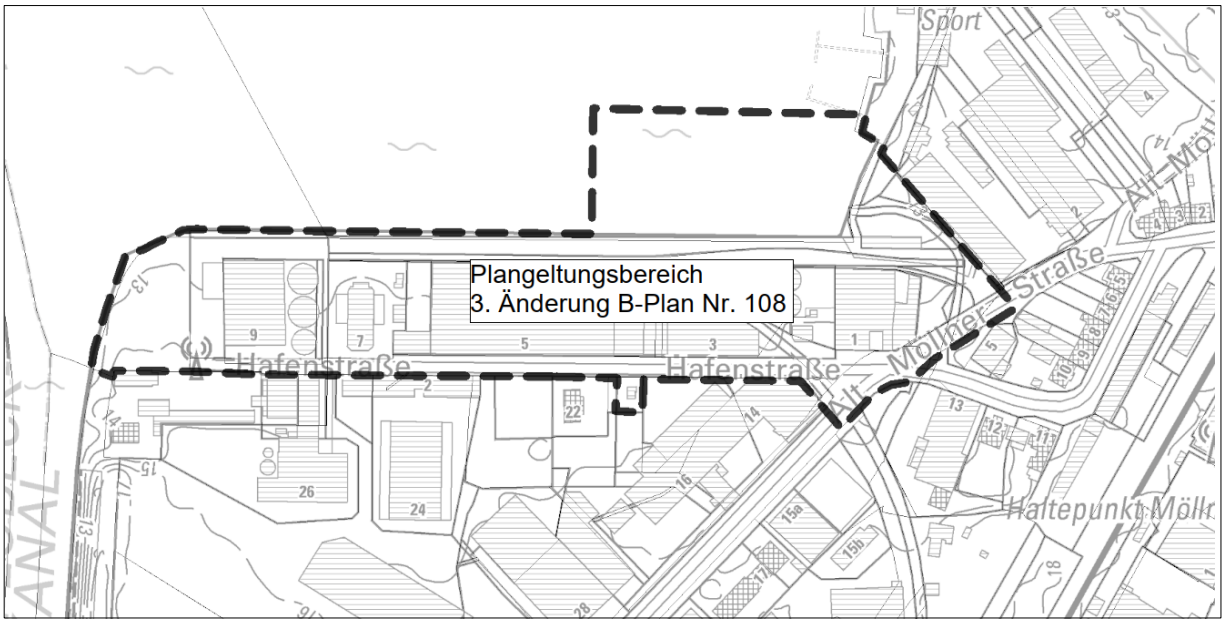
12 STÖRFALL 39

13 KOSTEN 40

14 BESCHLUSS 40

1 PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

Der Bauausschuss der Stadt Mölln hat beschlossen, die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 108 für das Gebiet östlich des Elbe-Lübeck-Kanals, südlich des Ziegelsees, westlich der Alt-Möllner Straße, vorwiegend nördlich der Hafenstraße aufzustellen. Der Geltungsbereich ist nachstehendem Lageplan zu entnehmen.



Übersichtsplan Geltungsbereich 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 108
(unmaßstäblich)

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Erhöhung und Beschleunigung des Ausbaus von Windenergieanlagen an Land v. 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353)

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Art. 2 BaulandmobilisierungsG v. 14.06.2021 (BgBl. I S. 1802)

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 BaulandmobilisierungsG v. 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

- 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 (GVOBl. S. 1422), zum 10.01.2023 aktuellste verfügbare Fassung der Gesamtausgabe

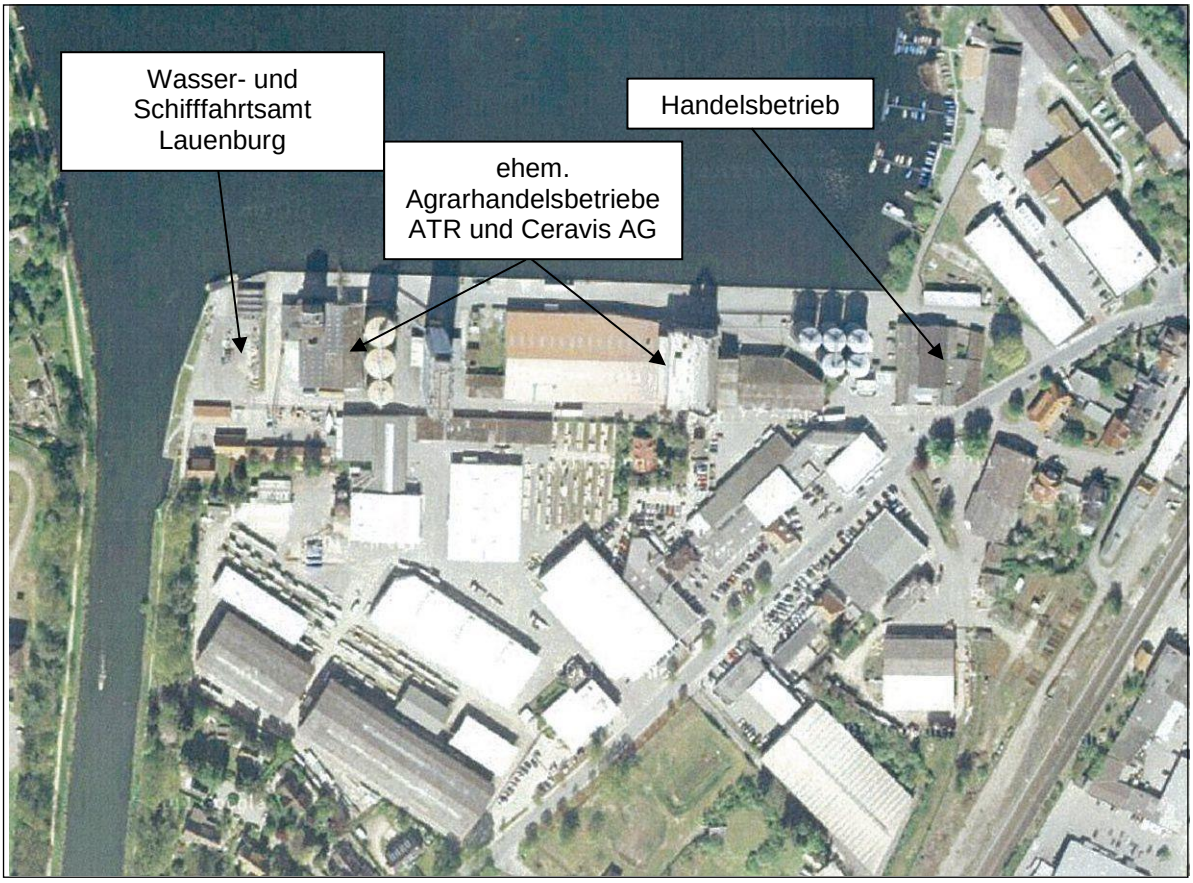
Das geplante Städtebauprojekt des vorliegenden Bebauungsplanes fällt nicht in die in der Anlage 1 aufgeführte Liste der „UVP-pflichtigen Vorhaben“, für die eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c Satz 1 UVPG vorgesehen ist. Es gibt außerdem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung 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 Stadt Mölln führt daher das vorliegende Bebauungsplanverfahren zur Nachnutzung einer Fläche im Sinne 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.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 108 wurde die Fläche der vorliegenden Planänderung im Flächennutzungsplan durch die 13. Berichtigung angepasst und stellt sich daher als Gewerbegebiet dar. Die Inhalte der vorliegenden Planänderung sind nicht aus der v. g. Berichtigung des Flächennutzungsplanes entwickelt. Um dem Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB Folge zu leisten, wird der Flächennutzungsplan im Rahmen der 34. Berichtigung angepasst (siehe Anlage 1: 34. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Mölln im Rahmen der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 108 durch Berichtigung; FB Bauen und Stadtentwicklung, FD Planung).

2 LAGE UND BESTAND DES PLANGEBIETES

Der Plangeltungsbereich wird im Westen durch den Elbe-Lübeck-Kanal und im Norden durch den Ziegelsee begrenzt. In östliche Richtung befinden sich gewerblich genutzte Bereiche sowie die Alt-Möllner Straße.



Luftbild Hafengebiet Stadt Mölln

Südlich des Plangebietes schließen im östlichen Teil ebenfalls gewerblich genutzte Grundstücke an, der westliche Teil des Geltungsbereiches ist durch die Gebäude eines ehemaligen Agrarhandelsbetriebes (ATR) einschließlich der dazugehörigen baulichen Anlagen wie Lagerhallen, Silotürme usw. sowie die Gebäude und baulichen Anlagen eines ehemaligen Landhandelsbetriebes (Ceravis AG) geprägt (siehe Luftbild).

Im östlichen Plangebiet befindet sich ergänzend ein die Sortimente Bad, Heizung, Haustechnick sowie Stahl- und Bauelemente umfassender Handelsbetrieb sowie im westlichen Teil Lager- und Parkplatzflächen der Wasser- und Schifffahrtsamtes Lauenburg.

Der mit Bau des Elbe-Lübeck-Kanals um 1900 in der heutigen Dimension eingerichtete Hafen wurde für den Umschlag von Holz und Getreide, ab den 70iger Jahren nur noch für Getreide genutzt. Seit seiner Errichtung wurden die Gebäudestrukturen mehrfach grundlegend geändert, insbesondere trat Ende der 60iger Jahre das rund 70 m hohe, inzwischen baufällige Betonsilo der Firma ATR (ehem. Ernst Rautenberg) dominant hinzu. Ein weiteres prägendes Element in diesem Bereich stellt der heute sich nicht mehr in Betrieb befindliche und denkmalgeschützte Reichstypenspeicher von 1939 dar.

Hafenareal Stadt Mölln

3 PLANUNGSANLASS / -ZIEL

Schon in der vorliegenden Kleinräumigen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose des Kreises Herzogtum Lauenburg (2018) wird zwischen 2014 und 2030 für die Stadt Mölln unter Annahme eines verstärkten Zuzuges von 6,5% kreisweit mit Wohneinheiten mehr gerechnet, bei einem Satz von 8% kreisweit würden das 510 Wohneinheiten mehr für die Stadt Mölln bedeuten.

Das im Mai 2021 für die Stadt Mölln erstellte Wohnungsmarktkonzept geht bis 2035 sogar von einem in der nachstehenden Tabelle zusammengefassten Neubaubedarf aus:

Neubaubedarfsanalyse Stadt Mölln
(einschl. Ersatzbedarfe)

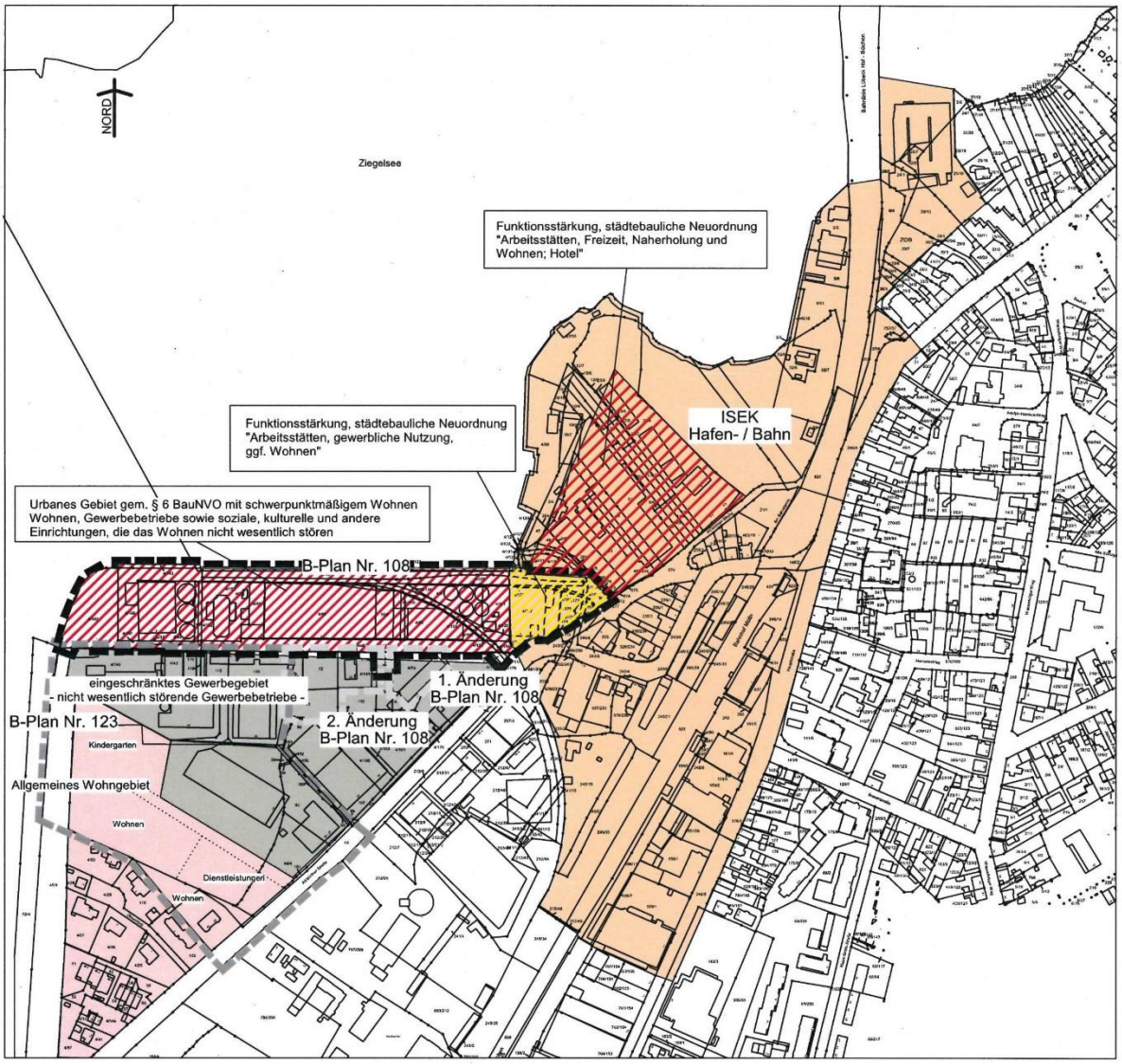
	Wohneinheiten im Mehrfamilienhaus	**Wohneinheiten im Einfamilienhaus**
Kurzfristig (2020 – 2025)	301	275
Mittelfristig (2025 – 2030)	244	179
Kurz- bis mittelfristig (2020 – 2030)	*545*	*454*
Langfristig (2030 – 2035)	95	57

Prognose CIMA

Nach den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein 2010 sollen Kommunen eine bedarfsgerechte Wohnungsversorgung als wesentlicher Bestandteil der Daseinsvorsorge ermöglichen. Diese umfasst sowohl die Weiterentwicklung der Wohnungsbestände als auch den Neubau von Wohnungen.
Eine flächenintensive Wohnbebauung in die „Freie Landschaft“ hinein ist innerhalb des Stadtgebietes kaum mehr möglich und sowohl unter Berücksichtigung landesplanerischer Vorgaben, als auch im Sinne einer städtischerseits angestrebten klimafreundlichen, nachhaltigen Entwicklung nicht gewollt.
Wälder und Gewässer bilden in der Stadt Mölln eine natürliche Begrenzung für flächenhaftes bauliches Wachstum. In diesem Sinne muss die Nachnutzung bereits bebauter und insbesondere einst gewerblich genutzter Flächen bei der künftigen städtebaulichen Entwicklung Möllns im Vordergrund stehen.

Seitens der Ceravis AG wurde 2017 entschieden, den Standort im Möllner Hafen aufzugeben. Das Grundstück der Ceravis AG einschließlich der langsam verfallenden Gebäude und Anlagen wurden inzwischen an die Stadtwerke Mölln GmbH (Tochtergesellschaft der Stadt Mölln) verkauft. Der ATR-Landhandel hat seinen Betrieb im Möllner Hafen ebenfalls eingestellt und seine Grundstücke ebenfalls an die Stadtwerke Mölln GmbH verkauft.

