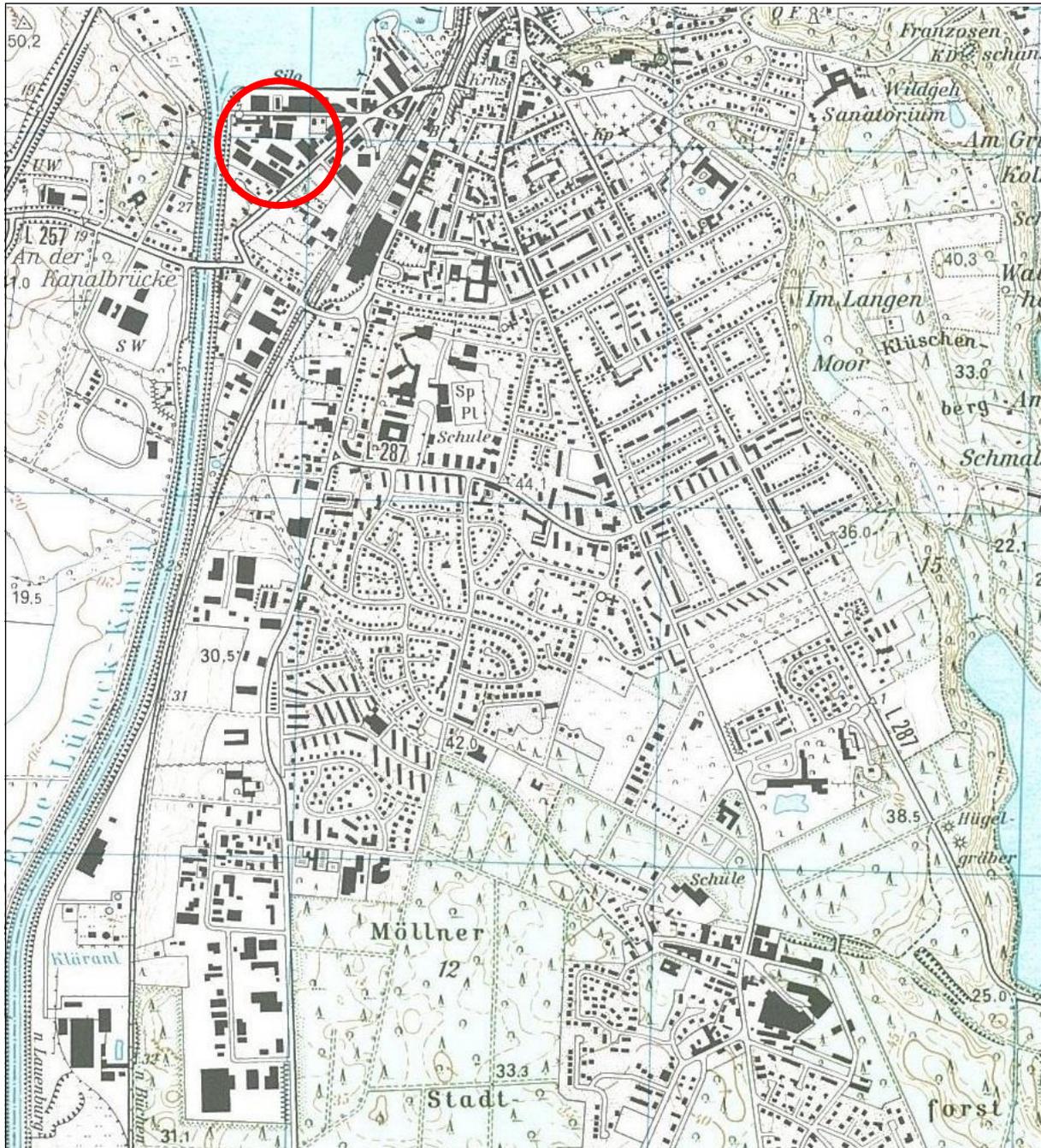


## Bebauungsplan Nr. 123 der Stadt Mölln

für den

südwestlichen Teil des Gebietes südlich Hafenstraße, östlich Elbe-Lübeck-Kanal, nördlich der Wohnbebauung Ohlendörp, westlich der Alt-Möllner Straße



## Begründung

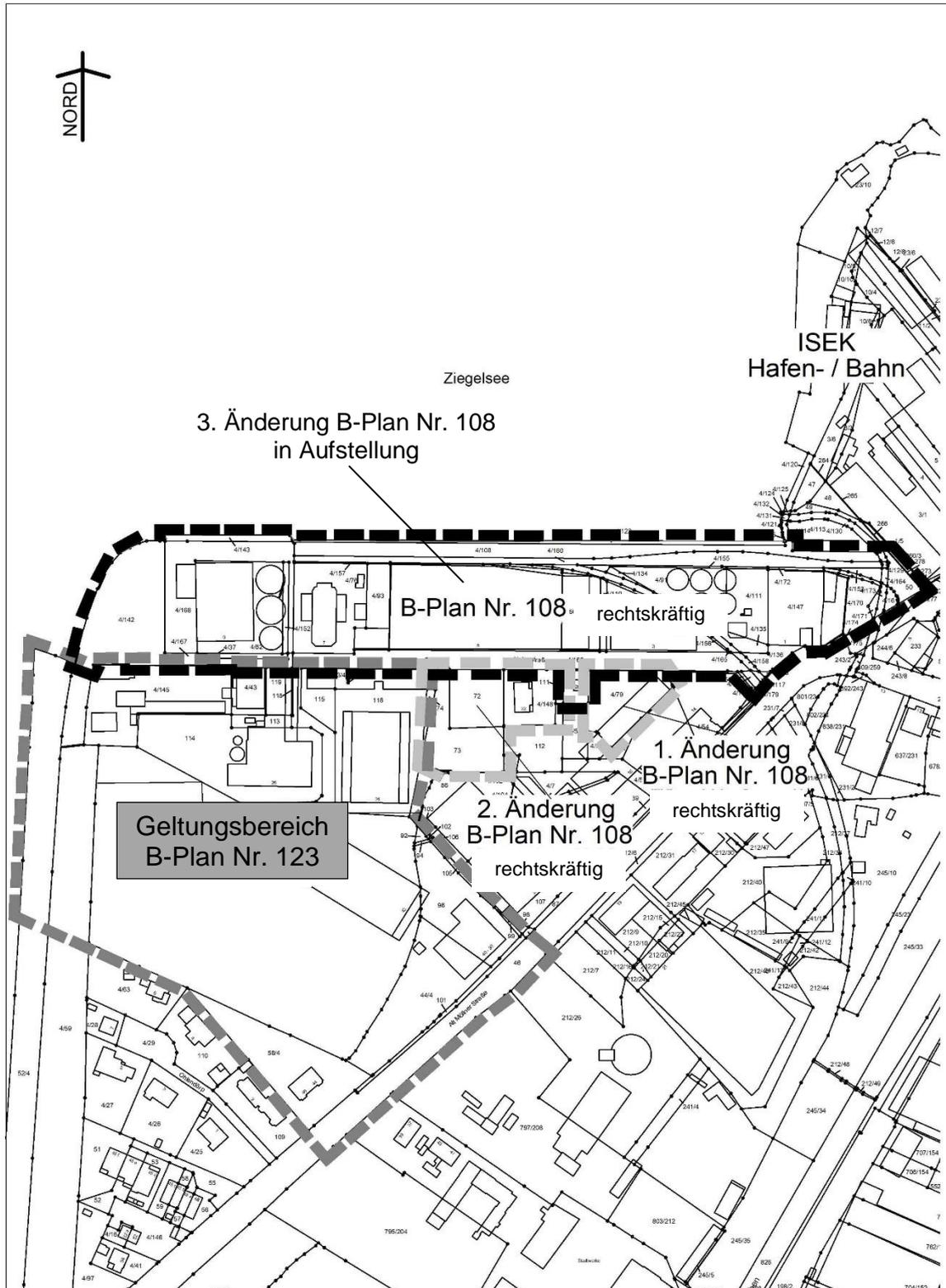


## INHALT

1	PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN .....	3
2	LAGE UND BESTAND DES PLANGEBIETES.....	5
3	PLANUNGSANLASS / -ZIEL .....	6
4	PLANUNGSINHALT .....	8
4.2	Allgemeine Wohngebiete (WA 1 – 4) .....	10
4.3	Sondergebiete (SO 1 und SO 2) .....	11
4.4	Gestaltung .....	13
4.5	Erschließung.....	13
5	NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE .....	15
5.1	GESCHÜTZTE BIOTOPE.....	15
5.2	EINGRIFFSREGELUNG.....	15
5.3	Baumschutz.....	19
6	KLIMASCHUTZ .....	20
7	ARTENSCHUTZ.....	26
8	DENKMALSCHUTZ.....	26
9	IMMISSIONSSCHUTZ.....	27
10	ALTLASTEN .....	28
11	VER- UND ENTSORGUNG .....	28
12	STÖRFALL .....	29
13	KOSTEN.....	30
14	BESCHLUSS.....	30

## 1 PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

Der Bauausschuss der Stadt Mölln hat beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 123 der Stadt Mölln für den südwestlichen Teil des Gebietes südlich Hafenstraße, östlich Elbe-Lübeck-Kanal, nördlich der Wohnbebauung Ohlendörf, westlich der Alt-Möllner Straße aufzustellen. Alt-Möllner Straße, vorwiegend nördlich der Hafenstraße aufzustellen.



Übersichtsplan Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 123 sowie angrenzende rechtskräftige und sich in Aufstellung befindliche Bebauungspläne Stadt Mölln (unmaßstäblich)

Der ca. 4,2 ha umfassende Geltungsbereich ist vorstehendem Lageplan zu entnehmen.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 Baulandmobilisierungsg v. 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 21.11.2017 (BGBl. 1991 I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- die Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 06.12.2021 (GVOBl. Schl.-H. S. 1422) zum 10.01.2023 aktuellste verfügbare Fassung der Gesamtausgabe

Innerhalb des vorliegenden Bebauungsplanes wird insgesamt eine Grundfläche gemäß § 16 (2) Nr. 1 BauNVO von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt. Das geplante Städtebauprojekt innerhalb des Plangebietes 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 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.

