



# STADT MÖLLN

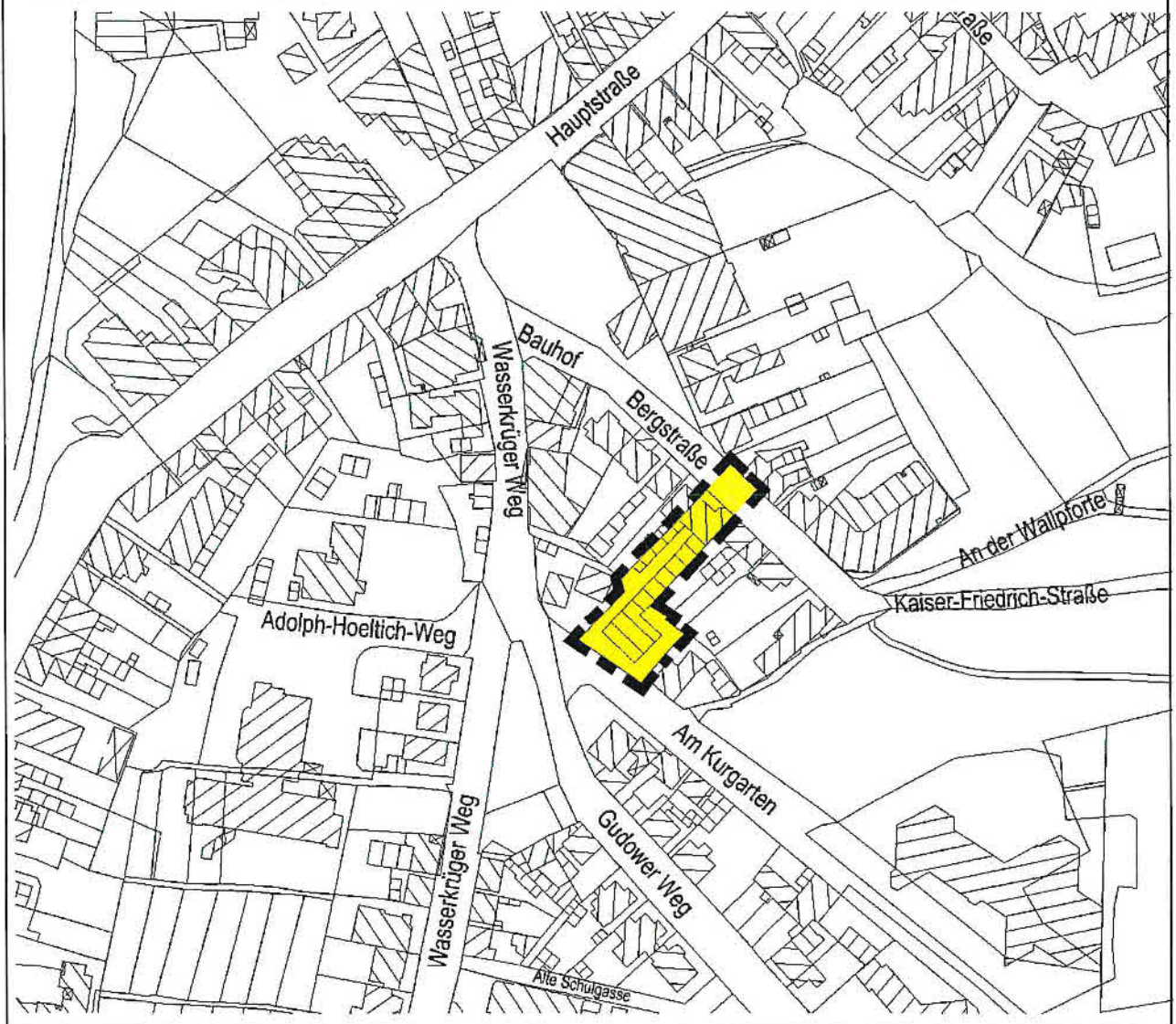
SATZUNG ÜBER DEN

## VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 18

(BESCHLEUNIGTES VERFAHREN GEMÄSS § 13a BauGB)

FÜR DAS GEBIET: „NORDÖSTLICH WASSERKRÜGER WEG/  
AM KURGARTEN, SÜDWESTLICH BERGSTRASSE“

## BEGRÜNDUNG



Verfahrensstand :