Aufgrund seiner Nähe zum Bahnhof und zur Innenstadt sowie unter Berücksichtigung des angespannten Wohnungsmarktes empfiehlt das Wohnungsmarktkonzept, für das vorliegende



Entwicklung Hafen- / Bahngelände

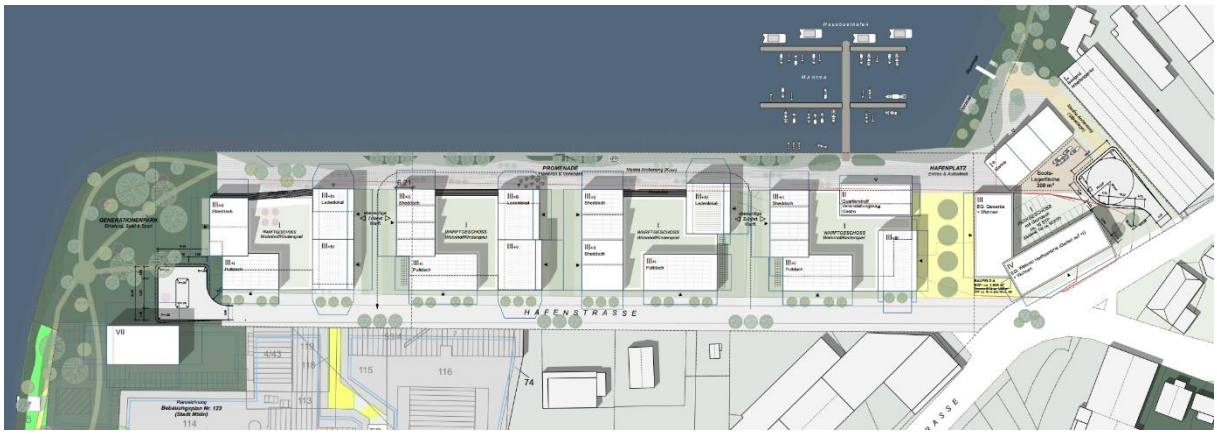
Plangebiet, für die südlich an das Gebiet angrenzende Fläche (ehemaliges Michelsen-Gelände) sowie die nordöstliche „Halbinsel“ im Bereich der Ziegelsees viel Wohnraum in Form eines Geschosswohnungsbaus zu schaffen. Ein breites Wohnungsangebot soll dabei flexibel auf die Nachfrage in der Stadt Mölln mit innovativen Raumstrukturen und Möglichkeiten der Nachnutzung (von Familienwohnung zum Seniorenappartement) reagieren können. Eine soziale Durchmischung ist dabei anzustreben. Der Entwicklung des Hafens innerhalb der vorliegenden Bebauungsplanänderung als Kernstück des Hafen-/ Bahngeländes kommt daher eine besondere Bedeutung zu.

Die Gebäude auf dem Gelände sind nur schwer nachnutzbar. Insbesondere der seit 2015 denkmalgeschützte Reichstypenspeicher aus dem Jahr 1939 ist mit 20 m hohen Siloschächten errichtet worden, die eine Umnutzung zu anderen Zwecken als die der Getreidespeicherung gemäß einer fachlich erstellten Machbarkeitsstudie (siehe Anlage 2: Untersuchung der Umsetzungsmöglichkeiten, Reichstypenspeicher Hafenstraße 5 in Mölln; BSK BAU + STADTPLANER KONTOR, Dipl.-Ing. Swantje Meins, Juni 2021) nicht nur unmöglich macht, sondern auch eine bauliche Entwicklung in der näheren Umgebung aufgrund des bestehenden Umgebungsschutzbereiches des denkmalgeschützten Gebäudes deutlich erschwert. Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurden verschiedenste Nutzungen für den Speicher

untersucht. Auch wurde ermittelt, wie an anderen Orten mit solchen Reichstypenspeichern umgegangen wurde**.** Es konnte keine wirtschaftlich tragfähige sowie eine ins Gebiet passende und damit den Bedarfen der Stadt Mölln entsprechende Nutzungsvariante ermittelt werden. Anstelle des Denkmals soll daher an diesem Standort ein Wohngebäude geschaffen werden. Voraussetzung für die Umsetzung der beschriebenen Planung ist zunächst der Abriss des gesamten vorhandenen Gebäudebestandes einschließlich des denkmalgeschützten Reichstypenspeichers.

Vor diesem Hintergrund wurde durch die Stadtwerke Mölln GmbH im Einvernehmen mit der Stadt Mölln ein städtebauliches Konzept als Ergebnis eines konkurrierenden städtebaulichen Verfahrens als Mehrfachbeauftragung im Jahr 2022/2024 entwickelt. Das Teilnehmerfeld umfasste dabei insgesamt 5 Architekturbüros.
Rahmenbedingungen für die Konzeptentwicklung auf der Fläche waren, dass ein attraktives Wohn- und Lebensumfeld für die zukünftigen Bewohnenden geschaffen und einen Beitrag zur Aufwertung des Bereichs westlich des Bahndamms geleistet wird. Die gegebenen spezifischen Eigenschaften des Hafenareals sollten optimal genutzt und in einen spannungsvollen neuen Standort am Ziegelsee mit eigener Identität überführt werden. Gleichzeitig sollten hochwertige Lösungen für die Eingliederung des Quartiers in die umliegenden Strukturen angeboten werden. In Voruntersuchungen wurde ein Potenzial von rund 300 Wohneinheiten auf dem Gebiet definiert. Auf eine soziale Durchmischung war soweit wie möglich zu achten. Es sollte ein durchmischtes Quartier mit Mehrfamilienhäusern, kleineren nicht störenden Gewerbetrieben sowie touristischen Einrichtungen angestrebt werden.
Im Zusammenhang mit der städtebaulichen Betrachtung und Arrondierung von Kubaturen sollten erste Konzeptideen für eine Freiraumzonierung entwickelt werden. Darüber hinaus sollte eine Marina samt der hierfür erforderlichen Infrastruktur vorgesehen werden, die ebenfalls einen Beitrag zur touristischen Entwicklung der Stadt Mölln leisten soll. Die im Osten des Bearbeitungsgebiets bestehende Slipanlage sowie die angrenzenden Flächen zur Lagerung von Booten waren entsprechend in die Planung zu integrieren.
Die Baukörper waren in ihrer Höhenentwicklung angemessen in das räumliche Umfeld einzufügen. Es war eine Architektur zu wählen, die dem Stadtbild angepasst sowie zeitlos sein sollte und einen qualitativen Beitrag zur weit einsehbaren Stadtsilhouette leistet.

Der am 25.04.2024 in der Sitzung des Bauausschusses als Grundlage für die weitere Planung beschlossene Siegerentwurf des durchgeführten Wettbewerbes wurde in der Folge im Hinblick auf seine Umsetzbarkeit überarbeitet und am 27.06.2024 als Städtebaulicher Entwurf (siehe nachstehender Lageplan und Ansicht) durch den Bauausschuss beschlossen. Dieser bildet die Grundlage für die vorliegende Bebauungsplanänderung.



Städtebaulicher Entwurf - Lageplan

Städtebaulicher Entwurf - Ansicht

4 PLANUNGSINHALT

4.1 Art der Nutzung

Mit der seit 2017 unter § 6a BauNVO aufgenommenen neuen Baugebietskategorie des Urbanen Gebietes (MU) steht den Kommunen eine Möglichkeit zur Verfügung, um planerisch in innerstädtischen Gebieten eine stärkere Nutzungsmischung realisieren zu können. Leitgedanke ist dabei eine „Stadt der kurzen Wege“ gestalten zu können, denn die neue Gebietskategorie erlaubt eine räumliche Nähe von Funktionen, wie Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung, Kultur und Sport und sieht eine im Vergleich zum Mischgebiet breiter angelegte Nutzungsmischung vor. Nach § 6a Abs.1 BauNVO dienen Urbane Gebiete dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht wie bei Mischgebieten gleichgewichtig ausfallen. Ob ein Gewerbebetrieb das Wohnen wesentlich stört oder nicht, hängt vor allem von seinen Lärmemissionen ab. Ebenfalls von Bedeutung ist, dass in einem Urbanen Gebiet eine höhere Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung zulässig ist. So werden in § 17 BauNVO für Urbane Gebiete eine Grundflächenzahl von maximal 0,8 zulassungsfähig festgesetzt.

Ziel der Aufstellung der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist es, die Flächen nördlich der Hafenstraße einer städtebaulich geordneten Nachnutzung im Sinne eines Urbanen Gebietes mit dem Schwerpunkt Wohnen gem. § 6a BauNVO zuzuführen. Aufgrund der exponierten Lage, des derzeit bestehenden hohen baulichen Verdichtungsgrades sowie dem großen Bedarf an neuen Wohneinheiten soll das Maß der baulichen Nutzung über das eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) hinausgehen. Das wohnbauliche Angebot ergänzend soll in Teilen der baulichen Anlagen eine flexible Nutzung durch Ferienwohnen möglich sein. Neben dem Wohnen ist ein Anteil an gewerblichen Betrieben in den verschiedenen Gebäuden geplant. Die Vermietung von zusätzlichen Stellplätzen in den Tiefgaragen an Wohnungseigentümer und Externe ist ebenfalls vorgesehen.

Das Quartier zeichnet sich durch einen hohen Anteil öffentlicher Räume aus. Neben der Hafenstraße sind diese als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. So wird durch die geplante Promenade mit Aufenthaltsmöglichkeiten entlang der Hafenkante sowie den begrünten Platz im östlichen Bereich des Plangebietes mit angrenzender Gastronomie auch ein wesentlicher Anteil an Nutzern erwartet, die nicht im Gebiet selbst wohnen.
Verstärkt wird dieser Effekt durch den festgesetzten Sportboothafen mit Marinabetrieb (Sondergebiet Wassersport).

Zulässig im Urbanen Gebiet (MU) sind hier Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speiswirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die Ausnahmen gemäß § 6a (3) BauNVO wie Vergnügungsstätte gemäß § 6a (3) Nr. 1 BauNVO und Tankstellen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

Einzelhandelsnutzungen

Die Stadt Mölln besitzt ein 2018 beschlossenes Einzelhandelskonzept, das seitdem mit seinen Leitlinien und Ansiedlungsregeln als Bewertungsgrundlage und Entscheidungshilfe bei einzelhandelsrelevanten Planvorhaben dient. Das Konzept definiert zentrale Versorgungsbereiche und einzelhandelsrelevante Ergänzungsstandorte. Gemäß diesem Standort- und Zentrenkonzept ist die Innenstadt der zentrale Versorgungsbereich in der Funktion des Hauptzentrums und damit der wichtigste Einzelhandelsstandort im Stadtgebiet. Am Wasserkrüger Weg befindet sich ein weiterer zentraler Versorgungsbereich in der Funktion eines Nahversorgungszentrums. Als Sonderstandorte des großflächigen Einzelhandels sind die Standortbereiche Grambeker Weg Süd / Industriestraße und Grambeker Weg Nord (Bahnhof) Bestandteil des Zentrenkonzeptes. Darüber hinaus sind drei ergänzende Nahversorgungsstandorte festgelegt.

Die für eine Bebauung vorgesehenen Bereiche des Plangebietes sind in der vorliegenden Bebauungsplanänderung als Urbane Gebiete (MU) festgesetzt. Einzelhandelsbetriebe sind in diesen grundsätzlich bis zu einer Größe von max. 800 qm Verkaufs- und Ausstellungsfläche zulässig.
Mit seiner Entscheidung vom 24.11.2005 (Az. 4 C 10.04 und 14.04) hat das BVerwG bestätigt, dass bei der Ermittlung der Verkaufsfläche alle Flächen einzubeziehen sind, die vom Kunden betreten werden können oder die geeignet sind, Verkaufsabschlüsse zu fördern, bzw. zu Verkaufszwecken eingesehen werden können, aus hygienischen oder anderen Gründen vom Kunden aber nicht betreten werden dürfen (z. B. Fleisch- oder Käsetheke mit Bedienung). Ebenso zur Verkaufsfläche gehören die Bereiche, in die die Kunden nach der Bezahlung gelangen sowie Pfandräume, die vom Kunden betreten werden können. Eine überdachte Fläche zum Abstellen von Einkaufswagen außerhalb des Gebäudes eines Lebensmittelmarktes ist laut Entscheidung des BVerwG vom 09.11.2016 (Az. 4 C 1/16) dagegen nicht Teil der Verkaufsfläche. Auch Flächen vor Notausgängen zählen laut Beschluss des BVerwG (Az.: 4 B 9.19) nicht zur Verkaufsfläche.

Nach den Konzeptempfehlungen sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten nur innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche anzusiedeln. Ausnahmen sollten für nahversorgungsrelevante Ergänzungsstandorte nur möglich sein, wenn der Nachweis erbracht wird, dass keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind und das jeweilige Vorhaben der wohnungsnahen Versorgung dient. Die über die Konzeption für Mölln definierten nahversorgungsrelevanten Sortimente sind nachstehender Liste zu entnehmen.

Durch die Aufstellung der vorliegenden Planänderung werden voraussichtlich künftig ca.300 neue Wohneinheiten im Plangebiet sowie ca. 150 Wohneinheiten durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 123 im südlich angrenzenden Bereich entstehen können.

Abb.66: Möllner Sortimentsliste

Nahversorgungsrelevante Sortimente	
Nahrungs- und Genussmittel,	▪ Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren (WZ 47.11.1; WZ 47.11.2; WZ 47.21.0; WZ 47.22.0; WZ 47.23.0; WZ 47.24.0; WZ 47.25.0; WZ 47.26.0; WZ 47.29.0)
Drogerieartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel)	▪ Einzelhandel mit Kosmetischen Erzeugnisse und Körperpflegemitteln (WZ 47.75.0) (ohne Parfümerie- und Kosmetikartikel)
Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel	▪ Apotheken (WZ 47.73.0)
Schnittblumen und kleinere Pflanzen	▪ Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemittel (WZ 47.76.1) (hier nur Schnittblumen und kleineren Pflanzen)
Zeitungen und Zeitschriften	▪ Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen (WZ 47.62.1)
Zentrenrelevante Sortimente	
Bekleidung, Wäsche	▪ Einzelhandel mit Bekleidung (WZ 47.71.0)
Schuhe	▪ Einzelhandel mit Schuhen (WZ 47.72.1)
Sportbekleidung und –schuhe, Sportgeräte	▪ Bekleidung (WZ 47.71.0) (hier nur Sportbekleidung) ▪ Schuhe (WZ 47.72.1) (hier nur Sportschuhe) ▪ Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (WZ 47.64.2)
Haus- und Heimtextilien (u.a. Stoffe, Kurzwaren, Gardinen und Zubehör)	▪ Einzelhandel mit Heimtextilien (WZ 47.51.0), ▪ Einzelhandel mit Vorhängen, Teppiche, Fußbodenbeläge und Tapeten (WZ 47.53.0) (hier nur Vorhänge)
Bücher	▪ Einzelhandel mit Büchern (WZ 47.61.0)
Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf	▪ Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (WZ 47.62.2)
Spielwaren	▪ Einzelhandel mit Spielwaren (WZ 47.65.0)
Kunstgegenstände, Bilder, Bilderrahmen	▪ Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel (WZ 47.78.3) ▪ Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen (WZ 47.79.1) ▪ Antiquariate (WZ 47.79.2)
Glas, Porzellan und Keramik, Hausrat	▪ Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren (WZ 47.59.2) ▪ Einzelhandel mit Haushaltsgegenstände na. n. g. (WZ 47.59.9)
Foto und Zubehör	▪ Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker) (WZ 47.78.2)
Augenoptik und Hörgeräteakustik	▪ Augenoptiker (WZ 47.78.1) ▪ Einzelhandel mit medizinische und orthopädische Artikeln (WZ 47.74.0) (hier nur akustische Artikel)
Uhren, Schmuck	▪ Einzelhandel mit Uhren und Schmuck (WZ 47.77.0)
Lederwaren, Koffer und Taschen	▪ Einzelhandel mit Lederwaren und Reisegepäck (WZ 47.72.2)
Musikalien, Musikinstrumente	▪ Einzelhandel mit Musikinstrumente und Musikalien (WZ 49.59.3)

Auszug aus dem Einzelhandelskonzept für die Stadt Mölln, 2018

Eine darüberhinausgehende Entwicklung von Wohneinheiten ist im Bereich des sich in Aufstellung befindlichen, nördöstlich angrenzenden Gebietes des Bebauungsplanes Nr. 128 für das Gebiet nordöstlich des Hafens, südlich der Wassersportclubs, westlich der Bahntrasse Lübeck – Büchen und nördlich der Bebauung an der Feuergräfenstraße zu erwarten. Konkrete Einzelhandelsansiedlungen innerhalb des Plangebietes sind derzeit nicht geplant bzw. bekannt.