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan weist das Plangebiet im Bereich des Wasser- und Schifffahrtsamtes Lauenburg sowie Teile der gewerblichen Betriebe als Sondergebiete Hafen aus. Der übrige Teil ist als Gewerbegebiet gekennzeichnet.



Ausschnitt Flächennutzungsplan Stadt Mölln

Um dem Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB Folge zu leisten, wird der Flächennutzungsplan im Rahmen der 35. Berichtigung angepasst (siehe Anlage 1: 35. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Mölln im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 123 durch Berichtigung; FB Bauen und Stadtentwicklung, FD Planung; 14.06.2022; M 1 : 1000).

## 2 LAGE UND BESTAND DES PLANGEBIETES

Der Plangeltungsbereich wird im Norden durch die Hafenstraße sowie die sich nördlich dieser befindlichen baulichen Anlagen eines bestehenden bzw. eines ehemaligen Landhandelsbetriebes begrenzt. Im Osten schließen ebenfalls gewerblich genutzte Grundstücke an den Planbereich an. In südöstliche Richtung befindet sich getrennt durch die Alt-Möllner Straße das Betriebsgrundstück der Stadtwerke. Südwestlich des Gebietes ist eine Wohnbebauung mit Einfamilien- und Reihenhäusern angesiedelt. Die westliche Begrenzung des zu überplanenden Bereiches bildet der Elbe-Lübeck-Kanal.

Ca. die Hälfte der Fläche des Plangebietes ist derzeit durch die baulichen Anlagen gewerblicher Betriebe bzw. des Wasser- und Schiffsamtes geprägt. Die südliche Hälfte des Geltungsbereiches ist bis auf eine Doppelhausbebauung durch derzeit brachliegende Flächen gekennzeichnet.



Luftbild Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 123 Stadt Mölln (unmaßstäblich)



### 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)

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

Prognose CIMA

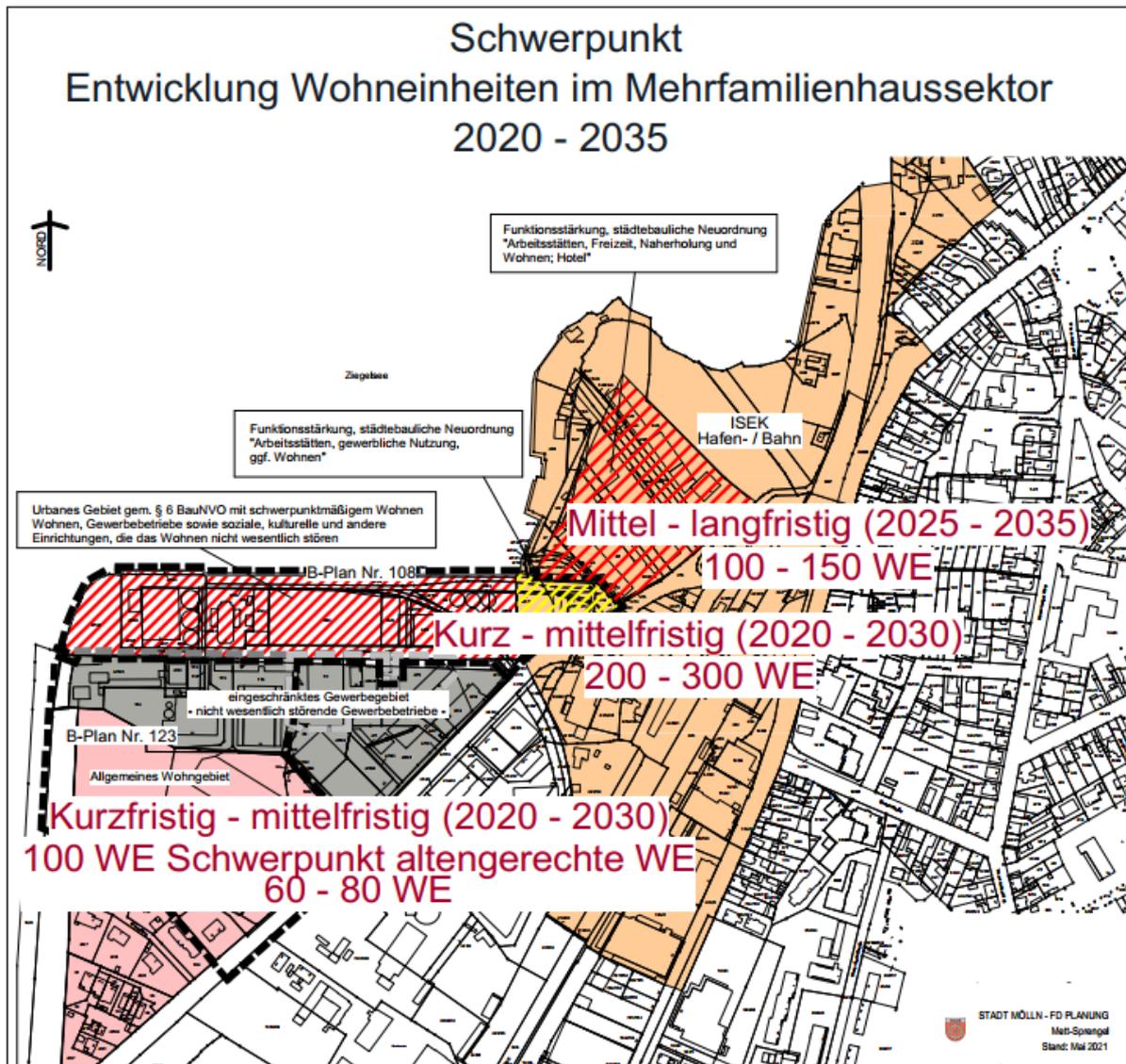
Nach den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein 2021 sollen Kommunen eine bedarfsgerechte Wohnungsversorgung als wesentlicher Bestandteil der Daseinsvorsorge ermöglichen. Diese umfasst sowohl die Weiterentwicklung der Wohnungsbestände als auch den Neubau von Wohnungen.

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.

Aufgrund seiner Nähe zum Bahnhof und zur Innenstadt sowie unter Berücksichtigung des angespannten Wohnungsmarktes empfiehlt das Wohnungsmarktkonzept, für das vorliegende Plangebiet, den Bereich nördlich der Hafestraße sowie die nordöstliche „Halbinsel“ im Bereich des 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.

Ziel der Planaufstellung ist es daher, die ehemals durch eine Holzhandlung genutzten Grundstücke vor v. g. Hintergrund einer umgebungsangepassten Nachnutzung zuzuführen.



Entwicklung Hafen- / Bahngelände

## 4 PLANUNGSINHALT

Nachstehender Städtebaulicher Entwurf wurde weiterentwickelt und entsprechende Festsetzungen getroffen.





## 4.1 Gewerbegebiet GE und eingeschränkte Gewerbegebiete eGE

### 4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Der nördliche Teil des Plangebietes südlich der Hafestraße ist durch eine überwiegend mischgebietsverträgliche gewerbliche Nutzung geprägt, die in ihrem Bestand durch die Festsetzung eingeschränkter Gewerbegebiete eGE erhalten werden soll. Im bestehenden Kfz-Betrieb im nordöstlichen Bereich des Plangebietes werden auch Karosseriearbeiten bei offenen Toren ausgeführt, die schalltechnisch über die Werte einer mischgebietsverträglichen Nutzung hinausgehen. Dieser Bereich ist deshalb bestandserhaltend als Gewerbegebiet GE festgesetzt.

Gem. Ziffer 2.8 (11) des Landesentwicklungsplanes (LEP) 2021 sind zur Sicherung des landesplanerischen Ziels eines gestuften Versorgungssystems an geeigneten Standorten bei der Aufstellung von Bebauungsplänen, insbesondere mit Ausweisung gewerblicher Bauflächen, Festsetzungen zu treffen, die eine diesen Zielen zuwiderlaufende Entwicklung durch sukzessiv erfolgende Einzelhandelsansiedlungen (Einzelhandelsagglomeration) ausschließen (Maßgabe). Hinsichtlich der Nutzung wird hier aufgrund der landesplanerischen Vorgaben sowie der gegenüber der Alt-Möllner Straße weniger exponierten Lage eine Einzelhandelsnutzung komplett ausgeschlossen. Einzelhandelsbetriebe sind ausnahmsweise bis zu einer Größe von max. 250 qm Verkaufs- und Ausstellungsfläche zulässig, wenn sie nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln, in einem unmittelbaren und funktionalen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions- und Handwerksbetrieb stehen und diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Eine Überschreitung der maximal zulässigen Verkaufs- und Ausstellungsfläche von 250 m<sup>2</sup> für den Einzelhandel kann darüber hinaus bis zu 800 m<sup>2</sup> Verkaufs- und Ausstellungsfläche ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es sich um Gewerbebetriebe des Kfz-Handels, des Holzver- und holzbearbeitenden Bereiches einschl. des Bau- und Gartenbedarfs handelt; auf eine Unterschreitung des Einzelhandelsanteils kann in diesem Fall verzichtet werden.

Aufgrund der mit den umliegenden Neubauten geplanten Nutzungen, können Betriebswohnungen zugelassen werden. Die Ausnahme gem. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) wird dabei im Hinblick auf die vorhandenen bzw. geplanten Nutzungen an dieser Stelle in den Bebauungsplan übernommen. Die Zulässigkeit wird, um der Stadt dabei einen gewissen Ermessensspielraum einzuräumen, gem. § 1 (5) BauNVO i. V. m. (9) BauNVO als Ausnahme festgesetzt.

Ausnahmsweise können Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gemäß § 8 (3) Nr. 2 BauNVO zugelassen werden.

Die Ausnahme gem. § 8 (3) Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) ist dabei zur Wahrung des Gebietscharakters und zur Verhinderung künftiger Konflikte nicht zulässig.



#### **4.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Gewerbegebietes GE und den eingeschränkten Gewerbegebiete eGE soll nicht wesentlich vom Bestand abweichen.

Die Grundflächenzahl ist daher entsprechend mit 0,6 festgesetzt.