**Satzung**

# Begründung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 der Stadt Mölln

Inhaltsübersicht	Seite
<b><u>1. Grundlagen für die Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 18</u></b>	
1.1 Rechtliche Grundlagen	1
1.2 Planvorgaben	1
1.2.1 Regionalplan	1
1.2.2 Flächennutzungsplan	1
1.2.3 Bestehendes Planungsrecht	2
1.2.4 Sonstige bestehende Satzungen	2
1.2.5 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)	2
1.2.6 Denkmalschutz	2
<b><u>2. Lage und Abgrenzung des Plangeltungsbereiches</u></b>	<b>2</b>
2.1 Beschreibung des Plangeltungsbereiches und der angrenzenden Bereiche	3
2.2 Altlasten	4
<b><u>3. Planungsanlass, Planerfordernis und Ziel der Planung</u></b>	<b>4</b>
<b><u>4. Inhalt des Bebauungsplanes</u></b>	<b>5</b>
4.1 Art der baulichen Nutzung	5
4.2 Maß der baulichen Nutzung	6
4.2.1 Gebäudehöhen	7
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	7
4.4 Verkehrsflächen	8
4.5 Gestalterische Festsetzungen	8
<b><u>5. Auswirkungen dieses Bebauungsplanes</u></b>	<b>9</b>
5.1 Immissionsschutz	9
5.2. Natur und Landschaft	9
5.3 Artenschutz	10
<b><u>6. Ver- und Entsorgung</u></b>	<b>10</b>
<b><u>7. Beschluss</u></b>	<b>10</b>

Anlage 1 9. Änderung des Flächennutzungsplans durch Berichtigung

## 1. Grundlagen für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 18

### 1.1 Rechtliche Grundlagen

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I, S. 466)
- Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58), geändert durch Art. 2 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.7.2011, BGBl. I S. 1509)

### 1.2 Planvorgaben

#### 1.2.1 Regionalplanung

In dem Regionalplan für den Planungsraum I aus dem Jahre 1998 ist Mölln als Mittelzentrum ausgewiesen.

Unter Punkt 5.6 Ziele und Orientierungsrahmen für Städte und Gemeinden heißt es für die Stadt Mölln unter anderem:

*„Aufgrund der im Stadtgebiet räumlich begrenzten Erweiterungsmöglichkeiten soll die dem Mittelzentrum zugeordnete wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung neben einer Ausschöpfung der Möglichkeiten zur städtebaulichen Verdichtung und Abrundung des städtischen Wohnungsbestandes in den angrenzenden Gemeinden Alt-Mölln und Breitenfelde stattfinden.“*

Auch unter Berücksichtigung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein 2010 (LEP) gehört es zu den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung, dass die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung hat. Das heißt, dass neue Wohnungen vorrangig auf bereits erschlossenen Flächen zu bauen sind<sup>1</sup>

#### 1.2.2 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Mölln ist der Plangeltungsbereich als gemischte Baufläche dargestellt.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Innenentwicklung gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB. Der Gesetzgeber hat in § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB bestimmt, dass ein Bebauungsplan zur Innenentwicklung auch aufgestellt werden kann, wenn er von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht. Eine entsprechende Änderung ist im vorliegenden Fall erforderlich, da der hier überplante Bereich zu einem allgemeinen Wohngebiet entwickelt werden soll.

Die Voraussetzungen dafür, dass die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt wird, liegen zweifelsohne vor. Hierbei ist

<sup>1</sup> Siehe hierzu Kapitel 2.5.2 des LEP 2010

besonders zu berücksichtigen, dass der Bereich aufgrund seiner Lage und der nördlich und südöstlich bereits vorhandenen Wohnnutzungen sowie der Planungsintentionen eindeutig als Wohngebiet zu klassifizieren ist.

Nach Maßgabe des BauGB wird der Flächennutzungsplan im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan für das hier überplante Gebiet deshalb berichtigt. Ein formelles Verfahren ist hierfür nicht erforderlich. Als Anlage 1 zu dieser Begründung ist zur Übersicht eine Berichtigung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes für diesen Plangeltungsbereich beigefügt. Hierbei handelt es sich um die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Mölln.

### **1.2.3 Bestehendes Planungsrecht**

Für den Plangeltungsbereich besteht kein Bebauungsplan, so dass für den Bereich zurzeit die Regelungen des § 34 BauGB gelten.

### **1.2.4 Sonstige bestehende Satzungen**

Der Plangeltungsbereich liegt innerhalb der bestehenden Gestaltungssatzung der Stadt Mölln vom 22.07.2004.

### **1.2.5 Integriertes Stadtentwicklungskonzept ISEK<sup>2</sup>**

Die Stadtvertretung der Stadt Mölln hat im Dezember 2010 ein integriertes Stadtentwicklungskonzept als zentrales Instrument für die zukünftige Steuerung der Stadtentwicklung von Mölln und als Handlungsleitfaden für die lokalen Akteure beschlossen.