Mit Kaufkraftzuflüssen aus dem sonstigen Möllner Stadtgebiet ist nur z. T. zu rechnen. „Kurze Wege“ in der Nahversorgung sind vor dem Hintergrund des demografischen Wandels ein immer wichtiger werdendes Kriterium für eine intakte Versorgungsfunktion mit Waren des täglichen Bedarfs. Der vorliegende Standort ist also für die Realisierung von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel grundsätzlich geeignet.

Vor dem Hintergrund der sich über einen längeren Zeitraum erstreckenden Realisierung der geplanten Wohneinheiten im und um das Plangebiet herum sowie dem unbedingt notwendigen Schutz des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt wird von der Festsetzung einer maximalen Verkaufsfläche für nachversorgungsrelevante Sortimente abgesehen. Gemäß den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes wird folgende Festsetzung getroffen:
- Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind nicht zulässig. Ausnahmen sind möglich, wenn der Nachweis erbracht wird, dass keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind und dass das Vorhaben der wohnungsnahen Versorgung dient.

Das Einzelhandelskonzept empfiehlt, Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt anzusiedeln. Grundsätzlich sollte bei allen relevanten Ansiedlungsvorhaben abgeklärt werden, dass die Versorgungsfunktion der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche nicht beeinträchtigt wird. Aufgrund der unmittelbaren Innenstadtnähe wird daher folgende Festsetzung gewählt:

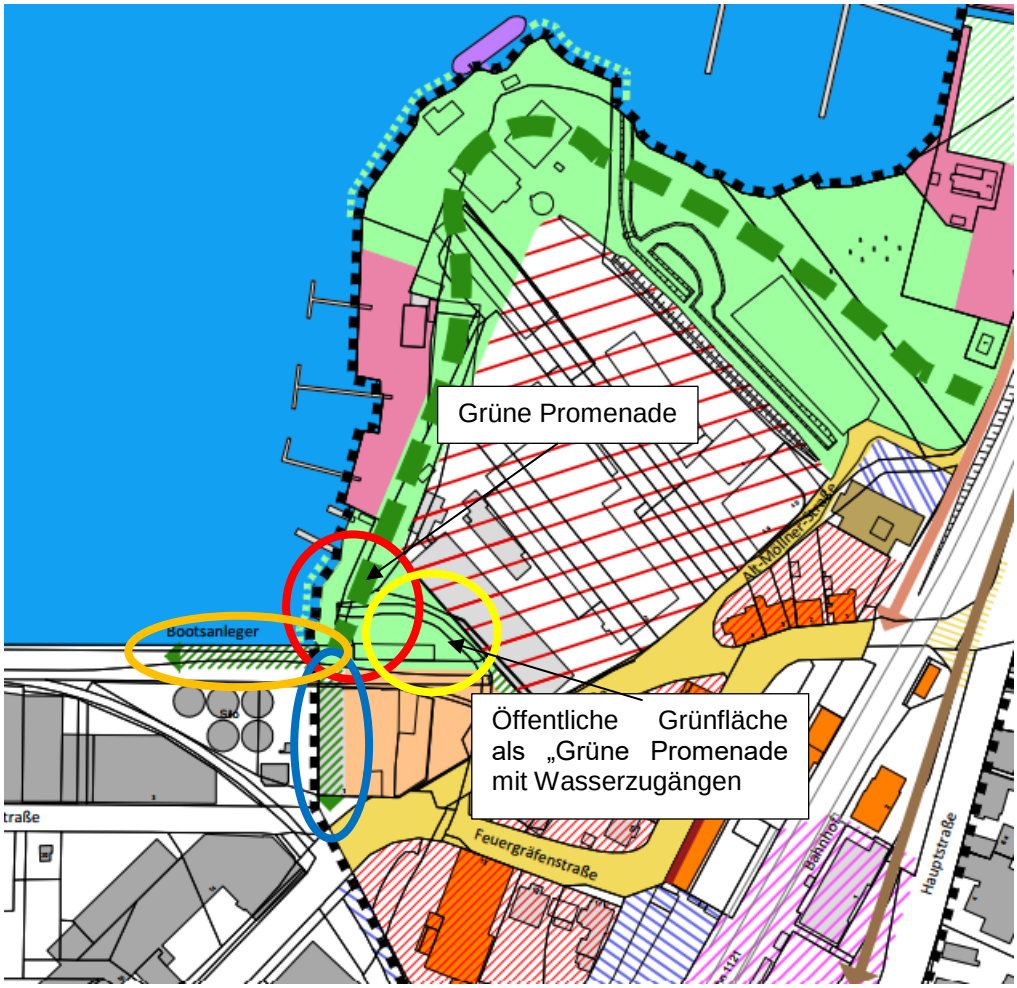
- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten sind nicht zulässig. Ausnahmen sind möglich, wenn der Nachweis erbracht wird, dass keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind.

Mit diesen Festsetzungen ist es möglich, die Auswirkungen der Ansiedlung eines Einzelhandelsgeschäftes mit nahversorgungsrelevantem bzw. zentrenrelevantem Sortiment zum möglichen Realisierungszeitpunkt über eine detaillierte Wirkungsprognose im Rahmen der Einzelfallbetrachtung entsprechend zu beurteilen.

Hafenkante, Wasserfläche - Sportboothafen, Sondergebiet Wassersport

Der Möllner Hafen gilt als gewidmeter Hafen.
Der Bereich der Hafenkante ist als Fortführung der „Grünen Promenade“ aus dem Zielkonzept des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) Hafen-/Bahnflächen (siehe Ausschnitt Zielkonzept ISEK Hafen-/Bahnflächen – oranger Kreis) entwickelt und wird als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Hafenzone / Promenade festgesetzt.

Der Möllner Hafen soll im Bereich des im Bebauungsplan festgesetzten Sportboothafens zunächst weiterbetrieben werden. Ein Anlegen von Schiffen ist hier denkbar, Hafenumschlagsaktivitäten sollen jedoch nicht mehr stattfinden. Der Zeitpunkt der Einrichtung eines Sportboothafens ist derzeit noch nicht absehbar.
Die zum Geltungsbereich des Hafens gehörende Wasserfläche wird als Wasserfläche mit der Zweckbestimmung Sportboothafen gekennzeichnet. In diesem Bereich sind Bootsliegeplätze für Sportboote aller Art sowie Steganlagen zulässig, soweit sie dem Betrieb eines Sportboothafens dienen. Eine Nutzung der Flächen durch Wohnboote, die vorrangig dem Ferien-, Freizeit- oder sonstigen Wohnen oder die Fremdenbeherbergung dienen und zu diesen Zwecken überwiegend ortsfest genutzt werden, sind bis zu einer Zahl von maximal 5 Booten zulässig. Ausnahmsweise können weitere Nutzungen, wie eine gewerbliche Bootsvermietung, notwendige Einrichtungen für Ausflugsfahrten, wie z. B. Angeltouren, sowie Anlagen für Wassersport, wie z. B. Tauchen, zugelassen werden.
Die Errichtung eines Sportboothafens bedarf einer Genehmigung nach § 95 Abs. 2 LWG bedarf. Im Fall des vorliegenden Bebauungsplanes ist aufgrund der bestehenden Widmung als Hafen zu prüfen, ob die Widmung durch die Änderung der landseitigen Nutzung weiterhin Bestand hat. Falls dies der Fall ist, wäre weiterhin zu prüfen ob eine zusätzliche wasserrechtliche Genehmigung als Sportboothafen erforderlich ist oder diese durch die Widmung entbehrlich ist.



Ausschnitt Zielkonzept ISEK Hafen-/Bahnflächen

Die im östlichen Plangebiet, sich südlich der Agentur für Arbeit befindliche Fläche ist im Zielkonzept des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) Hafen-/Bahnflächen als öffentliche Grünfläche im Rahmen der „Grünen Promenade eingetragen (siehe Ausschnitt Zielkonzept ISEK Hafen-/Bahnflächen – gelber Kreis). Der Städtebauliche Entwurf sieht hier ergänzend zur Wasserfläche mit der Zweckbestimmung Sportboothafen ein Sondergebiet Wassersport vor, in dem Anlagen zum Betrieb eines Sportboothafens sowie Einrichtungen zur Lagerung, Reparatur und Wartung von Booten zulässig sind. Hier weicht die Planung zwar von den Vorgaben des ISEK Hafen-/Bahnflächen ab, dient aber wie auch die geplante „Grüne Promenade“ selbst dazu, die Erholungsnutzung vor Ort zu intensivieren und trägt damit dem Leitgedanken des ISEK Hafen-/Bahnflächen in diesem Bereich weiterhin entsprechend Rechnung.

Verkehrsflächen

Neben der Hafenkante ist die Hafenstraße mit insgesamt 13 m Breite als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Straße soll nach Errichtung eines Großteils der Bebauung als Quartiersstraße ausgebaut werden.

Mittig zwischen den Gebäudeblöcken MU 1 und MU 2 sowie MU 3 und MU 4 angeordnet befinden sich öffentliche Verbindungen zwischen Hafenstraße und der Hafenkante.

Der ca. 23 m breite Platz zwischen dem Gebäudekomplex Ecke Hafenstraße / Alt-Möllner (MU 5) Straße und den vier Gebäudeblöcken (MU 1 – MU 2) an der Hafenstraße ist vor dem Hintergrund einer Freizeit- und Erholungsnutzung als Aufenthaltsbereich mit u. a. unmittelbar angrenzender Gastronomie vorgesehen. Dieser wurde aus der Vorgabe des Intergrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) Hafen-/Bahnflächen mit der Vorgabe „Weg als Fortführung der „Grünen Promenade““ entwickelt (siehe Ausschnitt Zielkonzept ISEK Hafen-/Bahnflächen – blauer Kreis). Die Fläche ist als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußgängerbereich festgesetzt.

Im östlichen Bereich des Plangebietes ist der Beginn der im Intergrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Hafen-/Bahnflächen enthaltenen „Grünen Promenade“ (siehe Ausschnitt Zielkonzept ISEK Hafen-/Bahnflächen – roter Kreis) als öffentliche Verkehrsfläche ebenfalls mit der Zweckbestimmung Hafenzone / Promenade gekennzeichnet.

Zur Sicherung der fuß- und radläufige Verbindung zwischen Hafenstraße und Elbe-Lübeck-Kanal wird hier ein Streifen als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg festgesetzt.

Versorgungsflächen

Das Grundstück des städtischen Trafogebäudes südlich der Hafenstraße erhält eine bestandssichernde Festsetzung.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Städtische Zielsetzung ist die Entwicklung eines urbanen Wohnquartiers am Südufer des Ziegelsees, das über eine hohe Lebens- und Aufenthaltsqualität verfügt. Hierfür wird eine optimale Flächenausnutzung des Areals in angemessener städtebaulicher Dichte, bei gleichzeitig hoher Wohn- und Freiraumqualität und unter Berücksichtigung weiterer funktionaler Anforderungen angestrebt.

So sollen gem. § 17 BauNVO für Urbane Gebiete Grundflächenzahlen von 0,8 nicht überschritten werden. Der Ursprungsplan setzt für die darin vorgegebenen Gewerbeflächen eine Grundflächenzahl von 0,8 fest. Im vorliegenden Fall liegen die Grundflächenzahlen (GRZ) in Abhängigkeit vom Baugebiet zwischen 0,6 und 0,8. Die erhöhte zulässige Dichte in Urbanen Gebieten entspricht darüber hinaus, das zeigen fachliche Bewertungen, der Dichte gründerzeitlicher Wohnquartiere, die in vielen Städten auch heute noch bzw. wieder als städtebaulich interessant empfunden werden.

Baufenster nehmen die Gebäudestruktur des Städtebaulichen Entwurfes auf. Die dabei gesetzten Baulinien dienen dazu, optisch wichtige Raumkanten herzustellen: Hierzu zählen die bauliche Einfassung des Fußgängerbereiches im Kreuzungsbereich der Hafenstraße / Alt-Möllner Straße sowie die Fassadenfront zur Hafenstraße.
Die festgesetzten Baufenster lassen im Rahmen einer abweichenden Bauweise Gebäudelängen von bis zu 60 m zu und ermöglichen so flexible Grundstücksnutzungen.

Der westliche Plangeltungsbereich MU 0 soll dem Städtebaulichen Entwurf folgend von größeren baulichen Anlagen freigehalten werden. Auf diesen Bereich hinweisend ist die Baugrenze zur Hafenpromenade im Urbanen Gebiet MU 1 zur Öffnung des Raumes entsprechend abgeschrägt.

Aufgrund der weithin wahrnehmbaren Lage, die das Bild der Stadt über Jahrzehnte durch hohe Silos prägte, beinhaltet auch die Höhenentwicklung des Städtebauliche Entwurfes ein entsprechendes Wechselspiel der Höhenlagen und soll damit zur attraktiveren Wahrnehmbarkeit der Stadt Mölln aus der Innenstadt und von der Bundestraße beitragen. Eine Geschossigkeit von 8 Stockwerken sowie eine maximale Höhe von ca. 27 m werden nicht überschritten. Um die im Städtebaulichen Entwurf abgestimmte Höhenabfolge der Gebäude zu sichern, werden pro Gebäude eine zwingende Geschossigkeit sowie eine Maximalhöhe als Gesamthöhe, First- oder Attikahöhe festgesetzt.

Höhenentwicklung – Modell Städtebaulicher Entwurf

Höhenentwicklung – Städtebaulicher Entwurf - Ansicht

4.3 Gestaltung

Das Plangebiet besitzt eine weite Einsehbarkeit von den umliegenden Uferbereichen, vom Wasser sowie von der Bundesstraße 207 aus. Eine dem Stadtbild angepasste, zeitlose Architektur soll die weit einsehbare Stadtsilhouette prägen.
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 der v. g. Gegebenheiten und der Möglichkeit, großvolumige und damit die Umgebung prägende Gebäude entstehen zu lassen, ist der Gestaltung dieser Gebäude eine besondere Bedeutung beizumessen.

Die Dächer sind als Flach-, Pult- oder Sheddächer auszubilden, wobei die Sheddächer auch durch Flachdächer ersetzt werden können.
Nicht oder nur teilweise durch Solarthermie- und Photovoltaikanlagen genutzte Dachflächen, ausgenommen hiervon sind Dachterrassen, mit einer Neigung unter 25° sind als Gründächer auszubilden. Für alle anderen Dacheindeckungen sind nicht glänzende, nicht reflektierende Eindeckungen zu verwenden.

Charakteristisch für den Städtebaulichen Entwurf sind insbesondere die Gebäude 1.4, 1.5, 2.4, 2.5, 3.4 und 4.5, die in Anlehnung der Treppengiebel in der Möllner Altstadt sowie den abzureißenden Reichtypenspeicher im Plangebiet zwingend mit geneigten Fassaden auszubilden sind.