Die maximale Höhenfestsetzung von 16 m Gebäudehöhe soll einen Übergang zwischen der sich im Rahmen der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 108 angedachten höheren Bebauung und der sich im Rahmen der vorliegenden Planung im südlichen Teil geplanten Wohnbebauung mit Gebäudehöhen von ca. 15 m bilden. Bezugspunkte für die maximal festgesetzten Gebäudehöhen ist die Hafestraße im Bereich des jeweiligen Gebäudeabschnittes.

Die festgesetzten Baufenster lassen im Rahmen einer abweichenden Bauweise Gebäudelängen von bis zu 80 m zu und ermöglichen so nutzungsabhängige flexible Grundstücksnutzungen.

### **4.2 Allgemeine Wohngebiete (WA 1 – 4)**

#### **4.2.1 Art der baulichen Nutzung**

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 – WA 4 sind Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

#### **Altengerechtes Wohnen (WA 1)**

Der Bereich des an die gewerbliche Bebauung angrenzenden, geplanten altengerechten Wohnens im westlichen Teil des Plangebietes soll in Form einer Mehrfamilienhausbebauung mit ca. 36 Wohneinheiten realisiert werden. Die errichtbaren Wohngebäude sind ausschließlich für alte Menschen oder Menschen mit Behinderungen herzustellen und zu verwenden. Die Wohneinheiten sollen dabei Senioren in Einfamilienhausgebieten als Anreiz dienen, aus Altergründen in eine entsprechende Wohnung umzuziehen. Dadurch werden Einfamilienhäuser frei, die den bestehenden Bedarf an Wohneinheiten für junge Familien decken können.

#### **Betreutes Wohnen (WA 4)**

Der an die Alt-Möllner Straße sowie die geplante Erschließungsstraße angrenzende Bereich ist einschließlich der hier vorgesehenen Parkanlage für die Einrichtung einer Anlage für betreutes Wohnen mit Tagesklinik vorgesehen. Wohngebäude dürfen hier nur der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen. Errichtet werden sollen hier zwei Wohnkomplexe mit jeweils ca. 50 Wohneinheiten mit Wohnungsgrößen von 35 – 50 qm.

#### **Familiengerechtes Wohnen (WA 2)**

Südlich daran anschließend befindet sich eine für ein familiengerechtes Wohnen vorgesehene Fläche. Hier soll eine entsprechende Mehrfamilienhausbebauung mit ca. 14 Wohneinheiten entstehen. Mindestens ein Viertel der Wohnungen soll als Wohnungen für Familien mit mindestens 3 Kindern oder für Großfamilien mit mindestens 3 Generationen hergestellt werden.

## 4.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist zur optimalen Ausnutzung der innerhalb des Stadtgebietes stark begrenzten wohnbaulichen Entwicklungsflächen und dem großen Erfordernis zur Schaffung neuen Wohnraums in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 – Altengerechtes Wohnen und WA 2 – Familiengerechtes Wohnen mit 0,4 angesetzt. Das mit einem Doppelhaus bestandene Allgemeine Wohngebiet WA 3 ist unter Berücksichtigung der südlich angrenzenden Einfamilienhaussiedlung bestandsentsprechend mit 0,3 ausgewiesen.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 – Betreutes Altenwohnen ist die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,3 vorgesehen. Durch diese relativ geringe Bebauungsdichte wird das Ziel verfolgt, eine zentrale, den Bewohnern und Angehörigen dienende parkähnliche Freifläche zu schaffen und eine großzügige Durchgrünung des Plangebietes zu ermöglichen.

Die Höhen der baulichen Anlagen (Gesamthöhe) innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA 1, WA 2 und WA 4) bilden mit maximal 15 m einen Übergang zwischen den nördlich angrenzenden, bis maximal 16 m Höhe errichtbaren gewerblich genutzten baulichen Anlagen und dem südlich an das Plangebiet anschließenden Wohngebiet mit einer überwiegenden Einfamilienhausbebauung mit Gebäudehöhen von 8 m.

Um den Übergang entsprechend auszubilden, sind die Gebäude im mittleren Teil (WA 1 und WA 4) mit einer zwingenden III-Geschossigkeit herzustellen. Dies geschieht insbesondere auch vor dem Hintergrund eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden und dem dringenden Erfordernis zur Schaffung neuen Wohnraums innerhalb des Stadtgebietes. Die innerhalb des Gebietes WA 4 festgesetzten Baufenster lassen im Rahmen einer abweichenden Bauweise Gebäudelängen von bis zu 80 m zu und tragen so der besonderen Funktion dieses Gebietes (Betreutes Wohnen) entsprechend Rechnung.

In der weiteren Abfolge in Richtung des bestehenden Wohngebietes ist eine maximal III-geschossige Bauweise möglich.

Insgesamt lassen die Höhenfestsetzungen grundsätzlich die Errichtung von Staffelgeschossen zu.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 3 ist die Höhe mit 8 m bestandsentsprechend vorgegeben.

Insgesamt können so auf dem Gelände ca. 157 Wohneinheiten entstehen und einen Teil des bestehenden Wohnraumbedarfes der Stadt Mölln decken.

## 4.3 Sondergebiete (SO 1 und SO 2)

### 4.3.1 Art der baulichen Nutzung

Im südlichen Bereich des Plangebietes ist an der Alt-Möllner Straße in Ergänzung des v. g. bevölkerungsspezifischen Wohnens ein Zentrum mit gesundheitlichem Schwerpunkt geplant (siehe Ansicht geplantes Dienstleistungszentrum Alt-Möllner Straße). Zulässig sind hier Anlagen für gesundheitliche, pädagogische Zwecke, Dienstleistungen, gewerbliche Einrichtungen, Gastronomie und mit den v. g. Nutzungen verbundenen Wohnungen.

Derzeit sind eine Ergotherapiepraxis, ein Tageshospiz, ein stationäres Hospiz und andere, dieses Angebot ergänzende Einrichtungen, wie z. B. eine onkologische Praxis usw., geplant. Auf der Grundlage einer gutachterlichen Stellungnahme zum Einzelhandelskonzept (siehe Anlage 2: Gutachterliche Stellungnahme zur geplanten Einzelhandelsentwicklung im Geltungsbereich des B-Planes 123 der Stadt Mölln im Entwurf (SO-Gesundheitszentrum); CIMA Stadt + Regionalentwicklung; 01.07.2022) konnte dem Standort außerdem eine entsprechende Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben beigefügt werden. So ist eine Verkaufsfläche von maximal 350 qm für Einzelhandelsbetriebe zulässig. 1/7 dieser Verkaufsfläche dürfen für den Verkauf von zentrenrelevanten Sortimenten wie Bekleidung, Wäsche, Lederwaren, Haus- und Heimtextilien, Sportbekleidung und -schuhe, Schuhe,

Bücher, Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf, Spielwaren, Kunstgegenstände, Antiquitäten, Bilder, Bilderrahmen, Glaswaren, Porzellan und Keramik, Hausrat, Foto- und Fotozubehör, Augenoptik und Hörgeräteakustik, Uhren, Schmuck, Lederwaren, Koffer und Taschen, Musikalien sowie Musikinstrumente zur Verfügung stehen. Derzeit sind die Einrichtung eines kleinen Biosupermarktes incl. Bäckerei, einer Apotheke und eines kleinen Ladens mit Produkten, die in den Werkstätten vor Ort und im Rahmen der ergotherapeutischen Förderung hergestellt wurden, vorgesehen.



Ansicht geplantes Dienstleistungszentrum Alt-Möllner Straße

#### 4.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl ist mit 0,6 der besonderen geplanten Nutzung dieses Bereiches Rechnung tragend festgesetzt.

Das Gebäude ist derzeit in maximal III-geschossiger abweichender Bauweise geplant. Im Bereich des Tageshospizes ist ein parkartig gestalteter Rückzugsbereich vorgesehen, durch den gleichzeitig ein entsprechender Abstand zur bestehenden Bebauung an der Straße Ohlendörp geschaffen werden kann. In Ergänzung des ergotherapeutischen Angebotes ist derzeit die Anlage eines auf drei Ebenen sich erstreckenden Dachgartens geplant.

Das festgesetzte Baufenster im Gebiet SO1 lässt im Rahmen einer abweichenden Bauweise Gebäudelängen von bis zu 80 m zu und ermöglicht damit im Hinblick auf das Vorhaben – Errichtung eines Zentrums mit gesundheitlichem Schwerpunkt - eine entsprechende Grundstücksnutzung.

## 4.4 Gestaltung

Das Plangebiet besitzt eine gute Einsehbarkeit von der Alt-Möllner Straße aus, deren Frequentierung sich in den nächsten Jahren aufgrund der geplanten Hafententwicklung noch deutlich steigern wird. 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 ist, insbesondere vor dem Hintergrund, dass in dem der Alt-Möllner Straße zugewandten Bereich großvolumige und damit die Umgebung prägende Gebäude entstehen können, der Gestaltung dieser Gebäude eine besondere Bedeutung beizumessen.

Die Wahl der zu verwendenden Farben zur Fassadengestaltung in den Gebieten soll zu einer angemessenen Einfügung in das Ortsbild beitragen. Für die Fassadengestaltung sollen weiß- sowie helle bis dunkle Grautöne verwendet werden. Andere Farben sind nur in untergeordnetem Maße zulässig. Werden verklinkerte Fassaden gewählt, so sollen diese nur in den Farbtönen Rot – Rotbraun – Braun hergestellt werden. Die Festschreibung der Farbtöne anhand des Farbregisters RAL 840 HR ist erforderlich, um eine hinreichende Bestimmung der Festsetzung der Farbtöne zu erreichen. Allerdings kann auf dieser Grundlage nur eine Entsprechung und keine Identität verlangt werden. Die Verwendung von reflektierend beschichteten oder spiegelnden Fenstern einschließlich Glasfassaden und Türen ist nicht zulässig. Die Vorgaben gelten nicht dem Bestandsschutz unterliegenden Gebäude zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes.

Innerhalb des Gewerbegebietes und der eingeschränkten Gewerbegebiete sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung, d. h. auf dem jeweiligen Grundstück zulässig. Fremdwerbeanlagen sind nicht zulässig.

