

# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 14 der Stadt Mölln

für das Gebiet Bergstraße 12 an der Zufahrt zum  
Parkplatz am Kurpark

## BEGRÜNDUNG

Seite 2 - B-Plan 14 - Bergstr.12, Möln - Begründung

## 1. Anlaß der Planung

Die Bebauung an der Nordseite der Bergstraße endet etwa 25 m bevor die Bergstraße nach Norden abknickt. Sie führt nach etwa 40 m auf den Parkplatz am Kurpark.

Damit endet zum einen die Bergstraßenbebauung auf dieser Straßenseite abrupt ohne erkennbare stadtgestalterische Motivation. Zum anderen erfuhr das Eckgrundstück nie eine adäquate Nutzung und vermittelte somit stets den Eindruck eines potentiellen Baugrundstückes.

Entsprechend wurde im Rahmenplan Innenstadt hier auch zur Ergänzung des Stadtbildes eine Bebauung dargestellt.

Bereits Ende 1995 wurde ein erster Bauleitplan für das Eckgrundstück erstmalig aufgestellt, der 1998 geändert wurde. Diese Planung konnte nicht verwirklicht werden.

Nunmehr will ein Investor das Grundstück bebauen und damit das Straßenbild abrunden. Erforderlich ist die Aufstellung eines Bauleitplanes, der als vorhabenbezogener Bebauungsplan vorgesehen wird. Eine erneute Änderung des bestehenden Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1 erscheint nicht zweckmäßig. Dieser Plan sowie dessen 1. Änderung werden parallel aufgehoben.

## 2. Rechtsgrundlage

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 14 entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan. Dieser sieht für den Bereich gemischte Bauweise (M) vor. Gleichzeitig liegt das Grundstück im Sanierungsgebiet, das die gesamte Innenstadt umfaßt.

### 3. Lage und Beschaffenheit des Baugrundstücks

Das Plangebiet mit einer Größe von rd. 1.180 qm liegt am südöstlichen Rand der Altstadt. Es wird begrenzt im Süden und Osten von der Bergstraße, im Norden vom Parkplatz am Kurpark und schließt im Westen an bebaute Grundstücke an.

Das Grundstück ist damit dreiseitig von öffentlichen Verkehrsflächen aus erschlossen. Von Süd nach Nord - von der Bergstraße zum Parkplatz besteht ein Gefälle von 3,30 - 4,00 m. Die Straße „An der Wallpforte“ weist ein Gefälle von 7,5 % auf.

### 4. Planinhalt

Das Planungskonzept ist in Anlehnung an den Rahmenplan von 2 wesentlichen Anforderungen ausgegangen:

- Bau von Tiefgaragen, um die erforderlichen Stellplätze auf dem Baugrundstück anordnen zu können,
- Fortführung der Straßenrandbebauung Bergstraße und diese hangbegleitend weiterführen bis zum Parkplatz am Kurpark.

Für die erste Anforderung spricht, daß Stellplätze in der Innenstadt auf den Baugrundstücken häufig gar nicht und in seltenen Fällen nur teilweise zu verwirklichen sind. In diesen Fällen mußte, um die Bautätigkeit in der Innenstadt nicht zu blockieren, von der Möglichkeit der Ablösung Gebrauch gemacht werden.

Im vorliegenden Fall bietet sowohl die Größe des Baugrundstücks als auch die gegebene Erschließung die Voraussetzung zum Anlegen der erforderlichen Stellplätze. Dies erfordert jedoch andererseits eine 100 %ige Überbauung des Grundstücks mit einem Garagengeschoß, das bedingt durch das Geländegefälle zum Teil im Gebäude, z.T. aber auch auf dem Gelände liegt.

Seite 4 - B-Plan 14 - Bergstr.12, Mölln - Begründung

Die Verpflichtung der Stadt, im Falle der Ablösung von der Stellplatzverpflichtung, in geeigneter Entfernung entsprechend Stellplätze anzulegen, kann nur noch in einem sehr geringen Umfang erfüllt werden. Diese wenigen Möglichkeiten müssen für Fälle reserviert bleiben, bei denen es Alternativen nicht gibt. Das ist im vorliegenden Fall nicht einzuräumen. Rahmenplan und Baugrundstück fordern bzw. bieten, wie schon dargestellt, die Voraussetzungen für das Planungskonzept.

Die Überschreitung der nach § 17 (1) BauNVO für Mischgebiete zulässigen Höchstgrenze der Grundflächenzahl ist aus der dargestellten Begründung erforderlich. Insofern ist es gerechtfertigt, §17 (2) BauNVO anzuwenden, zumal Nachteile an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und auf die Umwelt dadurch nicht entstehen und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Die Fortsetzung der Straßenrandbebauung Bergstraße hangbegleitend bis zum Parkplatz wird aus Gründen der Stadtbildgestaltung verfolgt. Es wäre unmotiviert, die Bebauung mit dem Ende der Bergstraße ebenfalls enden zu lassen und nicht um die Straßenecke herum fortzusetzen. Dies ist ein in der Möllner Innenstadt übliches Stadtbild, d.h. die den Straßenrand begleitende Blockbebauung. Sie endet dann am Parkplatz am Kurpark. Hier wird das Stadtbild der Nachbarbebauung aufgenommen, nämlich Einblick in die Gärten.