Die Fassaden der geplanten Bebauung der Gebiete MU 1 – MU 5, Sondergebiet Wassersport sind in ihrer Farbgebung sowie Materialverwendung an der Möllner Altstadt orientiert.
Farblich sind die Fassaden der Gebiete in Grau, Rot (Orange-Hellrot, Rot, Rot-Violett, Rot-Braun) und Beige auszubilden. 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. Dies gilt, um einen einheitliche Farbgestaltung zu erreichen, insbesondere auch für Loggien im Hinblick auf die Gebäude mit schrägen Fassaden. Innerhalb des Plangebietes ist eine entsprechende Durchmischung der Farbtöne angestrebt: Jeder der genannten Töne darf daher innerhalb eines Baugebietes (MU 1, MU 2, MU 3, MU 4, MU 5, Sondergebiet Wassersport) nur für jeweils einen Hauptbaukörper verwendet werden.
Ebenfalls den Bezug zur Möllner Altstadt herstellend werden für die Fassaden grundsätzlich nur Ziegel- oder Verblendmauerwerk zugelassen. Um dieses Bild aufzulockern, können 20% der jeweiligen Fassaden mit einem anderen Material hergestellt werden. Hier können zusätzlich ausschließlich Beton, Holz, keramische und mineralische Faserplatten verwendet werden.
Bei Loggien können darüber hinaus WDVS-Fassaden verbaut werden.
Für untergeordnete Bauteile, wie z. B. Balkone, Dachaufbauten, Absturzsicherungen ist auch die Verwendung von Metall zulässig.
Das jeweils 4. Geschoss ist vom 3. optisch z. B. durch eine andersfarbige Fuge oder einen kleinen Versatz abzusetzen. Damit soll ein Bezug zur Höhenentwicklung der Bebauung im Möllner Stadtgebiet, „Möllner Maßstab“, hergestellt werden.

Für die Gebiet MU 1 – MU 4 sollen darüber hinaus zur optischen Auflockerung die Fassaden eines Gebäudes pro Gebiet mit Beton, Holz, keramischen oder mineralischen Faserplatten gestaltet sein. Für 20% der jeweiligen Fassade kann hier auch Ziegel- oder Verblendmauerwerk verwendet werden. Im Gebiet MU 4.4 ist auch in Abhängigkeit von der der späteren Nutzung die Verwendung von Holz zulässig.

Für die Bebauung des Sondergebiete Wassersport gelten ebenfalls die o. g. Farbvorgaben. Bezüglich des Materials sind hier Putzfassaden, WDVS-Fassaden oder Kunststofffassadenplatten ausgeschlossen. Bei der Verwendung von Holzfassaden dürfen die Farbe betreffend diese naturbelassen bleiben.

Für die Verwendung von Holz in und an Gebäuden bis zur Hochhausgrenze (22 m Oberkante Fußboden des höchstgelegenen Aufenthaltsraums) gilt die Muster-Richtlinie über brandschutztechnische Anforderungen an Bauteile und Außenwandbekleidungen in Holzbauweise (MHolzBauRL). Im Abschnitt 6 der MHolzBauRL werden Anforderungen an Außenwandbekleidungen aus Holz und Holzwerkstoffen geregelt. Es wird unter Punkt 6.3 auf die wirksamen Löscharbeiten für die Feuerwehr hingewiesen. Im Rahmen der Ausführungsplanung muss beachtet werden, dass die Holzfassaden von außen durch die Feuerwehr erreicht werden können.

Die Verwendung von reflektierend beschichteten oder spiegelnden Fenstern einschließlich Glasfassaden und Türen für alle baulichen Anlagen nicht zulässig.

Werbeanlage sind nur an der Stätte der Leistung, d. h. auf dem jeweiligen Grundstück zulässig. Fremdwerbeanlagen sind nicht zulässig. Auf beweglich beleuchtete und akustische Werbeanlagen ist zu verzichten.

Um bei stark von der Öffentlichkeit einsehbaren Flächen ein optisch „ruhiges Fassadenbild“ zu erzeugen, sind Balkone entlang sämtlicher öffentlich festgesetzter Flächen sowie an den Gebäuden 1.4, 1.5, 2.4, 2.5, 3.4 und 4.5 als den für das Gebiet besonderen Gebäudetyp

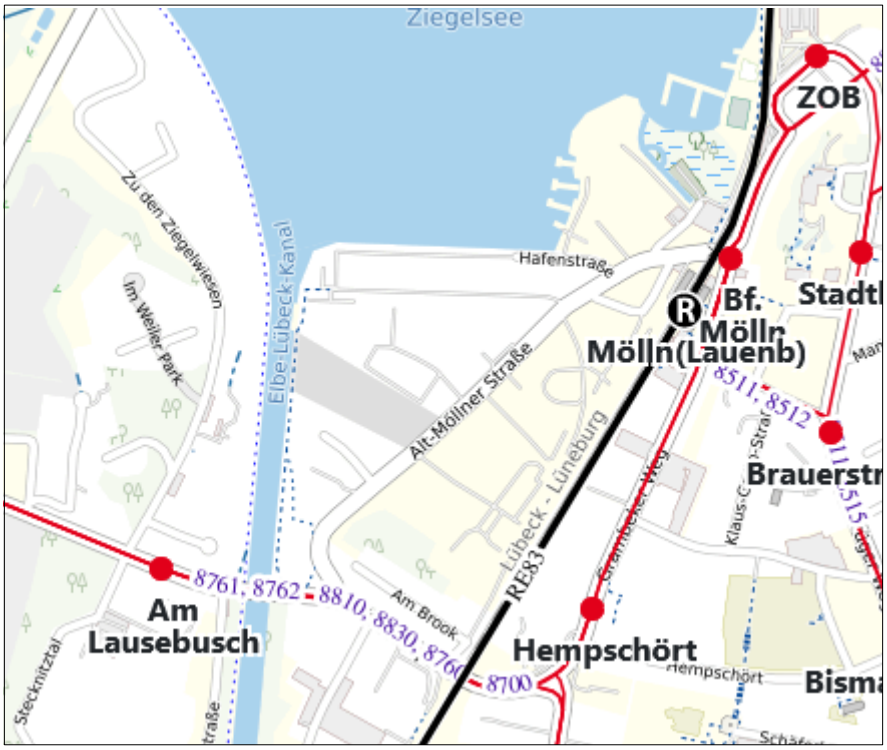
(Baukörper mit geneigten Fassaden) ausgeschlossen. Für untergeordnete Bauteile (wie bspw. Balkone, Dachaufbauten, Absturzsicherungen) ist als Material auch Metall zulässig.

Um den Wohnwert des Gebietes zu steigern, sind die nicht überbauten Teile der Erdgeschosse (Warftgeschosse) im MU 1 – MU 4 als begrünte Wohnhöfe herzustellen.
Ebenso diesem Zweck dienend darf bei Umsetzung einer Parkpalette im MU 5 diese eine maximal Höhe von 4 m bezogen auf die unmittelbar angrenzende, geplante Erschließungsstraße mit Wendemöglichkeit nicht überschreiten. Die der Erschließungsstraße und dem Sondergebiet Wassersport zugewandte Fassade der Parkpalette ist zu begrünen.

Für die Müllentsorgung sollten aus optischen Gründen im gesamten Plangebiet Unterflursysteme verwendet werden.

4.4 Erschließung

Im Hinblick auf die geplante Nutzung der Grundstücke nördlich der Hafenstraße ist eine öffentliche verkehrliche Erschließung des Plangebietes durch die Hafenstraße auf ihrer gesamten Länge städtebaulich anzustreben. Die Breite der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche beträgt 13 m. Bezüglich des Ausbaus sollte hier aus Immissionsschutzgründen (siehe unter 8 der Begründung) mindestens eine 30iger Zone eingerichtet werden. Die Art des Ausbaus soll über einen Erschließungsvertrag geregelt werden.



Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV

Grundsätzlich ist innerhalb des Plangebietes pro Wohneinheit auf der Grundlage der rechtskräftigen Stellplatzsatzung der Stadt Mölln ein Pkw-Stellplatz herzustellen.
Im Gebiet MU 0 ist die Anlage von Stellplätzen grundsätzlich zulässig. Die nachzuweisenden Stellplätze sind in den Gebieten MU 1 – MU 4 in den Erdgeschossen bzw. in Tiefgaragen nachzuweisen. Stellplätze außerhalb der Gebäude sind hier unter Berücksichtigung der

geringen Gebäudestände aus optischen Gründen nicht erwünscht. Im Gebiet MU 5 können die Stellplätze in einer Tiefgarage, Parkpalette bzw. ebenerdig außerhalb der Gebäude, aber innerhalb des Baufensters untergebracht werden.
Nach dem Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz – GEIG 2021 muss bei Neubau eines privaten Wohngebäudes mit mehr als 5 Stellplätzen jeder Stellplatz mit Schutzrohren für Elektrokabel ausgestattet sein.

Sämtliche Stellplätze auf den Privatflächen innerhalb des Plangebietes sind so herzustellen, dass Niederschläge vollständig auf diesen Flächen versickern können.

Die Schaffung einer ausreichenden Zahl an Fahrradabstellmöglichkeiten in bzw. an den Gebäuden wird durch die Vorgaben der rechtskräftigen Stellplatzsatzung der Stadt Mölln geregelt. Die Hälfte der Fahrradbügel sind mit Ladestationen für Pedelecs auszurüsten. Fahrradabstellanlagen, die außerhalb der Gebäude bzw. einer Parkpalette angeordnet werden, sollen in Eingangsnähe, ebenerdig und überdacht hergestellt werden. Dies soll über eine vertragliche Regelung gesichert werden.

Die nächsten Bushaltestellen befinden sich am Bahnhof sowie am ZOB (siehe Abb. Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV).
Beide Haltestellen werden durch eine Vielzahl an Buslinien angefahren. Die Erreichbarkeit dieser beiden Haltestellen liegt zwischen 6 und 9 Minuten.
Im Rahmen der Entwicklung des vorliegenden Bereiches sowie der Baugebiete an der Alt-Möllner Straße soll über die Einrichtung einer Buslinie durch die Alt-Möllner Straße einschließlich Haltestelle nachgedacht werden.

Im westlichen Bereich befindet sich eine fuß- und radläufige Wegeverbindung zwischen Hafenstraße und dem entlang des Elbe-Lübeck-Kanals verlaufenden Fuß- und Radweg. Der Fuß-Radweg wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Neben seiner jetzigen Bedeutung führt seine Sicherung unter Berücksichtigung einer möglichen, z. T. wohnbaulichen Entwicklung der „Halbinsel“ nordöstlich des Plangebietes am Ziegelsee zu einer Steigerung des Naherholungswertes für eine solche Bebauung. Deshalb und im Hinblick auf die vorgesehene Festsetzung der gesamten Hafenstraße als öffentliche Verkehrsfläche erfolgt so eine zusätzliche Sicherung dieses plangebietsübergreifenden Verkehrskonzeptes.

Der Bereich der Hafenkante wird als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Hafenzone / Promenade festgesetzt.
Als Verbindung zwischen Hafenstraße und Hafenkante sind u. a. für den Rettungsdienst und die Feuerwehr zwei Zuwegungen als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

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.

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.

Durch die vorliegende Planung entsteht bis auf den Bereich des geplanten keine Nutzungsintensivierung im Sinne der Eingriffsregelung.

Die Ausweisung eines Sportboothafens in einem geschützten Biotop ist jedoch eingriffsrelevant (vgl. § 2 Abs. 4 BauGB) und auf das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 hin zu untersuchen.
Vor dem Hintergrund sollte geprüft werden, ob an anderer Stelle z. B. Stege am See zurückgebaut werden können, um einen Ausgleich für den Naturhaushalt zu schaffen. Auch die Aufwertung von Uferbereichen, z.B. durch Rückbau von Uferbefestigungen, kann ein Ausgleich sein.
Für den Sportboothafen ist außerdem eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Aus dem Fledermausgutachten wird bereits durch das die starke Nutzung der Wasserflächen als Jagdhabitat deutlich. Darüber hinaus ist auch die Wirkung auf Wasservögel und auf aquatische Arten erforderlich. Hier sind geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zu erarbeiten.
Für die Anlage des Sportboothafens ist eine separate Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde erforderlich. Die Stadt beabsichtigt, die v. g. Belange erst im Genehmigungsverfahren für den Sportboothafen abzuarbeiten.

5.2 Baumschutz

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Bäume mit Stammdurchmessern größer 38 cm, prägenden und schützenwerten Baumgruppen sowie Gehölzbeständen.

5.3 Biotopschutz

Beim Ziegelsee handelt es sich um ein geschütztes Biotop gemäß § 30 (2) BNatSchG (eutrophes Stillgewässer). Naturnahe Uferbereiche unterliegen ebenso dem Biotopschutz. An der östlichen Hafenkante befindet sich ein Weidengebüsch, das dem Ufer zuzurechnen ist und damit zum geschützten Biotop gehört. Die Fläche ist im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet.
Die Ausweisung eines Sportboothafens in einem geschützten Biotop ist eingriffsrelevant (vgl. § 2 Abs. 4 BauGB) und auf das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 hin zu untersuchen. Hierzu wird im vorliegenden B-Plan keine Aussage getroffen.
In Bezug auf das geschützte Biotop ist die Bewertung nachzuholen. In diesem Zusammenhang wird auch auf die Anlage des Erlasses „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ Kapitel 3.2 verwiesen. Vor dem Hintergrund sollte geprüft werden, ob an anderer Stelle z.B. Stege am See zurückgebaut werden können um einen Ausgleich für den Naturhaushalt zu schaffen. Auch die Aufwertung von Uferbereichen, z.B. durch Rückbau von Uferbefestigungen, kann ein Ausgleich sein.
Für den Sportboothafen ist außerdem eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Aus dem Fledermausgutachten wird bereits durch das die starke Nutzung der Wasserflächen als

Jagdhabitat deutlich. Darüber hinaus ist auch die Wirkung auf Wasservögel und auf aquatische Arten erforderlich. Hier sind geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zu erarbeiten.

Nach Rücksprache mit der Wasserbehörde erfolgt eine separate Genehmigung für den Sportboothafen. Sollte die Stadt beabsichtigen, die Belange erst im Genehmigungsverfahren für den Sportboothafen abzuarbeiten, ist dies als Hinweis in den Text des B-Plans und in die Begründung aufzunehmen.

5.4 Grüngestaltung

Auf Vorhabenebene soll für alle öffentlichen Flächen sowie die privaten Bereiche ein grünplanerisches Gestaltungskonzept entwickelt werden.

6 KLIMASCHUTZ

Seit 2011 ist in § 1 (5) Satz 2 sowie in § 1a (5) BauGB der Grundsatz verankert, dass die Bauleitplanung einen Beitrag zum Klimaschutz und zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels leisten muss.
Vor diesem Hintergrund und anlässlich der Ausrufung des Klimanotstandes für die Stadt Mölln am 20.06.2019 wurde vor dem Hintergrund der Ziele des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) aus dem Jahr 2015 sowie dem 21.04.2022 beschlossenen Integrierten Klimaschutzkonzept für die Stadt Mölln für das vorliegende Baugebiet nachfolgende Konzeption entworfen. Das Klimaschutzkonzept ist hier im Sinne des § 1 (6) Nr. 11 BauGB entsprechend berücksichtigt.