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

Im Hinblick auf die Lage der Gewerbegebiete zu geplanter Wohnbebauung, wird jedoch auf die Zulässigkeit von beweglich beleuchteten und akustischen Werbeanlagen verzichtet.

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

Da in Gewerbegebieten insbesondere bei größeren Betrieben die Fernwirkung von Werbeanlagen von besonderer Bedeutung ist, wird jedoch eine größere, aber entsprechend begrenzte Anzahl an Werbefahnen mit einer maximalen Höhe von jeweils 8 m zugelassen.

Die innerhalb auf den Privatflächen sowie im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen geplanten Baumpflanzungen sowie Pflanzstreifen auf den privaten Grundstücksflächen tragen zur inneren Durchgrünung und damit angemessenen Gestaltung des Baugebietes bei.

Diese gem. § 25a BauGB festgelegten Pflanzungen können nötigenfalls seitens der Stadt durch ein Pflanzgebot nach 178 BauGB durchgesetzt werden.

## 4.5 Erschließung

Das geplante Baugebiet soll durch eine von der Alt-Möllner Straße abzweigende Erschließungsstraße verkehrlich angebunden werden. Die an diese Straße angrenzenden, derzeit gewerblich genutzten Grundstücke können durch diese ebenfalls erschlossen werden.

Grundsätzlich ist innerhalb des Plangebietes pro Wohneinheit in Anlehnung an den nicht mehr gültigen Stellplatzerlass S-H vom 09.02.1996 ein Pkw-Stellplatz herzustellen. Im Bereich des betreuten Wohnens ist erfahrungsgemäß von einem geringeren Bedarf auszugehen. V. g. Stellplatzerlass sieht hier einen Schlüssel von 0,2 pro Wohneinheit vor.

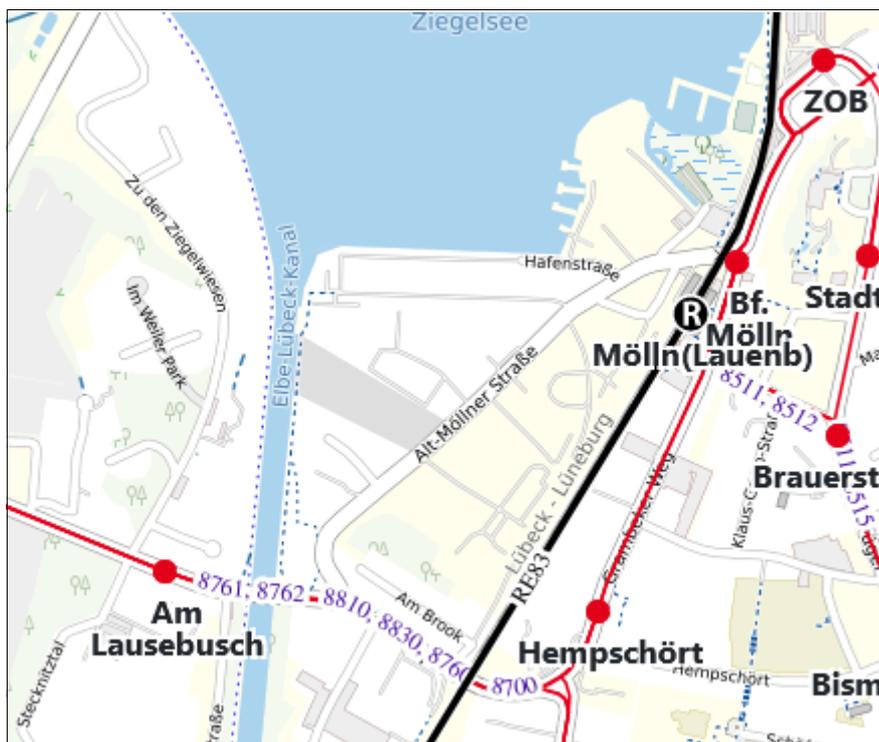
Im Bereich des altengerechten Wohnens im westlichen Plangebiet ist ebenfalls eine von der Erschließungsstraße abzweigende offene Stellplatzanlage anzulegen. Für den Abschnitt des familiengerechten Wohnens im südwestlichen Planungsraum sind an den Wendekreisels angrenzende Stellplatzanlagen in entsprechender Größe angedacht. Für das an der Alt-Möllner Straße geplante Zentrum mit gesundheitlichem Schwerpunkt sind eine Tiefgarage mit ca. 30 Plätzen sowie eine von der Alt-Möllner Straße anfahrbare Stellplatzanlage geplant. Die Zahl der herzustellenden Stellplätze soll sich hier an den Vorgaben des nicht mehr gültigen Stellplatzerlasses S-H vom 09.02.1996 orientieren.

Um die nachzuweisenden Stellplätze sowohl funktional als auch optisch zu bündeln, sind diese nur innerhalb der Baufenster und der dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Ebenso ist die Schaffung geschlossener Garagen und offener Kleingaragen (Carports) unzulässig.

In den Gebieten WA 1 und WA 2 ist es zur Umsetzung der notwendigen Stellplatzflächen erforderlich, die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO bis zu 100 von Hundert zu überschreiten.

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.

Bei Nichtwohngebäuden muss ab mehr als 6 Stellplätzen mindestens jeder dritte mit Leitungsinfrastruktur ausgestattet sein und zusätzlich ein Ladepunkt errichtet werden.



Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV

Ein Fuß- und Radweg verbindet die Alt-Möllner Straße zwischen der geplanten Parkanlage und dem Zentrum mit gesundheitlichem Schwerpunkt mit der vorgesehenen Erschließungsstraße. Eine Verbindung mit der Hafenstraße ist mit einer zwischen den bestehenden gewerblichen Hallen verlaufenden Zuwegung geplant. Durch diese ist das Plangebiet insbesondere vor dem Hintergrund einer altenangepassten Entwicklung fuß- bzw.

radläufig vollständig erschlossen und trägt in Verbindung mit der parkartigen Gestaltung der Freiflächen zu einem hohen Wohnwert des Plangebietes bei.

Die im an diesem Weg anliegenden Bestandsgebäude vorhandenen, derzeit durch den THW genutzten LKW-Garagen sollen weiterhin auch aus bzw. in Richtung neue Erschließungsstraße angefahren werden können. Eine Zufahrt aus Richtung Hafenstraße ist für die entsprechenden Fahrzeuge aufgrund der vorhandenen nutzbaren Radien nicht möglich. Beide Zufahrten sind derzeit über ein privates Fahrrecht gesichert. Eine Pollerregelung soll dabei künftig das Entstehen eines Durchfahrtverkehrs an dieser Stelle verhindern.

Darüber hinaus wird über eine vertragliche Regelung mit dem Investor die Schaffung einer ausreichenden Zahl an Fahrradabstellmöglichkeiten am Gebäude gesichert. Die Zahlen der herzustellenden Fahrradabstellanlagen soll sich an den Vorgaben des nicht mehr gültigen Stellplatzerlasses S-H vom 09.02.1996 orientieren. Die Hälfte der Fahrradbügel sind mit Ladestationen für Pedelecs auszurüsten. Die Stellplätze sind ebenerdig, in Gebäudenähe und überdacht herzustellen.

V. g. Inhalte sollen über einen städtebaulichen Vertrag gesichert werden.

Die nächste Bushaltestelle befindet sich am Bahnhof (siehe Abb. Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV). Die Haltestelle wird durch eine Vielzahl an Buslinien angefahren und ist vom Neubaugebiet aus in ca. 5 Minuten erreichbar.

Im Rahmen der Entwicklung des vorliegenden Baugebietes sowie des Bereiches nördlich der Hafenstraße soll über die Einrichtung einer Buslinie durch die Alt-Möllner Straße einschließlich Haltestelle nachgedacht werden.

## **5 NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE**

### **5.1 GESCHÜTZTE BIOTOPE**

Geschützte Biotope sind innerhalb des Plangeltungsraumes nicht vorhanden.

### **5.2 EINGRIFFSREGELUNG**

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gem. § 14 BNatSchG Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Eingriffe aufgrund eines Bebauungsplanes sind zu erwarten, wenn er bauliche oder sonstige Nutzungen i. S. der Eingriffsdefinition festsetzt.

Im beschleunigten Bebauungsplanverfahren nach § 13 a BauGB sind die Eingriffe in die Schutzgüter des Naturhaushaltes zu ermitteln und darzustellen. Bei festgestellten Nutzungsintensivierungen sind die Gemeinden jedoch im Rahmen dieser Verfahrensart von der Verpflichtung des Ausgleichs von Kompensationsdefiziten befreit.

Ausgenommen von der generellen Befreiung von der Ausgleichsverpflichtung sind geschützte Biotope und Landschaftsbestandteile wie Bäume sowie der Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG.

#### Schutzgut Boden und Wasser

Gegenüber der Bestandssituation (siehe Anlage 3: Bebauungsplan Nr. 123 Stadt Mölln für den südwestlichen Teil des Gebietes südlich Hafenstraße, östlich Elbe-Lübeck-Kanal, nördlich der



Wohnbebauung Ohlendörp, westlich der Alt-Möllner Straße; Karte BESTAND / BIOTOPTYPENKARTIERUNG; FB Bauen und Stadtentwicklung, FD Planung; 31.03.2022; M 1 : 1000) ergibt sich durch die vorliegende Planung insgesamt keine Erhöhung der Oberflächenversiegelung. Es sind damit keine Eingriffe zu erwarten.

Folgende Vermeidungsmaßnahmen bzgl. der o. g. Schutzgüter werden festgesetzt:

- Stellplätze, Geh- und Fahrflächen sind so herzustellen, dass Niederschläge vollständig auf diesen Flächen versickern können.
  
- Alle Dächer, auch Nebenanlagen bis 25° Dachneigung, die nicht oder nur teilweise durch Solarthermie- und Photovoltaikanlagen genutzt werden, sind zu begrünen. Es wird hier die Kombination von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen und Dachbegrünung empfohlen.