Wie bereits zum Punkt „Stellplätze“ ausgeführt wird es im vorliegenden Fall nicht der auf Geländeneiveau liegende Garten sein, sondern die begrünte Terrasse über dem Garagengeschöß. Diese „Gartenterrasse“ liegt damit auf Höhe des Erdgeschoßbodens, der das Niveau der Bergstraße aufnimmt.

Für die Gestaltung des Baukörpers wurde, auch einvernehmlich mit der Denkmalbehörde, eine neuzeitliche Form angestrebt. D.h. im wesentlichen, daß anstelle eines Satteldaches zwei nach hinten gestaffelte Geschosse geplant sind, das obere Geschöß als ausgesprochenes Staffelgeschöß. Damit wird die Baumasse der bestehenden Nachbarbebauung - Traufhöhe/Firsthöhe - aufgenommen, jedoch, wie schon gesagt, in moderner Form. Bei der Größe des Bauvorhabens erscheint dieser

Seite 5 - B-Plan 14 - Bergstr.12, Mölln - Begründung

Weg, sich in der Form deutlich von den Altbauten abzusetzen als die richtige Alternative. Weitere Gestaltungselemente wie Gebäudegliederung und Fassadenmaterial werden aus der bestehenden Umgebungsbebauung aufgenommen.

Das Gebäude am Rande der historischen Altstadt liegt am Fuß des Klüschensbergs, die Dachflächen sind von den stark frequentierten Hangbereichen aus einsehbar. Ein unbegrüntes Flachdach in der vorgesehenen Ausdehnung würde das Stadtbild belasten. Zusätzlich ergeben sich positive ökologische Auswirkungen der Dachbegrünung: Wasserrückhaltung, lokalklimatische Verbesserungen (Reduzierung des Wärmeinseleffektes, Verbesserung der Lufthygiene durch Staubbindung). Der bautechnische Mehraufwand ist bei einem Neubau in der Regel gering; bei fachgerechter Ausführung wird der Schutz der Dachdichtung gegen Witterungseinflüsse verstärkt und die Wärmedämmung wird erhöht.

Dieses Gestaltungskonzept bringt allerdings mit sich, daß 3 anzurechnende Geschosse entstehen und die Geschosßflächenzahl sich auf rd. 1,55 erhöht gegenüber der in § 17 (1) Bau NVO als zunächst festgesetzte Höchstgrenze von 1,2.

Das mit der Planung vorgelegte überzeugende Gestaltungskonzept, das eine bewußte Weiterführung der Gestaltungs- und Nutzungselemente in der Bergstraße darstellt - massive Erd- und Obergeschoßzone, zu Wohnzwecken ausgebaute Dachzone - muß Vorrang haben. Die Überschreitung der Obergrenze der Geschosßflächenzahl ist damit gefordert, die Regelung laut § 17 (2) BauNVO vertretbar. Eine Reduzierung auf 2 anzurechnende Geschosse würde das Gestaltungskonzept nicht nur abwerten, sondern unmöglich machen. Eine Chance, modernes Bauen in alter Umgebung zu veranschaulichen, damit vergeben.

Zur Art der Nutzung ist in erster Linie geplant, Wohnungen zu bauen. Nur alternativ, falls Interesse angemeldet wird, ist nicht ausgeschlossen, daß im Erdgeschoß auch Läden und Büros, im 1. Obergeschoß auch Büros eingerichtet werden.

Seite 6 - B-Plan 14 - Bergstr.12, Mölln - Begründung

Da das Baugrundstück wie ausgeführt im Mischgebiet liegt, muß bei der Beurteilung der Zulässigkeit von ausschließlich Wohnungen das weitere Gebiet betrachtet werden, das lt. Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche festgelegt ist und auch bereits entsprechend genutzt wird..

## 5. Naturschutz und Landschaftspflege

Im Zuge der vorangegangenen Planung (siehe Ziffer 1) wurde ein landschaftsplanerischer Beitrag erarbeitet. Dieser hat bei gleicher Ausnutzung der Grundfläche ein Ausgleichsdefizit von 293 qm ermittelt. Die im damaligen Durchführungsvertrag vereinbarte Zahlung eines Geldbetrages zur Ablösung der Ausgleichsverpflichtung wurde geleistet. Der ermittelte Ausgleich ist damit bereits geleistet.

## 6. Erschließung

Verkehrerserschließung, Ver- und Entsorgung sind vorhanden bzw. durch Anschluß an vorhandene Leitungen gewährleistet.

## 7. Kosten

Durch die Planung entstehen der Stadt Mölln keine Kosten. Einzelheiten dazu sind im Durchführungsvertrag geregelt.

Aufgestellt:  
Mölln, im Juni 2001



.....  
Bürgermeister