Standortwahl	
Ökologische Faktoren *- im Sinne des Natur und Umweltschutzes -*	keine Schutzgebiete betroffen; kein Gebiet mit besonderer klimatischer Ausgleichsfunktion; sehr hoher Versiegelungsgrad
Städtebauliche Faktoren	keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme durch Bebauung eines nahezu vollständig versiegelten und baulich genutzten Gebietes, keine Bebauung „auf der Grünen Wiese“; Anbindung an vorhandene Bebauung
Verkehrsanbindung	ÖPNV Anbindung – in ca. 6 – 9 Minuten Entfernung
Versorgung	Nähe zur sich in Planung befindlichen Kindertagesstätte auf dem Stadtwerkegelände an der Alt-Möllner Straße; Nähe zum Edeka-Markt in der Hauptstraße sowie dem geplanten Biomarkt im Gesundheitszentrum innerhalb des Plangebietes als Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs; Nähe zum geplanten Gesundheitszentrum innerhalb des Plangebietes an der Alt-Möllner Straße für die medizinische Versorgung

Energetische Anforderungen	
Ausrichtung der Gebäude / Vermeidung der Verschattung	Das Plangebiet ist in seiner ganzen Länge nach Süden ausgerichtet. - Anordnung der Baufenster unter Wahrung entsprechender Gebäudeabstände
Kompaktheit	Steigerung der Kompaktheit der Gebäude durch Festsetzung hoher zwingender Geschossigkeiten und Gesamthöhen
Energetische Maßnahmen	- Festsetzung eines Verbotes zur Verwendung von fossilen Brennstoffen für die Wärme- und Warmwasserversorgung in den Urbanen Gebieten - Die nutzbaren Dachflächen der zu errichtenden Gebäude und neuen baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in den Urbanen Gebieten sind zu mindestens 50% mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Dachfläche bedeutet dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer in qm der Gebäude und baulichen Anlagen, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO in der jeweiligen Parzelle des Bebauungsplanes errichtet werden. Nutzbar sind die Teile der Dachfläche, die für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Der nutzbare Teil der Dachfläche ist in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die nicht nutzbaren Teile in qm abzuziehen. Nicht nutzbar sind insbesondere: - Ungünstig ausgerichtete und geneigte Teile der Dachfläche nach Norden (Ostnordost bis Westnordwest); Ost-West ausgerichtete Dächer sind ausdrücklich von der Solarpflicht eingeschlossen, weil sie gut nutzbar sind. - Erheblich beschattete Teile der Dachflächen durch Nachbargebäude, Dachaufbauten - Von anderen Dachnutzungen, wie Dachfenster, Dacheinschnitte, Dachterrassen, Dachaufbauten wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen, belegte Teile des Daches sowie Abstandsflächen zu den Dachrändern; die Anordnung solcher Dachnutzungen soll so erfolgen, dass hinreichend Dachfläche für die Nutzung der Solarenergie verbleibt (mindestens 50%, wenn dies technisch und wirtschaftlich nach den ersten beiden Spiegelstrichen möglich ist).

	Die entsprechende Nutzung der Anlagen soll vertraglich geregelt werden. Werden auf dem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden. Bei der Errichtung der Anlagen ist darauf zu achten, dass diese die Außenkanten der Dachfläche nicht überragen.

Im erstellten Klimaschutzkonzept der Stadt Mölln wird das Ziel verfolgt, dass eine umfassende Klimaneutralität bereits bis zum Jahr 2030 in den Bereichen erreicht werden soll, in denen die Stadt direkten Einfluss hat. In den Bereichen mit begrenzten oder indirekten Einflussmöglichkeiten der Stadt wird auf eine stufenweise Herangehensweise gesetzt, mit einem Zwischenziel von 77 % Klimaneutralität bis 2030 und der vollständigen Klimaneutralität dieser Bereiche bis 2035.
Die verbindlichen Festsetzungen eines Verbotes zur Nutzung fossiler Brennstoffe für die Wärme- und Warmwasserversorgung des Gebietes sowie von Solarmindestflächen sind Maßnahmen zur Erreichung der v. g. Zielsetzung. Darüber hinaus wird dadurch ein Betrag zur Verbesserung der Luftqualität sowie der Versorgungssicherheit der lokalen Energieversorgung geleistet.

Verbot zur Verwendung fossiler Brennstoffe

Der Einsatz fossiler Brennstoffe zur Wärme- und Warmwasserversorgung wird in weiten Teilen des Plangebietes ausgeschlossen. Fossile Brennstoffe bezeichnet man die Stoffe, die sich in Jahrmillionen aus Abbauprodukten von toten Pflanzen und Tieren entwickelt haben. Die aus fossilen Energiequellen gewonnene Energie wird als fossile Energie bezeichnet. Hierzu gehören Braun- und Steinkohle, Torf, Erdgas und Erdöl. Fossile Brennstoffe bilden sich zwar an verschiedenen Stellen der Erde stetig neu, im Verhältnis zum Abbautempo gehen diese Entwicklungsprozesse jedoch extrem langsam vonstatten. Daher zählen fossile Energien auch nicht zu den erneuerbaren bzw. regenerativen Energien, bei denen es sich um jegliche Energie handelt, die energetischen Prozessen entnommen wird, die sich stetig erneuern. Holz und Biomasse gehören daher nicht zu den fossilen Brennstoffen und werden somit durch die Festsetzung nicht erfasst.
Bei der Wärmebereitstellung der Möllner Haushalte dominieren derzeit wie im erstellten Klimaschutzkonzept festgestellt die fossilen Energieträger, wobei der große Anteil an Erdgas hervorzuheben ist. Dieser liegt darin begründet, dass es einerseits ein flächig ausgebautes Erdgasnetz gibt und andererseits nur ein vergleichsweise kleines Wärmenetz am Schulberg und im Hansaviertel existiert. Ein relativ hoher Grad an luftverunreinigenden Stoffen innerhalb des Stadtgebietes ist damit verbunden.

Ziel der Festsetzung ist es daher, bei der Schaffung neuer Bebauungsmöglichkeiten, die dem erheblichen Bedarf an bestehendem Wohnraum Rechnung tragen soll, die durch die Verbrennung fossiler Brennstoffe entstehenden luftverunreinigenden Stoffe innerhalb des Stadtgebietes zu verringern und gleichzeitig den Ausstoß an Treibhausgasen auszuschließen oder jedenfalls soweit wie möglich zu vermeiden. Zwar entstehen auch bei der Verbrennung von Holz, das von der Planfestsetzung nicht erfasst ist, kurzlebige Klimaschadstoffe. Allerdings wurde davon abgesehen einen noch weitergehenden Ausschluss festzusetzen, weil bei der vollständigen Verbrennung von Holz nur so viel Kohlendioxid freigesetzt wird, wie ein Baum während seiner Lebenszeit absorbiert hat. Vor diesem Hintergrund wird das Heizen mit Holz

im Unterschied zum Einsatz fossiler Brennstoffe als grundsätzlich klimaneutral bzw. klimafreundlich eingestuft. Gleiches gilt für sonstige Biomasse.

Der Ausschluss des Einsatzes fossiler Brennstoffe erscheint insbesondere vor dem Hintergrund der krisenbedingt steigenden Gaspreise für das Plangebiet zumutbar. Um die Flexibilität bei der zukünftigen Nutzung des Plangebietes nicht einzuschränken, wurde mit Ausnahme der Solarfestsetzung darauf verzichtet, neben dem Ausschluss von fossilen Brennstoffen nach § 9 (1) Nr. 23a BauGB weitere Festsetzungen zu bestimmten baulichen und technischen Maßnahmen für erneuerbare Energien und Kraft-Wärme-Kopplung vorzunehmen.

Solarfestsetzung

Durch die Festsetzung wird gemäß § 1 (6) Nr. 7f BauGB die Einrichtung ortsfester selbstständiger technischer Anlagen (primär Photovoltaik- und sekundär Solarwärmeanlagen) auf Dachflächen von Gebäuden und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Flächen geregelt. Die Solarenergienutzung erfolgt damit ortsbezogen im Plangebiet auf den entsprechenden Gebäuden und baulichen Anlagen. Da die erzeugte Energie vorrangig im Plangebiet durch die Eigenversorgung der Haushalte verwendet werden soll, kann daraus ein weiterer örtlicher Bezug abgeleitet werden. Die Zuschnitte und Ausrichtungen der überbaubaren Flächen sind so erfolgt, dass auf den Gebäuden die Solarenergie soweit wie möglich genutzt werden kann.

Gemäß § 1 (6) Nr. 8e BauGB ist die örtliche Energieversorgung und Energieversorgungssicherheit bei der Planung entsprechend berücksichtigt. Durch die Bebauung des Plangebietes wird durch die Versorgung der zu errichtenden Gebäude ein zusätzlicher Energiebedarf ausgelöst. Durch die Aufnahme der Solarfestsetzung wird ein ortsbezogener Beitrag zur Deckung dieses erhöhten Energiebedarfes geleistet. Dadurch kann die Abhängigkeit von Energieimporten verringert und damit ein Beitrag zur Reduzierung von Energieversorgungs- und Energiepreisrisiken geleistet werden. Darüber hinaus kann bei einer Installation von zusätzlichen Speichern eine Sicherung der Notstromversorgung erfolgen.

Importenergieträger werden durch heimische erneuerbare Energien ersetzt, so dass sich entsprechende neue Marktstrukturen bilden. Es ist daher im Sinne des § 1 (6) Nr. 8a BauGB mit positiven Auswirkungen auf die lokale Wertschöpfung zu rechnen.

Auch wird der Solarfestsetzung den Belangen des Umweltschutzes die Luftreinhaltung betreffend gemäß § 1 (6) Nr. 7a und e BauGB Rechnung getragen. Bei der Nutzung von Solarenergie für die Stromerzeugung entstehen im Gegensatz zur Stromerzeugung in Anlagen, die mit fossilen Brennstoffen betrieben werden, keine CO_2- Emissionen. Darüber hinaus unterstützt die Stromerzeugung vor Ort den Umstieg auf Elektromobilität.

Erschließung	
Verkehrsflächen	- Nutzung einer bereits vorhandenen Verkehrsfläche für die verkehrliche Erschließung der Neubebauung
Mobilität	- Bei Neubau eines privaten Wohngebäudes mit mehr als 5 Stellplätzen muss jeder Stellplatz mit Schutzrohren für Elektrokabel ausgestattet sein. Bei Nichtwohngebäuden muss ab mehr als 6 Stellplätzen mindestens jeder dritte mit Leitungsinfrastruktur ausgestattet sein und zusätzlich

	ein Ladepunkt errichtet werden (Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz – GEIG 2021) - Schaffung einer ausreichenden Zahl an Fahrradabstellmöglichkeiten am Gebäude (Stellplatzsatzung der Stadt Mölln) - Die Hälfte aller Fahrradabstellanlagen sind mit Ladestationen für Pedelecs auszurüsten. - Schaffung eines Fuß- bzw. Radwegenetzes: Promenade entlang der Hafenkante, zwei öffentliche Verbindungen zwischen Hafenstraße und v. g. Promenade; Südwestliche Anbindung des Plangebietes an den entlang des Elbe-Lübeck-Kanals entlangführenden Fuß- und Radweges; Anbindung an die geplante „Grüne Promenade“ im Nordosten Direkte Anbindung der Hafenstraße an die Erschließungsstraße des südlich anschließenden geplanten Baugebietes

Klimaanpassung	
Vegetation	- Begrünung aller Dächer und Nebenanlagen bis 25° Dachneigung außer Dachterrassen, die nicht oder nur teilweise durch Solarthermie- und Photovoltaikanlagen genutzt werden zur Abflussverzögerung sowie zur Erhöhung der Biodiversität - Erarbeitung und Umsetzung eines Grünkonzeptes für die öffentlichen und privaten Bereiche auf Vorhabenebene

7 ARTENSCHUTZ

Für das Plangebiet liegt ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vor (siehe Anlage 3a: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag: Untersuchung von Gebäudebrütern und Fledermäusen an den Silo- und Lagergebäuden im Hafen Mölln von 8/2022 bis 8/2023; QUASystem, Dr. Jens Dreyer; Hamburg; 19.08.2023).
Für das Grundstück Ecke Hafenstraße / Alt-Möllner Straße wurde ebenfalls ein artenschutzrechtlicher Fachbetrag erstellt (siehe Anlage 3b: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag: Untersuchung von Gebäudebrütern und Fledermäusen an verschiedenen Gewerbeobjekten im Hafen von Mölln; QUASystem, Dr. Jens Dreyer; Hamburg; 30.07.2024)

Für die Silo- und Lagergebäude im Hafen Mölln ergeben sich folgende Ergebnisse (siehe Anlage 3a):

Bezüglich der Gebäudebrüter spielen bei der Beurteilung folgende Arten eine Rolle: Turmfalke, Schleiereule, Uhu, Rauch- und Mehlschwalben, Spatz sowie Dohle, Hausrotschwanz, Star, Mauersegler, Amsel und Ringeltaube. Bei der Begutachtung wurden Mehlschwalbennester, Nester von Haussperlingen und das Nest eines Turmfalken sowie mehrere Nester des Hausrotschwanzes entdeckt. Bei Abriss der Gebäude sind daher vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen einzuleiten.

Betrachtet man die Fledermausarten kommen als Gebäudenutzer (Gebäude und Keller) die Zwerg-, Mücken-, Rauhaut- und Breitflügelfledermaus, das Braune Langohr, die Zweifarbenfledermaus und im Winter die Wasserfledermaus in Frage.
Als Fazit kann festgehalten werden, dass kein derzeit genutztes Winterquartier für Fledermäuse nachgewiesen wurde. Das Rautenbergsilo bietet aber eine große Anzahl potienzieller Quartiere und wird als Teil des Jagdhabitats intensiv genutzt.
Die Hafenzeile und die Silogebäude dienen wasserseitig als Jagdhabitat für Zwergfledermäuse, Rauhautfledermäuse, Mückenfledermäuse, Abendsegler und Wasserfledermäuse. Breitflügelfledermäuse wurden jeweils im Transferflug beobachtet, ein Zusammenhang mit einem Quartier in den Speichern konnte aber nicht hergestellt werden.

Gegen die Zugriffsverbote nach § 44 (1) Nr. 1 bis 3 BNatSchG wird nicht verstoßen, wenn folgenden Maßnahmen umgesetzt werden:

- Das Verbot der Tötung und Verletzung von Fledermäusen ist durch Abrissbegleitung (Ökologischen Baubegleitung) und Bauzeitenregelungen zu gewährleisten.
  Gefährdende Maßnahmen sind außerhalb der Brutzeiten, nach der Zugzeit bzw. bei Fledermäusen in der Zeit vom 15. September bis Ende Februar bezüglich der Dachbereiche der beiden backsteinverkleideten Silos durchzuführen.
  Eine Anbringung von Reusen ist eine Möglichkeit, Tiere nach dem Ausfliegen von den gefährdeten Tagesverstecken fernzuhalten.
  Im Bereich des Daches am ATR Silo wird eine Befliegung und Kontrolle mit Kameradrohne bei Beginn der Maßnahmen empfohlen, um eine mögliche Tötung von Tieren im Tagesversteck zu vermeiden.
  Für die in verschiedenen Gebäuden angetroffene Tauben (Haustauben) ist bei Abriss darauf zu achten, dass Nester mit Eiern und Jungen nicht gefährdet werden. Daher ist der Abriss nur nach der Brutzeit zulässig oder das Gebäude ist entsprechend zu verschließen.

- Die Funktion der Jagdhabitate für die Fledermäuse im Bereich der Kaimauer und wasserseitigem Kanal muss in den Planungen für eine zukünftige Umgestaltung und z. B. auch artenschutzrelevanten Beleuchtung Berücksichtigung finden.

- Der Verlust von potenziellen Quartieren ist durch künstliche Quartiere bzw. das Herrichten von Gebäudeteilen in ausreichender Anzahl in der Umgebung des Eingriffsbereiches ausgleichen werden. So kann ein Verlust der Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten vermieden werden. Es sind artspezifische Vogelnistkästen einzurichten. Unter Berücksichtigung eines Ausgleichsverhältnisses von 1 : 3 sind für das Gelände der Stadtwerke folgende Ersatzquartiere als CEF-Maßnahmen umzusetzen:

-1 Nest Turmfalke => 3 Ersatzkästen in mindestens 6 m Höhe
Die Kästen sollen an Gebäuden auf dem Stadtwerkegelände an der Alt-Möllner Straße angebracht werden. Die genauen Standorte sind nachfolgender Aufstellung zu entnehmen.