### Schutzgut Klima / Luft

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

### *Arten und Lebensgemeinschaften*

#### Biotop- und Nutzungstypen

Aus den Hinweisen des Gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ 09. Dezember 2013 – IV 268/V 531 – 5310.23 – wird ersichtlich, dass bei Eingriffen in Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz (siehe Anlage 2 – Sonstige Ruderalfläche – Standorte abgerissener gewerblicher Hallen mit verdichtetem, teil- und vollversiegeltem Untergrund, Schotter) nicht mit erheblichen sowie nachhaltigen und somit ausgleichsbedürftigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften zu rechnen ist. Der vorhandene Baumbestand besitzt eine besondere Bedeutung für den Naturschutz.

Folgende Minimierungsmaßnahmen bzgl. der o. g. Schutzgüter werden festgesetzt:

- Weitestgehender Erhalt des Baumbestandes innerhalb des Plangebietes
  
- Umsetzung einer Ersatzpflanzung innerhalb des Plangebietes für einen gemäß Baumschutzsatzung geschützten zu fällenden Baum
  
- Ca. 75 Baumneupflanzungen innerhalb des Plangebietes

Zur einheitlichen optischen Gestaltung des Straßenraumes und um den Herausforderungen durch den Klimawandel sowie den speziellen Anforderungen im urbanen Raum zu begegnen, sind in diesem Bereich im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung sogenannte „Klimabäume“ (Klimawandelbäume) zu verwenden. Durch den Klimawandel verursachte steigende Temperaturen führen zu längeren Wärme- und Hitzeperioden, Trockenheit, Häufung und Verstärkung von Extremwetterereignissen wie Starkregen und Stürmen. Längere Frostperioden und Spätfröste gehören auch dazu. In der Stadt potenzieren sich diese Auswirkungen. Hinzu treten Streusalz, Hundeurin, Versiegelung und Abgase. Über die

Veränderungen der klimatischen Bedingungen können sich außerdem neue Schädlinge ausbreiten, die über den internationalen Handel eingeschleppt werden. Die v. g. Faktoren wirken sich in zunehmenden Maß auf städtische Baumstandorte aus, so dass die früher 60 bis 80 Jahre durchhaltenden Stadtbäume heute deutlich kürzere Lebensdauern besitzen. Die vorgesehenen Baumstandorte innerhalb und randlich der geplanten Erschließungsstraße im Bereich der öffentlichen Grünflächen sowie der Stellplatzfläche St 4 sind daher mit Trompetenbäumen (*Catalpa bignonioides* oder *Catalpa erubescens*) zu bepflanzen. Die Art zählt zu den „Klimabäumen“, da sie froshart, hitzeresistent und stadtklimafest ist. Der Trompetenbaum besitzt dekorative Blüten, die häufig von Bienen angefliegen werden. Die Verwendung von „Klimabäumen“ führt darüber hinaus auf Dauer zu Kosten- und Pflegeeinsparungen.

Durch standortgerechte Baumpflanzungen zu gestalten, sind auch die übrigen Stellplatzfläche sowie der Übergang zwischen der parkähnlichen Freifläche des betreuten Wohnens zum Bereich des Zentrums mit gesundheitlichem Schwerpunkt. Die zu verwendenden Arten sind der Tabelle (Liste gem. Baumschutzsatzung) unter 5.3 zu entnehmen.

### Tiere

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

### Biodiversität

Ebenfalls das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften betreffend sind auf 20 Prozent der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und außerhalb der festgesetzten Stellplatzflächen Maßnahmen zur Förderung der Biodiversität umzusetzen. Mögliche Maßnahmen sind:

#### Ansaat und naturschutzfachlich orientierte Pflege einer standortgerechten, zertifiziert gebietsheimischen Saatmischung

Es werden von regionalen Anbietern verschiedene zertifiziert gebietsheimische Saatgutmischungen angeboten. Die Ansaatstärke soll nach Angaben des Herstellers erfolgen. Die Pflege der Bestände soll sich ebenfalls an den Angaben der Hersteller orientieren, es soll jedoch maximal zweimal pro Jahr eine Mahd der Bestände (oder ein ähnlicher Eingriff) vorgenommen werden.

#### Anpflanzung bzw. Ansaat eines Staudenbeetes für blütenbesuchende Insektenarten

In der gebietsheimischen Flora gibt es einige Staudenarten, die aufgrund ihres Nektar- und Pollenangebotes besonders attraktiv für blütenbesuchende Insektenarten sind. Das im Folgenden beispielhaft aufgeführte Sortiment dient als Empfehlung, es können aber auch andere zertifiziert gebietsheimische, für Blütenbesucher geeignete Blühstauden eingesetzt werden.

<b>Staudenart (deutsch)</b>	<b>Staudenart (wissensch.)</b>	<b>Anmerkungen</b>
Gewöhnliche Schafgarbe	<i>Achillea millefolia</i>	Heilpflanze
Genfer Günsel	<i>Ajuga genevensis</i>	Sehr dürretolerant, für trockene Standorte geeignet
Kriechender Günsel	<i>Ajuga reptans</i>	Bildet wurzelnde Ausläufer
Wald-Engelwurz	<i>Angelica sylvestris</i>	Bevorzugt frische und feuchte Standorte
Wiesen-Kerbel	<i>Anthriscus sylvestris</i>	Essbar, als würzige Salatzutat
Große Klette	<i>Arctium lappa</i>	Sehr große Staude
Gewöhnliche Schwarznessel	<i>Ballota nigra</i>	



Echtes Barbarakraut	Barbarea vulgaris	Essbar, hoher Vitamin C - Gehalt
Graukresse	Bereroa incarna	Robust, lange Blühdauer
Heilziest	Betonica officinalis	Aromatischer Geruch
Pfirsichblättrige Glockenblume	Campanula persicifolia	Wärmeliebend, gern im Halbschatten
Acker-Glockenblume	Campanula rapunculoides	Robust, kräftige Pfahlwurzel
Wiesen-Flockenblume	Centaurea jacea	
Scabiosen-Flockenblume	Centaurea scabiosa	
Wegwarte	Cichorium intybus	Pionierpflanze, schöne blaue Blüten
Kohl-Kratzdistel	Cirsium oleraceum	Frische und feuchte Standorte
Woll-Kratzdistel	Cirsium eriophorum	Sehr stachelig
Sumpfk-Kratzdistel	Cirsium palustre	Stachelig
Gewöhnlicher Wirbeldost	Clinopodium vulgare	Spätblühend
Wilde Karde	Dipsacus fullonum	Zweijährig, selbstaussäend
Drüsenblättrige Kugeldistel	Echinops sphaerocephalus	Besonders attraktiv für Schmetterlinge
Gewöhnlicher Natternkopf	Echium vulgare	Zweijährig, Pionierpflanze
Gewöhnliche Sichelöhre	Falcaria vulgaris	Wärmeliebend
Wald-Erdbeere	Fragaria vesca	Ausläuferbildend
Wiesen-Storchschnabel	Geranium Pratense	Robuste Staude
Wiesen-Bärenklau	Heracleum sphonylium	Zweijährig, selbstaussäend, liebt nährstoffreiche Böden
Kleines Habichtskraut	Hieracium pilosella	Trockenheitstolerant, niedrigwüchsig
Weidenblättriger Alant	Inula salicina	Trockenheitstolerant
Acker-Witwenblume	Knautia arvensis	Besonders attraktiv für Schmetterlinge
Färber-Hundskamille	Anthemis tinctoria	
Weißer Taubnessel	Lamium album	Besonders attraktiv für Hummeln
Gefleckte Taubnessel	Lamium maculatum	Besonders attraktiv für Hummeln
Wiesen-Platterbse	Lathyrus pratensis	Kaltkeimer und Tiefwurzler
Rauer Löwenzahn	Leontodon hispidus	Lange Blühdauer
Etc.		

#### Anlage einer Wildnisfläche (natürliche Sukzession)

Der Begriff „Wildnis“ bezeichnet Gebiete, in denen der Einfluss des Menschen weitgehend minimiert ist. Natürlich ist der Einfluss des Menschen im Siedlungsbereich nicht zu vermeiden, trotzdem kann auch mit kleinen Wildnis-Parzellen der Natur ein Stück Raum zur Eigenentwicklung zurückgegeben werden. Hierfür wird eine entsprechende Fläche einfach der Natur überlassen, d. h. es darf keinerlei Nutzung oder Pflege erfolgen. Falls auf dem Areal vor Beginn der Maßnahme nicht gebietsheimische Pflanzenarten vorhanden sind, müssen diese vorher samt Wurzeln entfernt werden. Die Besiedlung mit gebietsheimischen Arten erfolgt ganz von selbst durch Samenflug oder im Boden vorhandene Samen.

Darüber hinaus ist zu beachten, dass Schottergärten gemäß der Landesbauordnung in Schleswig-Holstein (LBO) verboten sind.

#### Landschaftsbild

Eingriffe in Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz stellen nach den Hinweisen des Gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume „Verhältnis der

naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ 09. Dezember 2013 – IV 268/V 531 – 5310.23 – erhebliche sowie nachhaltige und somit kompensationsbedürftige Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild dar. Auch wenn aufgrund der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes im beschleunigten Bebauungsplanverfahren die Stadt von der Ausgleichspflicht befreit ist, werden folgende Kompensationsmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt:

- Festsetzung von maximalen Gesamthöhen der baulichen Anlagen
- Die Wahl der zu verwendenden Farben bei der Fassadengestaltung sowie Beschränkungen bei der Verwendung von Werbeanlagen dient der besseren Einfügung ist Ortsbild.
- Weitestgehender Erhalt des Baumbestandes innerhalb des Plangebietes
- Umsetzung einer Ersatzpflanzung innerhalb des Plangebietes für einen gemäß Baumschutzsatzung geschützten zu fällenden Baum
- Ca. 75 Baumneupflanzungen innerhalb des Plangebietes

### 5.3 Baumschutz

Im Rahmen der Biotop- und Nutzungstypenkartierung wurde eine Erfassung und kartographische Darstellung von Bäumen in und in der Nähe des Plangebietes mit Stammdurchmessern größer 35 cm sowie prägenden und schützenswerten Baumgruppen und Gehölzbeständen außerhalb und innerhalb von Waldflächen gem. Landeswaldgesetz durchgeführt (siehe Anlage 3: Bebauungsplan Nr. 123 Stadt Mölln für den südwestlichen Teil des Gebietes südlich Hafenstraße, östlich Elbe-Lübeck-Kanal, nördlich der Wohnbebauung Ohlendörf, westlich der Alt-Möllner Straße; Karte BESTAND / BIOTOPTYPENKARTIERUNG; FB Bauen und Stadtentwicklung, FD Planung; 31.03.2022; M 1 : 1000). Damit sind auch alle sich innerhalb des Plangebietes befindlichen, gem. Landesnaturschutzgesetz sowie gem. rechtskräftiger Baumschutzsatzung der Stadt Mölln geschützten Bäume erfasst.