Wesentliche städtebauliche Ziele dieses Konzeptes sind unter anderem die Eruierung von Flächenpotenzialen für den Wohnungsbau in zentralen Lagen und die Ermöglichungen von Nachverdichtungen. Diesen soll insbesondere im Rahmen der Bauleitplanung Rechnung getragen werden.

### **1.2.6 Denkmalschutz**

Innerhalb des Plangeltungsbereiches sowie in unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich keine Kulturdenkmäler. Bei den Gebäuden Bauhof 2 und Bergstraße 1 handelt es sich um einfache Kulturdenkmale gemäß § 1 DSchG.

## **2. Lage und Abgrenzung des Plangeltungsbereiches**

Der Plangeltungsbereich grenzt unmittelbar an das Stadtzentrum von Mölln und ist im Übersichtsplan M 1: 5.000 auf dem Deckblatt dargestellt. Er umfasst eine ca. 1.180m<sup>2</sup> große Fläche.

Das Plangebiet umfasst das Grundstück Bergstraße 4 (Flurstück 10/1) sowie die vorgelagerte Straßenverkehrsfläche der Bergstraße.

<sup>2</sup>GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnungsforschung GmbH, Hamburg, Integriertes Stadtentwicklungskonzept Mölln, November 2010. Der Endbericht kann einschließlich Anhang im Internet unter: <http://www.moelln.de/moelln/aktuell/titel.htm> heruntergeladen werden.

## 2.1 Beschreibung des Plangeltungsbereiches und der angrenzenden Nutzungen

Der Plangeltungsbereich liegt direkt südlich der historischen Altstadt und ist nur etwa 100 m entfernt von der Haupteinkaufsstraße.

Bis vor einigen Jahren wurde das Plangebiet gemischt genutzt. In dem benachbarten Gebäude Wasserkrüger Weg 6 befindet eine Arztpraxis. Das 3-geschossige Gebäude Bergstraße 4 wurde zuletzt im Erdgeschoss als Fahrradgeschäft genutzt. In den darüberliegenden Geschossen sind Wohnungen untergebracht. Der dahinterliegende langgestreckte Gebäudekomplex, der von der Straße „Am Kurgarten“ erschlossen wird, diente bis 2001 als Fachgeschäft für Elektrotechnik.

Südlich des Plangeltungsbereiches befindet sich ein eingeschossiges Wohnhaus mit Satteldach Am Kurgarten 6. Siehe hierzu die Fotos auf der folgenden Seite.



Abbildung 1:  
 Arztpraxis nördlich angrenzend  
 im Wasserkrüger-weg Nr. 6  
 Links davon schließt eine deutlich  
 dichtere Bebauung an.



Abbildung 2:  
 Bebauung Bergstraße Nr. 3  
 (rechts) und Bergstraße Nr. 4  
 (links)



Abbildung 3:  
Eingeschossiges Gebäude mit Flachdach in der Straße „Am Kurgarten“ (ehemaliger Fachmarkt für Elektrotechnik) und rechts daneben das Wohnhaus Am Kurgarten Nr. 6

Nordwestlich des Plangeltungsbereiches am Wasserkrüger Weg dominiert die gewerbliche Nutzung, während nördlich und südlich in der Bergstraße überwiegend Wohngebäude vorhanden sind.

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung sind zwei- und dreigeschossige Gebäude mit teilweise ausgebauten Dachgeschossen zu nennen. Die Gebäude haben überwiegend verputzte Fassaden mit Satteldächern.

## 2.2 Altlasten /Altablagerungen

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 liegen keine Eintragungen zu Altstandorten und Altablagerungen vor.

## 3. Planungsanlass , Planerfordernis und Ziel und Zweck der Planung

Der Eigentümer des Flurstückes Nr. 10/1 beabsichtigt, den Abbruch der auf seinem Grundstück vorhandenen leer stehenden Bausubstanz zugunsten der Errichtung von zwei neuen Gebäuden.

Somit bietet sich die Möglichkeit, diesen Bereich im Sinne einer Nachverdichtung städtebaulich neu zu ordnen und gleichzeitig den gestalterischen Belangen dieses Gebiets Rechnung zu tragen.

Gemäß § 1 a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung u.a. durch Nachverdichtung zu nutzen.

Vor diesem Hintergrund wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 18 gemäß § 12 BauGB aufgestellt. Ziel ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets (WA), in dem zwei voneinander unabhängige Wohngebäude mit insgesamt 12 Wohnungen sowie einer gewerblich genutzten Einheit errichtet werden.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage von § 13 a des Baugesetzbuches im beschleunigten Verfahren.