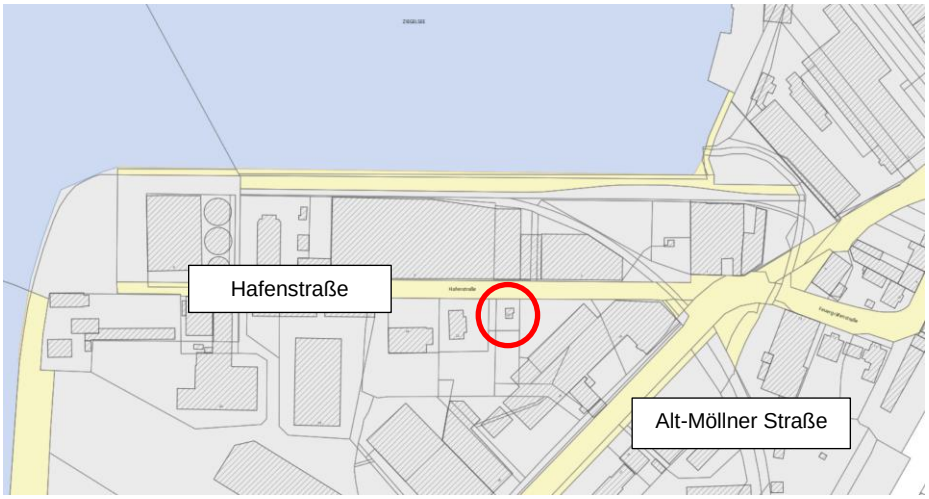
Gebäude für die Anbringung der 3 Ersatzkästen für Turmfalke sowie von Ersatzkästen für Hausrotschwanz

Abb.1: Turmfalkenkasten, Osten, Ausgang Osten, unter Giebel 30 cm, Abstand von rechtem Satteldach 1m, Morgensonne

Abb.2: Turmfalkenkasten, Norden, Ausgang Osten, Montage unter Giebel 30 cm, Abstand von linken Seiten Dach 2 m, Morgensonne

Der dritte Kasten für die Turmfalken soll an einer der Rückseiten des Gebäudes aus Abb. 2 angebracht werden – siehe Luftbild Nr. 3. Der Kasten darf nicht direkt nach Süden schauen.

- 2 Nester Hausrotschwanz => 6 Ersatznester
2 Ersatznester sollen an verschiedenen Seiten der Fassade der Trafostation südlich der Hafenstraße realisiert werden. Die Hausrotschwanzkästen müssen in einer Höhe von 2-3 m angebracht werden; hier keine Ausrichtung mit Sicht nach Süden, da die Kästen sich im Sommer sonst zu sehr aufheizen.



Lageplan

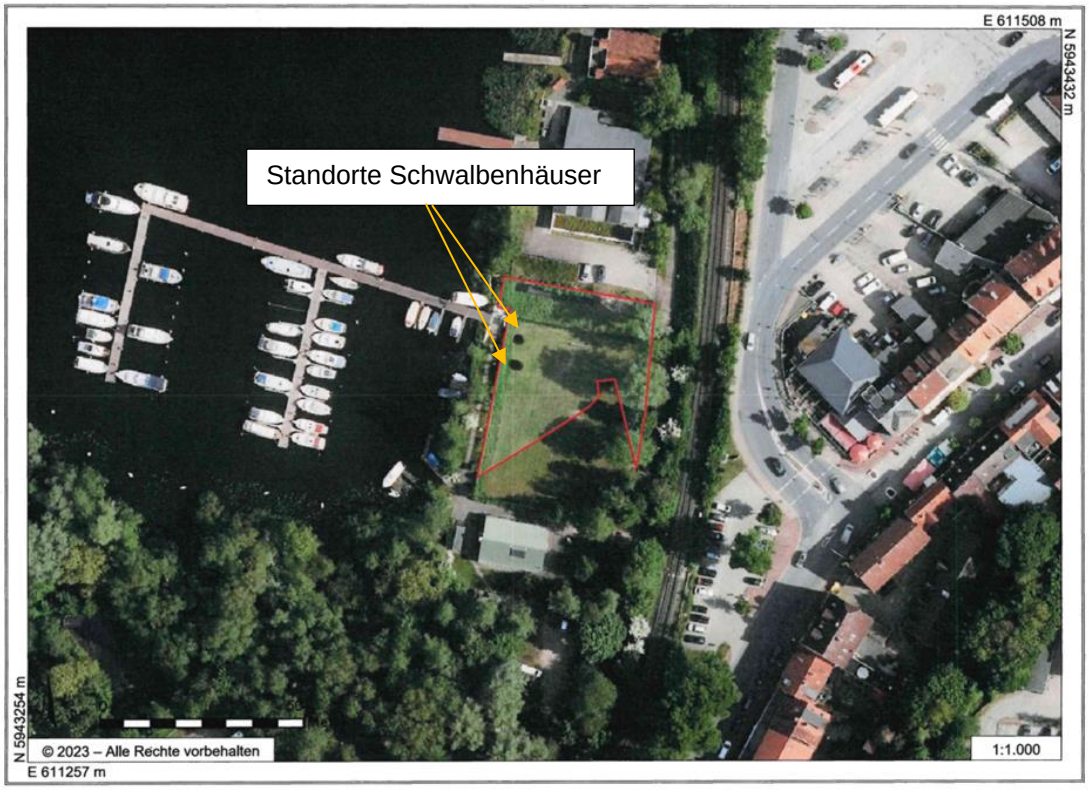
Trafohaus Hafenstraße – 2 Ersatzquartiere für Hausrotschwanz

Die im Luftbild mit einem roten Pfeil versehenen Gebäude kommen auf dem Gelände Stadtwerke / Wasserwerk für die Anbringung von weiteren 4 Kästen Frage. Die

Ausrichtung sollte am besten nach Südosten sein. Eine Ausrichtung nach Norden ginge in diesem Falle jedoch auch.

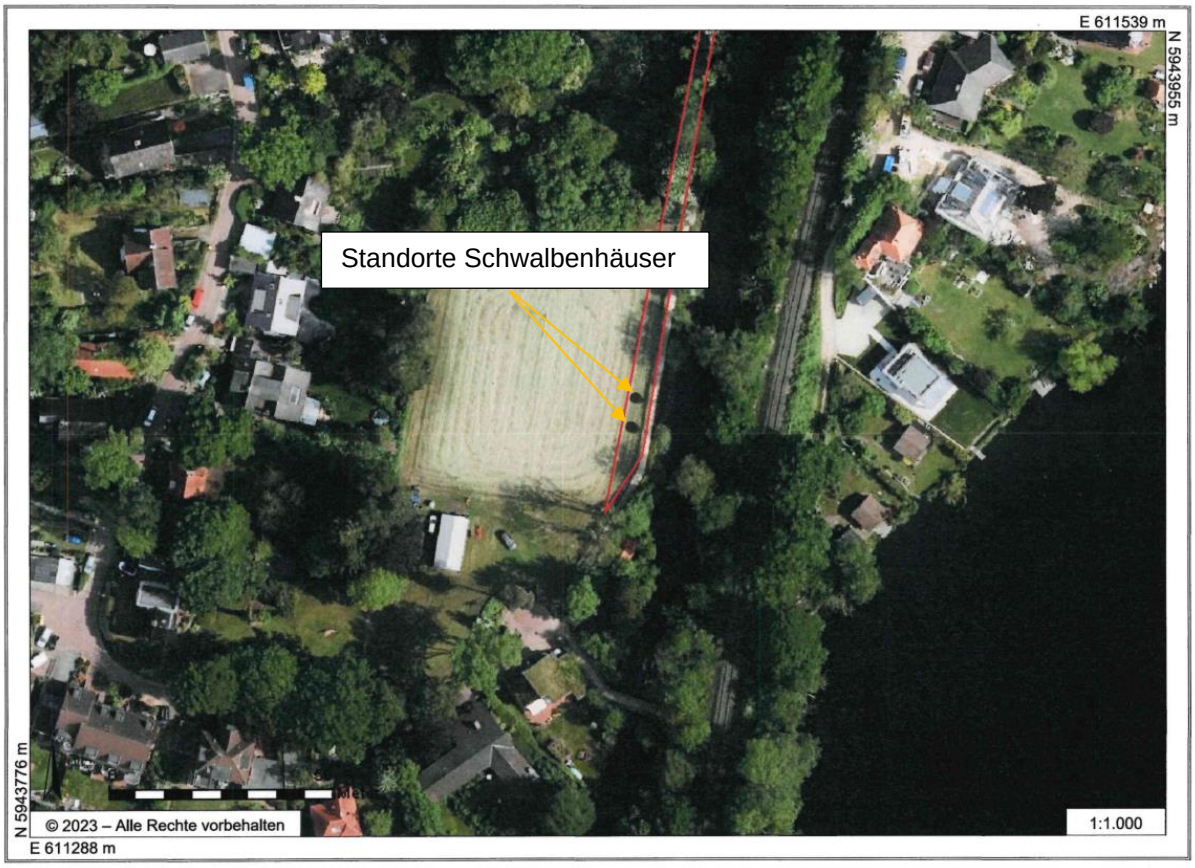
- Tagesverstecke Fledermäuse => Ausgleichsquartiere
Ausgleichsquartiere sollen durch jeweils eine Einflugmöglichkeit in das Innere der 4 Schwalbentürme (s. u.) geschaffen werden.

- 114 Mehlschwalbennester => 4 Schwalbentürme mit 86 Nestern pro Turm
Für die Errichtung der Schwalbentürme werden seitens der Stadt nachstehende 2 Flächen bereitgestellt werden. Die Schwalbentürme (2,40 x 2,40 m) haben eine Höhe von max. 6,50 m.
Auf der Fläche am Ziegelsee – Bolzplatz sollen 2 Türme im Abstand von mindestens 5 m zur Hecke, mindestens 3 m Abstand zur Pappel an der Grundstücksgrenze und mindestens 8 m zueinander errichtet werden (gekennzeichnete Standorte siehe nachstehendes Luftbild.



Am Ziegelsee – Bolzplatz: 2 Standorte

- 4 Nester Haussperling => 12 Ersatznester
Diese sollen an den 4 Schwalbentürmen (s. o.) zusätzlich angebracht werden.



Am Stichkanal - Wiese: 2 Standorte.

Weitere 2 Türme sollen auf der Wiese am Stichkanal an den im Luftbild gekennzeichneten Stellen im Abstand von mindestens 8 m zueinander errichtet werden.

<u>Für die Grundstücke Ecke Hafenstraße / Alt-Möllner Straße wurden ebenfalls die Daten zu Gebäudebrütern und Fledermäusen aufgenommen (siehe Anlage 3 b):</u>

Im Ergebnis befinden sich aktuell keine Gebäudebrüter in oder an dem Gebäudekomplex.
Es liegen für Fledermäuse keine Wochenstubenquartiere vor. Für einige, wenige Individuen von Fledermäusen konnten Tagesverstecke in dem Gebäudekomplex nachgewiesen werden.

Gegen die Zugriffsverbote nach § 44 (1) Nr. 1 bis 3 BNatSchG wird nicht verstoßen, wenn folgenden Maßnahmen umgesetzt werden:

- Nach Errichtung der Neubauten sollen 4 Fledermauskästen die Quartierssituation, beispielsweise über integrierte Mauerwerksquartiere der Hersteller Hasselfeld oder Schwegler, am Standort verbessern.

- Für die Baumaßnahmen ist eine biologische Baubegleitung erforderlich, damit keine Tiere gefährdet werden.

Über § 41a des Bundesnaturschutzgesetzes gilt, dass n*eu zu errichtende Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlangen technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben sind, dass Tiere und Pflanzen wildlebender*

Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind. Im „Leitpfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung -Handlungsempfehlungen für Kommunen“ (Quelle: Bayerisches Staatministerium für Umwelt und Verbraucherschutz, 2020) werden dazu u. a. folgende Hinweise gegeben:

- Leuchtkörper sollten so abgeschirmt bzw. ausgerichtet werden, dass das Licht nur dorthin gelangt, wo es benötigt wird. Objekte sollten nur so stark wie wirklich nötig beleuchtet werden.
- Die Leuchten sollten umweltgerecht mit Zeitschaltungen betrieben werden. Nicht jede Leuchte muss die ganze Nacht brennen. Insbesondere in der Nähe ökologisch sensibler Gebiete sollte die Beleuchtung, wenn möglich nach 22 Uhr vollständig abgeschaltet werden.
- Die Leuchten sollten eine Abdichtung gegen das Eindringen von Insekten und Spinnen aufweisen. Falls der Boden stark beleuchtet wird, soll darauf geachtet werden, dass dieser keinen hellen oder gar reflektierenden Farbton hat.
- Für die Außenanlagen sind fledermaus- und insektenfreundliche Leuchtmittel mit ausschließlich warm-weißem Licht bis maximal 3.000 Kelvin (Grenzwert gemäß Leitfaden des Bundesamtes für Naturschutz (BfN)) und geringen UV- und Blaulichtanteilen zu verwenden. Die Beleuchtung ist in möglichst geringer Höhe anzubringen und nach unten abstrahlend auszurichten.

Für die Gebäude sind hochwirksame Maßnahmen gegen Vogelschlag gemäß dem Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (Rössler, M., W. Doppler, R. Furrer, H. Haupt, H. Schmid, A. Schneider, K. Steiof & C. Wegworth 2022: Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 3., überarbeitete Auflage, Schweizerische Vogelwarte Sempach) vorzusehen.
Im Siedlungsraum stellt der Tod von Vögeln an Scheiben, die größte Gefahr für Vögel im Siedlungsraum dar. In Bezug auf den vorliegenden Bebauungsplan ist aufgrund der Spiegel des Wassers, des Himmels sowie der Lage am Elbe-Lübeck-Kanal als überregional bedeutende Vogelzugroute zwischen Ostsee und Elbe von einem deutlich erhöhten Kollsionsrisiko auszugehen.
Bei hoher Vogelaktivität und attraktiver Umgebung stellen auch schon verhältnismäßig kleine Glasflächen ein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko dar. Angelockt durch ausufernde Beleuchtung können Zugvögel in der Nacht mit Scheiben in Zusammenhang mit Lichtquellen kollidieren. Vegetation in unmittelbarer Umgebung von Bauwerken spielt die größte Rolle. Bei Anwesenheit von Bäumen mit einer Höhe von mehr als zwei Gebäudestockwerken besteht ein 3,6-fach höheres Kollisionsrisiko als bei Gebäuden in einem baumlosen Umfeld. Auch dies ist bei der Grüngestaltung zu berücksichtigen.
Die Untere Naturschutzbehörde sollte in der Ausführungsplanung aufgrund der sensiblen Lage beteiligt werden.

Im Bereich des Gebietes MU0 könnte darüber hinaus aufgrund der Wassernähe im Rahmen der Ausführungsplanung ein Standort für ein bis zwei Schwalbentürme vorgesehen werden. Die Umsetzung könnte als freiwillige Maßnahme erfolgen oder für zukünftigen artenschutzrechtlichen Ausgleich vorgehalten werden.