Im Ergebnis ermöglicht die vorliegende Planung einen fast vollständigen Schutz des zu erhaltenden und dem Ortsbild entsprechenden Baumbestandes. Die sich im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche der Alt-Möllner Straße befindlichen, gemäß Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vorhandenen Baumstandorte wurden in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzt. Die übrigen unterliegen der Baumschutzsatzung und sind damit entsprechend so flexibel gesichert, dass sie im Rahmen des Ausbaus der Alt-Möllner Straße ohne Planänderungen bei Bedarf gefällt werden können. Der sich auf den darüberhinausgehenden Flächen innerhalb des Plangebietes befindliche Baumbestand ist vollständig zum Erhalt festgeschrieben. Alle festgesetzten Bäume müssen bei Abgang durch standortgerechte Ersatzpflanzungen als Hochstamm ersetzt werden. Für die Ersatzpflanzungen sind standortgerechte Laubgehölzarten als Hochstamm zu verwenden - Artenauswahl siehe nachfolgende Liste gem. Baumschutzsatzung –:

Deutscher Name	Botanischer Name	
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>	In Sorten
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>	In Sorten
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	In Sorten
Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>	
Sand-Birke	<i>Betula pendula</i>	
Moor-Birke	<i>Betula pubescens</i>	



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

Der zu fällende Baum innerhalb des Plangebietes ist durch eine Neupflanzung auf dem betroffenen Grundstück zu kompensieren. Als Ersatzpflanzung ist eine standortgerechte Laubgehölzart als Hochstamm mit Pflanzqualität von mindestens 16/18 cm Stammumfang zu verwenden und auf Dauer zu erhalten bzw. bei Abgang zu ersetzen. Die zu verwendende Art ist vorstehender Tabelle (Liste gem. Baumschutzsatzung) zu entnehmen.

Die Pflanzungen sind fachgerecht auszuführen, die offene Baumscheibe hat mindestens 12 m<sup>2</sup> zu betragen.

Innerhalb der Wurzelbereiche der zum Erhalt bzw. als Neupflanzung festgesetzten Bäume sind keine Bodenauf- und -abträge zulässig.

Die Bäume inklusiv Wurzelraum sind vor Baubeginn und während der gesamten Bauphase vor Beschädigung fachgemäß durch einen 2 m hohen ortsfesten Bauzaun zu schützen.

Das Befahren mit Baumaschinen sowie das Zwischenlagern von Baumaterial ist innerhalb des Schutzabstandes zur Vermeidung von Bodenverdichtungen unzulässig. Der aufzustellende Schutzzaun ist ohne Beschädigungen an den Bäumen einzurichten.

Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ ist zu beachten.

## 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.

<b>Standortwahl</b>	
<i>Ökologische Faktoren</i> - im Sinne des Natur und Umweltschutzes -	keine Schutzgebiete betroffen; hohe Flurwasserabstände; kein Gebiet mit besonderer klimatischer Ausgleichsfunktion; hoher Versiegelungsgrad
<i>Städtebauliche Faktoren</i>	wenig Flächeninanspruchnahme durch Bebauung eines bereits baulich genutzten Gebietes, keine Bebauung „auf der Grünen Wiese“; Anbindung an vorhandene Bebauung
<i>Verkehrsanbindung</i>	ÖPNV Anbindung – ca. 5 Minuten zur Bushaltestelle „Bahnhof“
<i>Versorgung</i>	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 Zentrum mit gesundheitlichem Schwerpunkt innerhalb des Plangebietes als Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs; Nähe zum geplanten Zentrum mit gesundheitlichem Schwerpunkt innerhalb des Plangebietes an der Alt-Möllner Straße für die medizinische Versorgung, insbesondere im Hinblick auf die Festsetzungen von betreutem und altengerechtem Wohnen

<b>Energetische Anforderungen</b>	
<i>Ausrichtung der Gebäude</i>	Ausrichtung des Gebäudes zur Optimierung solarer Erträge durch Stellung der baulichen Anlage (größtmögliche Südausrichtung) durch Zuschnitte der Baufenster sowie energetische Vorgaben
<i>Vermeidung der Verschattung</i>	Größtmögliche Vermeidung von Verschattungen durch <ul style="list-style-type: none"><li>- entsprechende Wahrung geplanter Gebäudeabstände</li><li>- Anordnung der Baufenster zu bestehenden Bäumen und zueinander; Baufenster sind daher soweit möglich nicht übergreifend;</li></ul>
<i>Kompaktheit</i>	Steigerung der Kompaktheit der Gebäude durch <ul style="list-style-type: none"><li>- Festsetzung von 3-geschossigen Gebäuden sowie teilweise zwingender 3-Geschossigkeit; Einschränkung von Gebäudeversätzen durch die Wahl kleiner Baufenster zur Verringerung von Wärmeverlusten</li></ul>
<i>Energetische Maßnahmen</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Festsetzung eines Verbotes zur Verwendung von fossilen Brennstoffen für die Wärme- und</li></ul>



	<p>Warmwasserversorgung in den Allgemeinen Wohngebieten sowie in den Sondergebieten Zentrum mit gesundheitlichem Schwerpunkt</p> <p>Um Kollisionen mit dem für bestimmte Anlagen in Gewerbegebieten unterliegenden Treibhausgas-Emissionshandelsgesetz (TEHG) zu verhindern, wird auf eine entsprechende Regelung für die Flächen des Gewerbegebietes und der eingeschränkten Gewerbegebiete verzichtet.</p> <p>Innerhalb des Wohngebietes WA 3 befindet sich ein Bestandsgebäude. Kommt es hier zu Änderungen hinsichtlich der Art der Nutzung oder baulicher Gegebenheiten, gilt auch hier grundsätzlich der Verwendungsausschluss für fossile Brennstoffe. Allerdings kann dies zu nicht mit angemessenen Kosten umsetzbaren Anforderungen führen. Daher wird hier ein Ausnahmetatbestand im Sinne des § 31 (1) BauGB vorgesehen. Bei größeren baulichen Veränderungen des Bestandsgebäudes wird es möglich sein, die Planfestsetzung umzusetzen, ohne dass damit unverhältnismäßige Mehraufwendungen oder sonstige Nachteile für die jeweiligen Bauherren verbunden wären. Bei kleineren baulichen Veränderungen könnte dann die Ausnahmeregelung greifen.</p> <p>Das Verbot eines Anschlusses an mit fossilen Brennstoffen betriebenen Blockheizkraftwerken außerhalb des Plangebietes soll vertraglich geregelt werden.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Die nutzbaren Dachflächen der zu errichtenden Gebäude und neuen baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in den Allgemeinen Wohngebieten, im Sondergebiet 2 und in den Gewerbegebieten 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:<ul style="list-style-type: none"><li>- Ungünstig ausgerichtete und geneigte Teile der Dachfläche nach Norden (Ostnordost bis Westnordwest); Ost-West ausgerichtete Dächer sind</li></ul></li></ul>
--	---



	<p>ausdrücklich von der Solarpflicht eingeschlossen, weil sie gut nutzbar sind.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Erheblich beschattete Teile der Dachflächen durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene Bäume, darunter fallen insbesondere im Bebauungsplan festgesetzte Bäume</li><li>- Von anderen Dachnutzungen, wie Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitte, 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).</li></ul> <p>Die entsprechende Nutzung der Anlagen soll vertraglich geregelt werden.</p> <p>Werden auf dem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.</p> <p>Bei der Errichtung der Anlagen ist darauf zu achten, dass diese die Außenkanten der Dachfläche nicht überragen.</p>
--	---

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 Beitrag 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.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 3 befindet sich ein Bestandsgebäude. Kommt es hier zu Änderungen hinsichtlich der Art der Nutzung oder baulicher Gegebenheiten, gilt auch hier grundsätzlich der Verwendungs Ausschluss für fossile Brennstoffe. Allerdings kann dies zu nicht mit angemessenen Kosten umsetzbaren Anforderungen führen. Daher wird hier ein Ausnahmetatbestand im Sinne des § 31 (1) BauGB vorgesehen. Bei größeren baulichen Veränderungen des Bestandsgebäudes wird es möglich sein, die Planfestsetzung umzusetzen, ohne dass damit unverhältnismäßige Mehraufwendungen oder sonstige Nachteile für die jeweiligen Bauherren verbunden wären. Bei kleineren baulichen Veränderungen könnte dann die Ausnahmeregelung greifen.

### 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 Energiepreissrisiken 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<sub>2</sub>-Emissionen. Darüber hinaus unterstützt die Stromerzeugung vor Ort den Umstieg auf Elektromobilität.

<b>Erschließung</b>	
Verkehrsflächen	<ul style="list-style-type: none"><li>- Die neu herzustellende Verkehrsfläche liegt unter dem Richtwert von 10%, der in Baugebieten im Sinne des Klimaschutzes angestrebt werden sollte.</li><li>- Ausbau der neuen Erschließungsstraße ohne Durchgangsverkehr</li><li>- Sämtliche Stellplätze auf den Privatflächen sind so herzustellen, dass Niederschläge vollständig auf diesen Flächen versickern können.</li></ul>
Mobilität	<ul style="list-style-type: none"><li>- 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)</li><li>- Schaffung einer ausreichenden Zahl an Fahrradabstellmöglichkeiten am Gebäude (Orientierung an den Vorgaben des nicht mehr gültigen Stellplatzerlasses S-H vom 09.02.1996)</li><li>- Die Hälfte aller Fahrradabstellanlagen sind mit Ladestationen für Pedelecs auszurüsten.</li><li>- Schaffung eines Fuß- und Radwegenetzes: Fuß- und Radweg als direkte Verbindung zwischen Alt-Möllner Straße und vorgesehener Erschließungsstraße sowie zwischen Erschließungsstraße und Hafenstraße</li></ul>

<b>Klimaanpassung</b>	
Vegetation	<ul style="list-style-type: none"><li>- Festlegung eines möglichst geringen Versiegelungsgrades</li><li>- Begrünung aller Dächer, auch Garagen, Carports und Nebenanlagen bis 25° Dachneigung, die nicht oder nur teilweise durch Solarthermie- und Photovoltaikanlagen</li></ul>



	<p>genutzt werden zur Abflussverzögerung sowie zur Erhöhung der Biodiversität</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Größtmöglicher Erhalt des Baumbestandes</li><li>- Festsetzung von ca. 75 Baumpflanzungen im Bereich der Verkehrsflächen und auf den Grundstücken</li></ul>
--	--

## 7 ARTENSCHUTZ

Für das Plangebiet und seine Umgebung liegt eine artenschutzrechtliche Stellungnahme vor (siehe Anlage 4: Artenschutzrechtliche Prüfung gemäß § 44 BNatSchG zum Bebauungsplan Nr. 123 der Stadt Mölln; Dipl.-Biol. Nora Wuttke; 03.03.2022).