8 IMMISSIONSSCHUTZ

Als Grundlage für die Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung wurde eine verkehrstechnische Untersuchung vorangestellt (siehe Anlage 4: Verkehrstechnische Untersuchung zum Plangebiet „Hafen in Mölln“; Ingenieurbüro SCHLICHT.ING, Verkehrsplanung, Verkehrstechnik, Beratung; 09.01.2024). Diese kommt zu dem Ergebnis, dass es bei einer Errichtung von ca. 330 Wohneinheiten und 6.000 m² Gewerbeflächen eine

zusätzliche Verkehrserzeugung von insgesamt bis zu 1.150 Kfz-Fahrten/24h geben wird. Die Erschließung der geplanten Nutzung ist über die vorhandene Einmündung Hafenstraße / Alt-Möllner Straße geplant. Die Einmündung Hafenstraße / Alt-Möllner Straße ist geeignet bei sehr guter Verkehrsqualität die Neuverkehre an die Alt-Möllner Straße anzubinden. Aus verkehrlicher Sicht werden durch die geplanten Wohneinheiten sowie Gewerbeflächen für die Alt-Möllner Straße keine messbaren Veränderungen hinsichtlich der Verkehrsqualität zu erwarten sein, da die zukünftigen Verkehrsbelastungen der Spitzenstunden jeweils weit unterhalb der Verkehrsmengenobergrenze von 1.800 Kfz/h für Örtliche Einfahrtstraßen verbleiben werden.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung (siehe Anlage 5: Schalltechnische Untersuchung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 108 der Stadt Mölln; Lärmkontor GmbH; 05.06.2023) wurden die Verkehrslärmauswirkungen der relevanten, umliegenden Straßen sowie der Bahnlinie auf das Plangebiet bestimmt. Zusätzlich wurden die Geräuscheinwirkungen durch den Gewerbelärm aus angrenzenden gewerblichen Nutzungen untersucht. Der Gutachter zieht folgendes Fazit:
„Durch die gewerblichen Nutzungen in der Nachbarschaft kommt es unter Berücksichtigung der angenommenen Schallemissionen zu keinen Überschreitungen des Orientierungswertes nach Beiblatt 1 der DIN 18005 im Tag- oder Nachtzeitraum. Bei einer Berücksichtigung von Spitzenpegel, wie sie typischerweise durch Lkw-Verkehr auf Betriebsgeländen auftreten, ergibt sich in der Nacht eine Überschreitung des Spitzenpegelkriteriums nach TA Lärm an Fassaden, die den Gewerbegebieten zugewandt oder senkrecht dazu in der ersten Baureihe verlaufen.“
Für die aktuelle Nutzung der Gewerbeflächen sind keine Lkw-Fahrten in der Nacht bekannt. Es ist aber für zukünftige, gewerbliche Nutzungen sicherzustellen, dass es auf den direkt angrenzenden gewerblichen Flächen zu keinen Überschreitungen der Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 und zur Einhaltung des Spitzenpegelkriteriums nach TA Lärm kommt.“

Unter Berücksichtigung der durch den Verkehrslärm verursachten Überschreitung der Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 sind Maßnahmen zum Schallschutz abzuwägen.
Lärmkonflikte können durch folgende Maßnahmen vermindert werden, dabei sind diese nach Priorität dargestellt:

1. Die Orientierungswerte dienen lediglich als Anhalt, von denen sowohl nach oben als auch nach unten abgewichen werden kann. Für das Plangebiet sind insgesamt die Orientierungswert für die Kategorie „Urbanes Gebiet“ (MU) außer direkt an den Fassaden zur Alt-Möllner Straße und Hafenstraße noch sicher eingehalten. Das Wohnen ist darüber hinaus im Urbanen Gebiet (MU) planungsrechtlich allgemein zulässig. Die Verkehrslärmbelastung in der Nacht führt jedoch dazu, dass vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen, die direkt zur Alt-Möllner Straße und Hafenstraße ausgerichtet sind, nach den Orientierungswerten der DIN 18005 zu laute Verkehrsgeräusche zu erwarten sind. Ein Abrücken der Baugrenze von der Alt-Möllner Straße und Hafenstraße mit dem Ziel die maßgeblichen Orientierungswerte zu erreichen oder zu unterschreiten ist auf Grund der begrenzten bebaubaren Innerstädtischen Bauflächen jedoch nicht zielführend. Diese Bereiche nur mit gewerblichen und nicht nachtsensiblen Nutzungen zu versehen, ist planerisch möglich, jedoch am Standort eine so große Menge gewerblicher Nutzungen aufgrund problematischer Angebotsnachfrage nicht umsetzbar.

2. Die Errichtung eines unterbrechungsfreien, aktiven Lärmschutzes in Form einer Lärmschutzwand wird auf Grund der sich dadurch ergebenden räumlichen Begrenzung des Planungsgebiets und der Trennungsfunktion innerhalb eines zusammengehörenden Stadtraumes städtebaulich nicht gewünscht. Zudem kann der Verkehrslärm bis in höhere

Geschosse (bis zum 6. OG) auch durch eine z. B. 3 m hohe Schallschutzwand nicht abgebaut werden. Diese kann nur den Bereich im Erdgeschoss vor Verkehrslärm schützen.

Eine Reduktion der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf der Alt-Möllner Straße und Hafenstraße besonders im sensiblen Nachtzeitraum auf 30 km/h kann eine wesentliche Pegelminderung für die Anlieger ermöglich.

3. Durch bauliche Schallschutzvorkehrungen kann der maßgebliche Immissionsort ausgeschlossen, verlagert oder die Immissionsrichtwert eingehalten werden. Als Maßnahmen stehen neben einer schallgünstigen Stellung der Baukörper und Anordnung von Aufenthaltsräumen und Fenstern (Grundrissgestaltung) auch die Ausführung von Fenstern als Festverglasung, bauliche Maßnahmen wie Prallscheiben oder geschlossene Laubengänge bis hin zu geschlossenen Außenwohnbereichen zu Verfügung. Ziel ist dabei die Einhaltung der Immissionsrichtwerte an maßgeblichen Immissionsorten, wobei diese nach Möglichkeit zu lärmabgewandten Seiten auszurichten sind.
Im Plangebiet werden Festsetzungen zum passiven Schallschutz notwendig. Dadurch kann der erforderliche Schallimmissionsschutz im Inneren der Aufenthaltsräume gewährleistet werden. Für potenziell betroffene Schlafräume sollten in den Überschreitungsbereichen zusätzlich zur ausreichenden Luftschalldämmung der Außenbauteile mit Schallschutzfenstern geeignete schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden. Unter dem Begriff „Schlafräume“ fallen dabei auch Kinderzimmer und Ein-Zimmer-Wohnungen. Gemäß DIN 18005 sollte planerische Vorsorge zum Schallschutz vor Verkehrslärm für alle zum Schlafen genutzten Räume oberhalb von 45 dB(A) nachts getroffen werden. Der Orientierungswert für ein, wie hier geplantes urbanes Gebiet liegt allerding nachts bei 50 dB(A). Somit wird empfohlen schallgedämmte Lüftungseinrichtungen nicht nur an den Fassaden zur Alt-Möllner Straße und Hafenstraße, sondern auch für senkrecht zur Straße verlaufende Wohnfassaden in der ersten Baureihe und lärmzugewandte Wohnfassaden in der zweiten Baureihe festzusetzen. Die in nachstehender Abbildung gezeigten Fassaden verstehen sich als schallschutzfachliche Mindestanforderung und berücksichtigen die Fassaden, an denen der Orientierungswert für urbane Gebiete überschritten ist.

Übersicht der Fassaden (rote Kennzeichnung) an denen der Orientierungswert der DIN 18005 nachts von 50 dB(A) überschritten ist und Festsetzungen zum Schallschutz empfohlen werden

Aus gutachterlicher Sicht bestehen keine schallschutzfachlichen Bedenken gegenüber der Planung, sofern planerische Schallschutzmaßnahmen erfolgen. Zur Gewährleistung eines

ausreichenden Schallschutzes im Gebäude und einer ungestörten Kommunikation im Außenwohnbereich werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Die Luftschalldämmung von Außenbauteilen ist nach Gleichung 6 der DIN 4109: 2018-01, Teil 1 zu bestimmen und im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens und des Baufreistellungsverfahrens nachzuweisen. Zur Umsetzung von Satz 1 sind die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1: 2018-01 und DIN 4109-2: 2018-01 in der Nebenzeichnung für Räume, die (nicht) überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, festgesetzt (siehe Übersicht (Anlage 4) der Anlage 4: Schalltechnische Untersuchung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 108 der Stadt Mölln; Lärmkontor GmbH; 05.06.2023)

- Durch geeignete Grundrissgestaltung ist mindestens ein Fenster der Wohn- und Schlafräume an den gekennzeichneten Fassaden einer diametralen Gebäudeseite zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den diametralen Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den diametralen Gebäudeseiten zuzuordnen. Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen

- Verbleiben Schlafräume deren Fenster ausschließlich an den gekennzeichneten Fassaden orientiert sind, sind für diese Schlafräume zum Schutz der Nachtruhe schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik, geeignete Weise sichergestellt werden kann. Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.
Alternativ kann auch vor mindestens einem zu einem Schlafzimmer gehörenden zu öffnenden Fenster eine Prallscheibe vorgesehen werden. Die Prallscheibe ist dabei so auszuführen, dass direkt vor dem zu öffnenden Fenster 50 dB(A) unterschritten werden und ein notwendiger hygienischer Luftwechsel möglich ist.
Von den Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

Unter anderem auf Grund von veralteten Schleusen entlang des 61 km langen Elbe-Lübeck-Kanals verliert dieser an Bedeutung für die Binnenschifffahrt. Binnenschifffahrt findet neben den Ausflugschiffen dort nur noch sehr eingeschränkt statt. Im Ergebnis wird eine schallschutzfachliche Relevanz zur Bewertung der Schallimmissionen bedingt durch die Schifffahrt auf das Plangebiet im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung (Anlage 6) nicht gesehen.

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung dürfen keine Zeichen und Lichter angebracht werden, die die Schifffahrt stören, insbesondere zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern.
Von der Wasserstraße aus sollen weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. „Anträge zur Errichtung von Leuchtreklame sind dem Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Elbe zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

9 ALTLASTEN

Bei den Böden handelt es sich größtenteils um Aufschüttungsbereiche. Der historische natürliche Verlauf der Uferkante ist nachstehender Karte zu entnehmen.

Die Fläche der heutigen Stellplatz- und Lagerfläche des Wasser- und Schifffahrtsamtes Lauenburg am Elbe-Lübeck-Kanal kann aufgrund der fehlenden Tragfähigkeit des Baugrunds nicht überbaut werden.

Natürlicher Verlauf der Uferkante vor Aufschüttung (unmaßstäblich)

Für die ehemaligen Silo- und Lagergebäude der Landhandelsfirmen wurde eine Baugrunduntersuchung und –beurteilung mit Gründungsempfehlung durch das Ingenieurbüro Dr. Lehners + Wittorf; Lübeck, 12.01.2024 erstellt (siehe Anlage 6). Im Ergebnis wird aufgrund der festgestellten Untergrundverhältnisse für die geplanten Gebäude eine Tiefgründung auf Pfählen empfohlen. Ebenfalls sollte für Bauteile unterhalb der Erdoberfläche wasserdruckhaltende Wanne ausgeführt werden.
Innerhalb des Plangebietes befinden sich folgende vier Altlasten, die bereits im Altlastenkataster als K-Fälle eingetragen sind:
Nr. 1: Flur 28, Flurstück 4/147,
Nr. 2: Flur 29, Flurstück 4/111,
Nr. 3: Flur 29, Flurstück 4/79 und
Nr. 4: Flur 29, Flurstücke 4/76 teilw. und 4/93.

Im Rahmen der Baugrunduntersuchung für die ehemaligen Silo- und Lagergebäude der Landhandelsfirmen (siehe Anlage 6) wurde in den überwiegenden Bereichen keine Hinweise auf grundwassergefährdende, d. h. eventuell sanierungsbedürftige Schadstoffbelastungen

festgestellt. Aufgrund der Beschaffenheit der Auffüllhorizonte und der Vornutzung der Grundstücke konnten entsprechenden Belastungen jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden.
Um gezielt die Altlastenverdachtsmomente zu klären, wurde in Absprache mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises eine Orientierende Untersuchung für die v. g. Grundstücke erstellt (siehe Anlage 7: Geotechnischer Bericht – Orientierende Untersuchung, Mölln, Hafenstraße – Kaikante, Erschließung des Hafenbereiches; Ingenieurbüro Dr. Lehners + Wittorf; Lübeck; 09.0.2024). Im Ergebnis wurden bis auf einen Bereich keine erhöhten Schadstoffbelastungen im Boden und Grundwasser festgestellt. Weitere Untersuchungen werden in Absprache mit der Unteren Bodenschutzbehörde im Rahmen der Abrissmaßnahmen durchgeführt. Eine fachgutachterliche Begleitung des Abrisses ist unbedingt erforderlich.

Innerhalb des Gebäudes Ecke Hafenstraße / Alt-Möllner Straße war es dem Gutachter verwehrt, entsprechende aufklärende Bohrungen zu machen.
Für eine abschließende Konfliktbewältigung wird seitens der Unteren Bodenschutzbehörde für einen Abriss aller sich im Erdreich befindlicher baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes eine fachgutachterliche Begleitung zur Bedingung gemacht.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei den Bauarbeiten für die Gebäude wie auch der Leitungen usw. die Notwendigkeit der Wasserhaltung gesehen wird bzw. zu erwarten ist. Die Entnahme des Grundwassers stellt nach Wasserrecht eine Benutzung dar und bedarf wie auch die Einleitung in ein Gewässer der wasserrechtlichen Erlaubnis.

10 DENKMALSCHUTZ

Der mit Bau des Elbe-Lübeck-Kanals um 1900 in der heutigen Dimension eingerichtete Hafen wurde für den Umschlag von Holz und Getreide, ab den 70iger Jahren nur noch für Getreide genutzt. Ein prägendes Element in diesem Bereich stellt der heute sich nicht mehr in Betrieb befindliche und denkmalgeschützte Reichstypenspeicher von 1939 dar. Denkmalrechtliche Genehmigungen sind erforderlich für 1) die Instandsetzung, die Veränderung und die Vernichtung eines Kulturdenkmals sowie 2) für die Veränderung der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals, wenn die Veränderung geeignet ist, den Eindruck eines Kulturdenkmals wesentlich zu beeinträchtigen.

Das im Mai 2021 für die Stadt Mölln erstellte Wohnungsmarktkonzept geht bis 2035 von einem sehr hohen Neubaubedarf aus (siehe unter 3).
Nach den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein 2010 sollen Kommunen eine bedarfsgerechte Wohnungsversorgung als wesentlicher Bestandteil der Daseinsvorsorge ermöglichen. Diese umfasst sowohl die Weiterentwicklung der Wohnungsbestände als auch den Neubau von Wohnungen.
Eine flächenintensive Wohnbebauung in die „Freie Landschaft“ hinein ist innerhalb des Stadtgebietes kaum mehr möglich und sowohl unter Berücksichtigung landesplanerischer Vorgaben, als auch im Sinne einer städtischerseits angestrebten klimafreundlichen, nachhaltigen Entwicklung nicht gewollt.
Wälder und Gewässer bilden in der Stadt Mölln eine natürliche Begrenzung für flächenhaftes bauliches Wachstum. In diesem Sinne muss die Nachnutzung bereits bebauter und insbesondere einst gewerblich genutzter Flächen bei der künftigen städtebaulichen Entwicklung Möllns im Vordergrund stehen.

Seitens der Ceravis AG wurde 2017 entschieden, den Standort im Möllner Hafen aufzugeben. Das Grundstück der Ceravis AG einschließlich der langsam verfallenden Gebäude und Anlagen wurden inzwischen an die Stadtwerke Mölln GmbH (Tochtergesellschaft der Stadt Mölln) verkauft. Der ATR-Landhandel hat seinen Betrieb im Möllner Hafen ebenfalls eingestellt und seine Grundstücke ebenfalls an die Stadtwerke Mölln GmbH verkauft.

Aufgrund seiner Nähe zum Bahnhof und zur Innenstadt sowie unter Berücksichtigung des angespannten Wohnungsmarktes empfiehlt das Wohnungsmarktkonzept, für das vorliegende Plangebiet, für die südlich an das Gebiet angrenzende Fläche (ehemaliges Michelsen-Gelände) sowie die nordöstliche „Halbinsel“ im Bereich der Ziegelsees viel Wohnraum in Form eines Geschosswohnungsbaus zu schaffen. Ein breites Wohnungsangebot soll dabei flexibel auf die Nachfrage in der Stadt Mölln mit innovativen Raumstrukturen und Möglichkeiten der Nachnutzung (von Familienwohnung zum Seniorenappartement) reagieren können. Eine soziale Durchmischung ist dabei anzustreben. Der Entwicklung des Hafens innerhalb der vorliegenden Bebauungsplanänderung als Kernstück des Hafen-/ Bahngeländes kommt daher eine besondere Bedeutung zu.