Im Ergebnis stellen die geplanten Vorhaben aus artenschutzrechtlicher Sicht keinen erheblichen Einfluss auf die Vogel- und Fledermausarten dar.

Folgende artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen werden daraus abgeleitet und sind umzusetzen:

### Vermeidungsmaßnahmen:

- Gehölze dürfen nur zwischen dem 01.03. und 30.09. beseitigt werden. Das Gleiche gilt für den Rückschnitt von Gebüsch und Gehölzen
- Die vom Abriss betroffenen Gebäude dürfen nicht während der Brutzeit zwischen dem 01.03. bis 30.09. entfernt werden. Es sollte von einem Abriss durch einen Fledermausspezialisten geprüft werden, ob sich hinter Bretterverkleidungen Fledermäuse aufhalten.

Für private Bereiche können folgende technische Maßnahmen einen Beitrag zur Eindämmung des Insektensterbens leisten:

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.

## 8 DENKMALSCHUTZ

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der Oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne

erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

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

## 9 IMMISSIONSSCHUTZ

Um die Verträglichkeit der Ansiedlung einer Wohnbebauung im Plangebiet mit der bestehenden gewerblichen Nutzung und dem Verkehrslärm zu prüfen, wurde eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt (Anlage 6: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 123 der Stadt Mölln; TÜV NORD; 06.09.2022).

Im Rahmen der Verkehrslärmerhebung wurde dabei eine Verkehrsprognose erstellt, in der der neue gebietsspezifische Verkehrszuwachs ermittelt wurde (siehe Anlage 5: Verkehrsprognose Alt-Möllner Straße Nr. 123 der Stadt Mölln – Dokumentation -, LOGOS Ingenieur- und Planungsgesellschaft mbH; 18.03.2022).

Im Ergebnis führt der Verkehrslärm von der Alt-Möllner Straße lediglich an der nächstgelegenen Baugrenze im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 zu Beurteilungspegeln, die eine Festsetzung von passivem Lärmschutz erforderlich macht. Im in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich sind daher für Fassaden mit Blick zur Alt-Möllner Straße passive Schallschutzmaßnahmen textlich festgesetzt. Zum Schutz der Nachtruhe sind hier Schlafräume mit Fenstern zur Nord-, Ost- und Südseite mit schallgedämmten Raumlüftungsgeräten auszustatten, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht anderweitig gewährleistet werden kann. Für die sonstigen ostseitigen Baugrenzen liegen die Beurteilungspegel zwischen Orientierungs- und Grenzwert. Für die zur Planstraße ausgerichteten Baugrenzen ergeben sich durchgängig unkritische Werte.

Bei der Betrachtung des Gewerbelärms wurden die potentiell schallrelevanten Betriebe innerhalb und außerhalb des Plangebietes identifiziert und untersucht.

Relevant sind einige nordseitig liegende Betriebe, die auf die Baufenster im Wohngebiet WA 4 schalltechnisch einwirken. Lediglich an der östliche Baugrenze des südöstlichen Baufensters des WA 4 findet man durch die sich in rd. 25 m Abstand befindliche Ladezone eines gewerblichen Betriebes kritische Pegelwerte. Diese sind dabei jedoch nicht durchgehend, sondern nur zeitweilig anzutreffen. Insbesondere in den frühen Morgenstunden von 6 Uhr bis 8.30 Uhr ist hier mit geräuschhaften Aktivitäten auszugehen. Zu einer Überschreitung des Mischgebiets-Richtwertes von 60 db(A) kommt es dabei nicht, so dass hier dennoch gesunde Wohnverhältnisse vorliegen.

Daraus resultierend werden zur Herstellung einer Verträglichkeit zwei Textfestsetzungen alternativ vorgenommen: Die Grundrissgestaltung innerhalb des südöstlichen Baufensters WA 4 ist so vorzunehmen, dass Schlafräume nicht in NO-Richtung angeordnet sind. Ist dies nicht umsetzbar, können auch Fassadenvorsätze im Sinne von Wintergartenbalkonen vor entsprechenden Schlafräumen angebracht werden.

Das v. g. Schallgutachten mit entsprechenden Untersuchungen wurde um eine Betrachtung des Industriebetriebes Heidenreich & Harbeck ergänzt (siehe Anlage 6: Ergänzung Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 123 der Stadt Mölln – Messung der Immission vom Betrieb Heidenreich und Harbeck; TÜV NORD; 13.03.2023). Im Ergebnis sind hier die Flächenfestsetzungen aus schalltechnischer Sicht mit der bestehenden betrieblichen Nachbarschaftseinbettung verträglich.

Hinsichtlich des Kanalbetriebes wurde die schalltechnische Situation auf der Grundlage von Daten des Wasser- und Schifffahrtsamtes über entsprechende Schiffsbewegungen ebenfalls überprüft. Der schallrelevante sich ergebende tagesbezogene Mittelwert / Jahr wird seitens

des Lärmgutachters als geringfügig eingestuft. Entsprechender Eisaufbruch im Winter wird als vorübergehende Aktion ähnlich dem Winterdienst auf Straßen gesehen und ist daher lärmtechnisch nicht relevant. Häfen und Liegestellen, wo regelmäßig Schiffe auch nachts unter Betrieb des Schiffdiesels liegen, sind in planungsrelevanter Nähe nicht vorhanden.

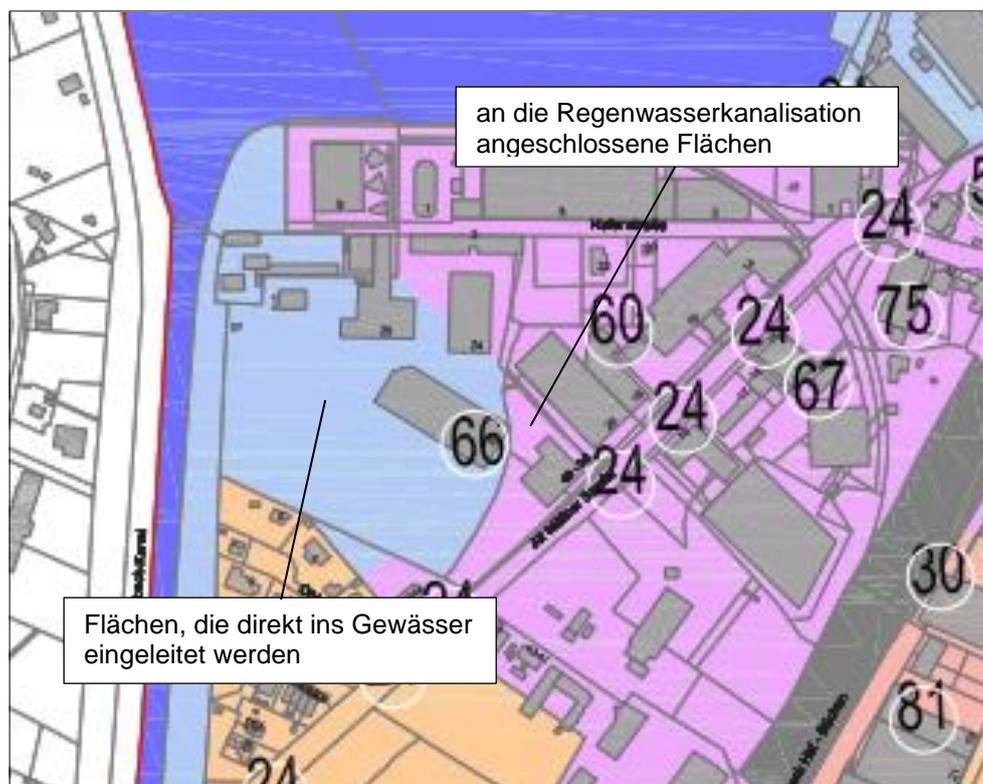
## 10 ALTLASTEN

Die Fläche des Geländes der ehemaligen Holzhandlung Michelsen wird im Altlastenkataster als Archivfall geführt. Auf der Grundlage von Baggerschürfen auf dem Gelände wurden keine Auffälligkeiten festgestellt. Ein spezifischer Verdacht besteht somit nicht, so dass hier der Realisierung einer Wohnbebauung nichts im Wege steht.

Zufallsfunde sind nicht ausgeschlossen. Bei Umsetzung der Baumaßnahme sollte daher ein Fachgutachter abrufbar bereitstehen und sich bei entsprechenden Funden mit dem Fachdienst Abfall und Bodenschutz des Kreises Herzogtum Lauenburg in Verbindung setzen.

## 11 VER- UND ENTSORGUNG

Hinsichtlich der Versorgungseinrichtungen kann das Plangebiet aus der Alt- Möllner Straße mit Strom-, Breitband- und Wasserversorgung erschlossen werden. Die Vereinigte Stadtwerke Netz GmbH sieht vor dem Hintergrund der aktuellen Entwicklung in der Gasversorgung eine Erschließung des Gebietes mit Erdgas nicht vor.



Ausschnitt Lageplan Niederschlagswasserbeseitigungskonzept

Eine Versickerung des innerhalb des Plangebietes anfallenden Niederschlagswassers ist aufgrund der hohen Grundwasserstände innerhalb des Gebietes nicht möglich. Das Niederschlagswasserbeseitigungskonzept der Stadt Mölln sieht für den westlichen Bereich

des Plangebietes eine Entwässerung der Flächen in den Elbe-Lübeck-Kanal vor (siehe Ausschnitt Lageplan Niederschlagswasserbeseitigungskonzept). Der östliche Teil des Geltungsbereiches ist an die Regenwasserkanalisation angeschlossen.

Die vorhandenen Anlagen sind für freie Regenwassereinleitungen nicht ausgelegt. Die Einleitungen in die Gewässer muss über Rückhaltungen erfolgen, die auf die hydraulische Leistungsfähigkeit der vorhandenen Anlagen abzustimmen sind.

Für das Plangebiet wurde ein Wasserwirtschaftliches Konzept (siehe Anlage 7: Wasserwirtschaftliches Konzept zum Bebauungsplangebiet Nr. 123 für den südwestlichen Teil des Gebietes südlich Hafestraße, östlich Elbe-Lübeck-Kanal, nördlich der Wohnbebauung Ohlendörp, westlich der Alt-Möllner Straße; dänekamp und partner; Juli 2022) erstellt.

Im Ergebnis soll für die Oberflächenentwässerung aus dem Plangebiet die bestehende Einleitstelle in den Elbe-Lübeck-Kanal weiterhin genutzt werden. Für die Einleitung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen, die Vorgaben der Unteren Wasserbehörde sind dabei zu beachten.

Die städtische Zugänglichkeit des Übergabeschachtes soll über eine mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu sichernde Zuwegung gewährleistet werden. Es ist vorgesehen, das Regenwasserkanalnetz vor der Einleitstelle im gesamten Plangebiet zu erneuern. In der öffentlichen Fahrbahn und im Westen auch über private Flächen werden hierfür neue Rohrleitungen und Kontrollschächte geplant.

An dem neuen Regenwassernetz werden neben den öffentlichen Verkehrsflächen auch die Grundstücke über neue Anschlussleitungen angeschlossen. Bei leichten Regenfällen wird das auf Terrassen- und Wegeflächen der privaten Grundstücke sowie auf untergeordneten Nebenanlagen anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken versickern. Dies entspricht den üblichen Versickerungsvorgängen auf privaten Grundstücken. Die Entwässerung der nördlichen, bereits bebauten Grundstücke an der Hafestraße wird nicht geändert.

Die Schmutzwasserentsorgung soll, sofern eine Geländeauffüllung südwestlich der Halle – Gebäude 24 – durchgeführt werden kann, durch Anschluss an die sich in der Alt-Möllner Straße befindliche Leitung erfolgen. Sollte im Rahmen der Planung der Verkehrsanlagen festgestellt werden, dass diese nicht umsetzbar ist, kann die Schmutzentwässerung auch über den geplanten Fußweg zur Hafestraße vorgesehen werden.

Die Löschwasserversorgung, der Grundschutz, ist mit 96 m<sup>3</sup>/h für 2 Stunden aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung nach Arbeitsblatt DGVW – W 405 und Erlass des Innenministeriums vom 30.08.2010 – IV 334 – 166.701.400 – in dem überplanten Baugebiet sicherzustellen.

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

## 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**

Durch die vorliegende Planung entstehen der Stadt Mölln voraussichtlich keine Kosten.

### **14 BESCHLUSS**

Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan Nr. 123 am 30.05.2024 beschlossen.

Die vorstehende Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 123 der Stadt Mölln wurde am 30.05.2024 gebilligt.

Mölln, den 03.06.2024

Siegel

gez. Schäper  
Bürgermeister



## **ANLAGEN**

### Anlage 1:

35. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Mölln im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 123 durch Berichtigung; FB Bauen und Stadtentwicklung, FD Planung; 14.06.2022; M 1 : 1000).

### Anlage 2:

Gutachterliche Stellungnahme zur geplanten Einzelhandelsentwicklung im Geltungsbereich des B-Planes 123 der Stadt Mölln im Entwurf (SO-Gesundheitszentrum); CIMA Stadt + Regionalentwicklung; 01.07.2022

### Anlage 3:

Bebauungsplan Nr. 123 Stadt Mölln für den südwestlichen Teil des Gebietes südlich Hafestraße, östlich Elbe-Lübeck-Kanal, nördlich der Wohnbebauung Ohlendörp, westlich der Alt-Möllner Straße; Karte BESTAND / BIOTOPTYPENKARTIERUNG; FB Bauen und Stadtentwicklung, FD Planung; 31.03.2022; M 1 : 1000

### Anlage 4:

Artenschutzrechtliche Prüfung gemäß § 44 BNatSchG zum Bebauungsplan Nr. 123 der Stadt Mölln; Dipl.-Biol. Nora Wuttke; 03.03.2022

### Anlage 5:

Verkehrsprognose Alt-Möllner Straße Nr. 123 der Stadt Mölln – Dokumentation -, LOGOS Ingenieur- und Planungsgesellschaft mbH; 18.03.2022

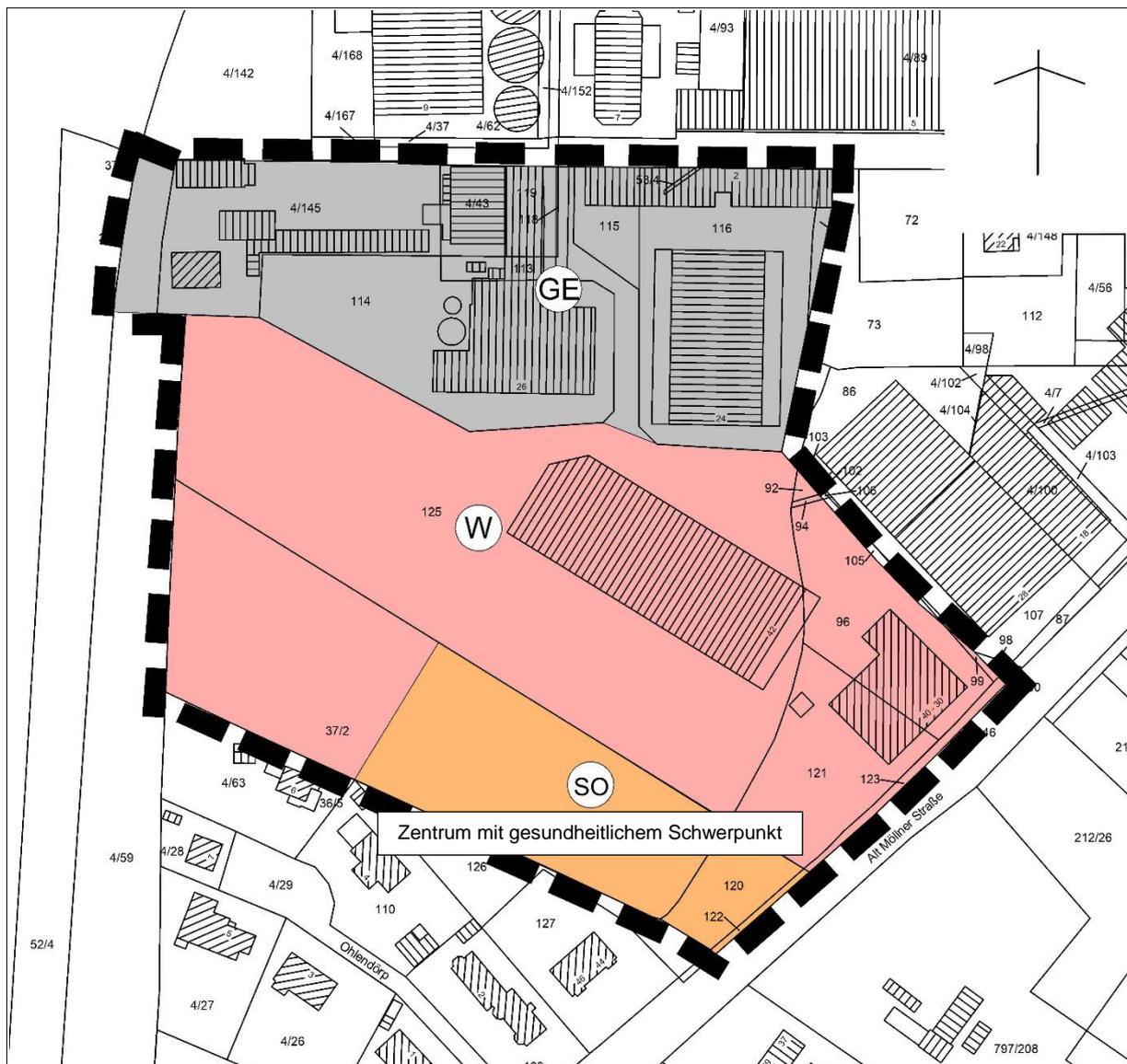
### Anlage 6:

Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 123 der Stadt Mölln; TÜV NORD; 06.09.2022 und  
Ergänzung Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 123 der Stadt Mölln – Messung der Immission vom Betrieb Heidenreich und Harbeck; TÜV NORD; 13.03.2023

### Anlage 7:

Wasserwirtschaftliches Konzept zum Bebauungsplangebiet Nr. 123 für den südwestlichen Teil des Gebietes südlich Hafestraße, östlich Elbe-Lübeck-Kanal, nördlich der Wohnbebauung Ohlendörp, westlich der Alt-Möllner Straße; dänekamp und partner; Juli 2022

## ANLAGE 1

**35. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Mölln im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 123 durch Berichtigung**

Übersichtsplan M 1 : 1000 mit Darstellung der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Mölln

Auf der Grundlage von § 13 a (2) Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan der Stadt Mölln für den südwestlichen Teil des Gebietes südlich Hafenstraße, östlich Elbe-Lübeck-Kanal, nördlich der Wohnbebauung Ohlendörp, westlich der Alt-Möllner Straße von Sondergebieten Hafen und Gewerbegebieten in Gewerbegebiete, Wohnbauflächen und ein Sondergebiet Zentrum mit gesundheitlichem Schwerpunkt geändert.

Siegel

gez. Schäper  
Bürgermeister