Die Gebäude auf dem Gelände sind nur schwer nachnutzbar. Insbesondere der seit 2015 denkmalgeschützte Reichstypenspeicher aus dem Jahr 1939 ist mit 20 m hohen Siloschächten errichtet worden, die eine Umnutzung zu anderen Zwecken als die der Getreidespeicherung gemäß einer fachlich erstellten Machbarkeitsstudie (siehe Anlage 2: Untersuchung der Umsetzungsmöglichkeiten, Reichstypenspeicher Hafenstraße 5 in Mölln; BSK BAU + STADTPLANER KONTOR, Dipl.-Ing. Swantje Meins, Juni 2021) nicht nur unmöglich macht, sondern auch eine bauliche Entwicklung in der näheren Umgebung aufgrund des bestehenden Umgebungsschutzbereiches des denkmalgeschützten Gebäudes deutlich erschwert. Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurden verschiedenste Nutzungen für den Speicher untersucht. Auch wurde ermittelt, wie an anderen Orten mit solchen Reichstypenspeichern umgegangen wurde**.** Es konnte keine wirtschaftlich tragfähige sowie eine ins Gebiet passende und damit den Bedarfen der Stadt Mölln entsprechende Nutzungsvariante ermittelt werden. Anstelle des Denkmals soll daher an diesem Standort ein Wohngebäude geschaffen werden. Voraussetzung für die Umsetzung der beschriebenen Planung ist zunächst der Abriss des gesamten vorhandenen Gebäudebestandes einschließlich des denkmalgeschützten Reichstypenspeichers.

Die Untere Denkmalschutzbehörde stellt eine denkmalrechtliche Genehmigung zum Abbruch des Hafenspeichers vor diesem Hintergrund in Aussicht.

Bezüglich archäologischer Denkmale wird auf § 15 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.

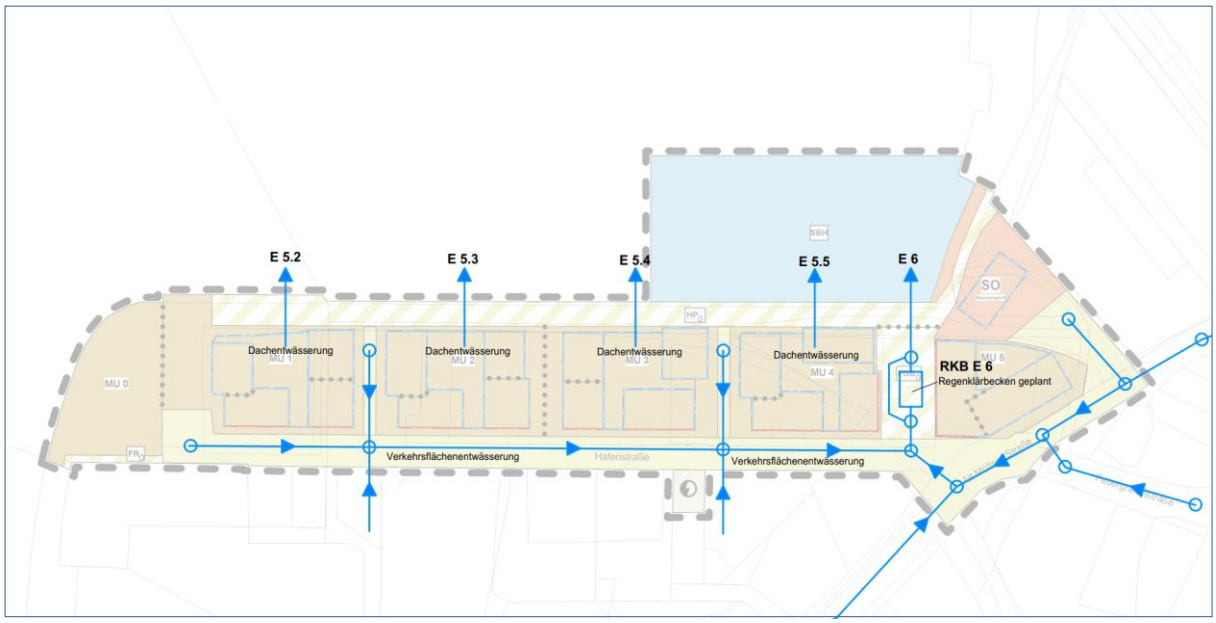
11 VER- UND ENTSORGUNG

Die Wasser- und Stromversorgung ist über das Versorgungsnetz der Stadtwerke Mölln GmbH gesichert. Eine Gasversorgung ist in der Hafenstraße vorhanden.

Das vorhandene Pumpwerk an der Alt-Möllner Straße soll im Zuge des Ausbaus der Alt-Möllner Straße aufgehoben werden. Bis dahin wird das Pumpwerk für die Entwässerung des Hafengeländes sowie des Geländes des ehemaligen Michelsen-Geländes benötigt. Bei der geplanten Zunahme der Anschlussgröße wird das vorhandene Pumpwerk nicht mehr ausreichen und muss dann voraussichtlich ertüchtigt werden.
Die Kläranlage kann die aktuellen Anforderungen an die Reinigungsleistung bisher sicher erfüllen.
Bezüglich der Kläranlagenkapazität führt die zusätzliche Bebauung zu einer Steigerung der Einwohnerwerte um etwa 5%. Dank der bereits durchgeführten Optimierungsmaßnahmen sollten nach derzeitigem Kenntnisstand auch bei erhöhtem Schmutzwasseranfall die Grenzwerte kontinuierlich einzuhalten sein.

Die Löschwasserversorgung, der Grundschutz, ist mit 96 m^3/h für 2 Stunden aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung nach Arbeitsblatt DGVW – W 405 und Erlass des Innenministeriums vom 26.06.2023 - IV 542-515-429/2016-6655/2022-58649/2023 – in dem überplanten Baugebiet sicherzustellen. Momentan ist sie in der Hafenstraße mit maximal 48 m^2/ h am Hydranten H 355 gewährleistet. Es wird vorgesehen, Löschwasser über das Trinkwassernetz zur Verfügung zu stellen. Hierfür sind die Arbeitsblätter W 331, W 400 und die DVGW-Information Wasser Nr. 99 (Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrs-flächen) als grundlegende Arbeitshilfen zu beachten. Der Abstand zwischen zwei Hydranten sollte nicht größer als 150 m sein.

In der Hafenstraße ist derzeit keine geordnete Regenentwässerung vorhanden. Innerhalb der Alt-Möllner Straße befindet sich eine öffentliche Regenwasserleitung, die unter Querung der Grundstücke im östlichen Plangebiet in den Ziegelsee entwässert. Darüber hinaus bestehen mehrere Einläufe der Stadtwerke als Hafenbetreiber in das Hafenbecken.
Eine Versickerung des Regenwassers auf den Grundstücken ist gem. Niederschlagswasserkonzept nicht möglich.
In Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde wurde ein Regenwasserentwässerungskonzept erstellt (siehe nachfolgende Abbildung). Die RW-Entwässerung soll im Zuge der Entwicklung des Gebietes neu geregelt werden:
In der Hafenstraße ist ein RW-Kanal herzustellen und an das Einzugsgebiet der Einleitungsstelle 6 in der Alt-Möllner Straße anzuschließen. Das gesamte Niederschlags- und Oberflächenwasser des Einzugsgebietes der Einleitungsstelle 6 wird vor der Einleitung behandelt. Die Behandlungsanlage ist im Bereich der geplanten Platzsituation vorgesehen.
Zum Gebiet Hafen selbst: Die Entwässerung der belasteten Flächen erfolgt in den öffentlichen RW-Kanal (Hafenstraße). Die unbelasteten Dachentwässerungen können direkt in den See eingeleitet werden.



Regenwasserentwässerungskonzept Stadt Mölln

Die RW-Hauptrohre sind im Bereich des Regenklärbeckens mit 1200 mm (Innendurchmesser) Durchmesser geplant, die erforderliche RW-Kläreinrichtung benötigt einen Platz von etwa 20 m Länge und 10 m Breite (einschließlich Bypass). Rohre, Schächte und Kläreinrichtung dürfen nicht überbaut werden, müssen zugänglich sein (Anfahrbarkeit für Spülwagen) und sollten in gewidmeten öffentlichen Flächen liegen.

Die Abfallentsorgung erfolgt gem. Satzung über die Abfallwirtschaft des Kreises Herzogtum Lauenburg durch die Abfallwirtschaft des Kreises Herzogtum Lauenburg durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft (AWSH) Süd Holstein GmbH. Für die Müllentsorgung auf den privaten Flächen sind aus gestalterischen Gründen ausschließlich Unterflursysteme zu verwenden.

12 STÖRFALL

Aufgrund der festgesetzten Nutzungen im Plangebiet 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.
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.

13 KOSTEN

Für die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 108 entstehen der Stadt Mölln voraussichtlich keine Kosten.

14 BESCHLUSS

Die Stadtvertretung hat die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 108 am 12.12.2024 beschlossen.
Die vorstehende Begründung zur Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 108 der Stadt Mölln wurde am 12.12.2024 gebilligt.

Mölln, den 13.12.2024

Siegel

STADT 1 MÖLLN

.....
Bürgermeister

ANLAGEN

Anlage 1:
34. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Mölln im Rahmen der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 108 durch Berichtigung; FB Bauen und Stadtentwicklung, FD Planung; 20.08.2024; M 1 : 250

Anlage 2:
Untersuchung der Umsetzungsmöglichkeiten, Reichstypenspeicher Hafenstraße 5 in Mölln; BSK BAU + STADTPLANER KONTOR, Dipl.-Ing. Swantje Meins, Juni 2021

Anlage 3:
3 a: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag: Untersuchung von Gebäudebrütern und Fledermäusen an den Silo- und Lagergebäuden im Hafen Mölln von 8/2022 bis 8/2023; QUASystem, Dr. Jens Dreyer; Hamburg; 19.08.2023

3 b: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag: Untersuchung von Gebäudebrütern und Fledermäusen an verschiedenen Gewerbeobjekten im Hafen von Mölln; QUASystem, Dr. Jens Dreyer; Hamburg; 30.07.2024

Anlage 4:
Verkehrstechnische Untersuchung zum Plangebiet „Hafen in Mölln“; Ingenieurbüro SCHLICHT.ING, Verkehrsplanung, Verkehrstechnik, Beratung; 09.01.2024

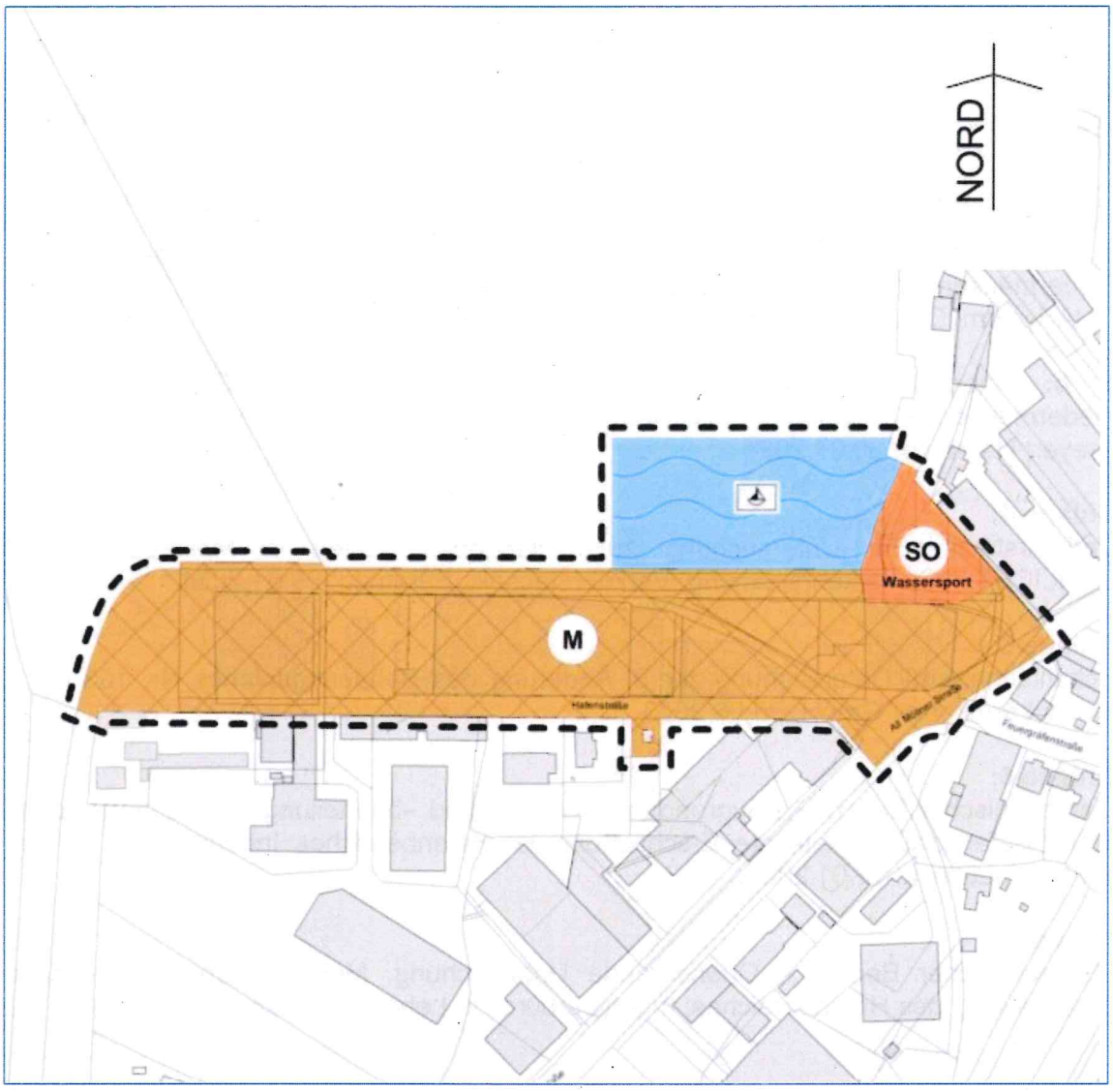
Anlage 5:
Schalltechnische Untersuchung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 108 der Stadt Mölln; Lärmkontor GmbH; 05.06.2023

Anlage 6:
Geotechnischer Bericht – Baugrunduntersuchung und –beurteilung, Gründungsempfehlung, Mölln, Hafenstraße – Kaikante, Erschließung des Hafenbereiches; Ingenieurbüro Dr. Lehners + Wittorf; Lübeck; 12.01.2024

Anlage 7:
Geotechnischer Bericht – Orientierende Untersuchung, Mölln, Hafenstraße – Kaikante, Erschließung des Hafenbereiches; Ingenieurbüro Dr. Lehners + Wittorf; Lübeck; 09.0.2024

ANLAGE 1 ZUR BEGRÜNDUNG

34. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Mölln im Rahmen der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 108 durch Berichtigung



Übersichtsplan mit Darstellung der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Mölln (unmaßstäblich)

Auf der Grundlage von § 13 a (2) Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan der Stadt Mölln für den gekennzeichneten Bereich östlich des Elbe-Lübeck-Kanals, südlich des Ziegelsees, westlich der Alt-Möllner Straße, vorwiegend nördlich der Hafenstraße in eine gemischte Baufläche (M), Sondergebiet Wassersport und Wasserfläche mit der Zweckbestimmung Sportboothafen geändert.

STADT 1 MÖLLN
Siegel

.....
Bürgermeister