Dies wird wie folgt begründet:

- Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der u.a. städtebaulich verträgliche Nachverdichtungen ermöglichen soll.  
Die festgesetzte überbaubare Grundfläche ist deutlich kleiner als 20.000 m<sup>2</sup>.
- Durch diesen Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Landesrecht unterliegen.
- Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter – *der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes*.

Gemäß § 47 f der Gemeindeordnung (GO) sind Kinder und Jugendliche an allen sie betreffenden Fragen kommunaler Planungen in angemessener Form zu beteiligen. Entgegen der formalisierten Struktur anderer Vorschriften der Einwohnerbeteiligung wird hier auf formale Vorschriften bewusst verzichtet. So wird die Art und Weise der Beteiligung der Kinder und Jugendlichen nicht vorgeschrieben.

Die vorliegende Planung betrifft nicht unmittelbar Kinder- bzw. jugendspezifische Belange, so dass auf besondere zusätzliche Beteiligungsformen von Kindern und Jugendlichen verzichtet werden kann.

## 4. Inhalt des Bebauungsplanes

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Neben den geplanten Wohnungen sollen z.B. auch die Einrichtung eines Cafes oder Büronutzungen zugunsten sog. freier Berufe ermöglicht werden. Nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird der Geltungsbereich deshalb als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. An der Entwicklung eines Mischgebietes, wie im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt vorgesehen, soll nicht mehr festgehalten werden, da in Mölln vorrangig ein starker Bedarf an gut erschlossenen innerstädtischen Wohnungen besteht. Nach Maßgabe des BauGB wird der Flächennutzungsplan im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan für das hier überplante Gebiet deshalb berichtigt. Siehe hierzu auch Punkt 1.2.2 der Begründung sowie die Anlage 1.

Im Rahmen der Neuaufstellung dieses Bebauungsplanes wird neben der zeichnerischen Festsetzung auch durch textliche Regelungen eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherstellen.

Deshalb werden durch die **textliche Festsetzung Nr. 1** zur Steuerung und Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen Nutzungseinschränkungen für das allgemeine Wohngebiet gegenüber dem Nutzungskatalog der BauNVO vorgenommen. Dies geschieht u.a. aufgrund der Lage des Plangebietes und der Erschließungssituation, die nicht für alle ansonsten allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen geeignet ist.

Unter Berücksichtigung des Bestandes in dem vorhandenen WA-Gebiet gibt es keinen Bedarf für **Gartenbaubetriebe und Tankstellen**. Sie wären darüber hinaus mit einer Zunahme von Immissionen und Verkehr verbunden, die hier nicht gewünscht sind und aufgrund der Erschließungssituation ohnehin nicht möglich wären. Auch **sonstige nicht störende Gewerbebetriebe** sind in dem Gebiet nicht zulässig.

## 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die vorhandene Bebauung an der Bergstraße (Nr. 4) ist dreigeschossig. Die bisher rein gewerblich genutzte Bebauung „Am Kurgarten“ (ehemaliger Elektronikmarkt) ist im Bereich der Straße Am Kurgarten eingeschossig.

Die vorhandene Bebauung auf dem Flurstück 10/1 entspricht insgesamt einer Grundflächenzahl (GRZ) von ca. 0,53.

Mit Ausnahme des Grundstücks Bergstraße Nr. 4 / Am Kurgarten 4 ist die vorhandene Bebauungsdichte eher niedrig und bleibt deutlich hinter den zulässigen Höchstwerten gemäß § 17 BauNVO zurück.

Mit diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan kann eine innerstädtische Verdichtung realisiert werden, um die vorhandene sehr gute Anbindung unmittelbar an das Stadtzentrum optimal zu nutzen.

Der Plangeltungsbereich ist in zwei überbaubare Flächen unterteilt, die sich durch die Bauweise, die Zahl der Vollgeschosse und die maximal zulässige Gebäudehöhe unterscheiden.

So wird für die Gebiete **WA1** und **WA2** eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Dies entspricht in etwa der vorhandenen Bebauung. Selbst unter Berücksichtigung der versiegelten Flächen zugunsten der Flächen für Stellplätze bzw. Carports bleibt die GRZ niedriger als 0,8, so dass besondere Festsetzungen für eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zugunsten der Flächen für Stellplätze bzw. Carports nicht erforderlich werden. Die festgesetzte GFZ von 1,4 wird gegenüber dem Bestand, der an der Straße Am Kurgarten derzeit lediglich eingeschossig ist, erhöht.

An der Bergstraße ist vorgesehen, das vorhandene Gebäude durch einen dreigeschossigen Neubau zuzüglich eines Dachgeschosses zu ersetzen.

Das geplante Gebäude Am Kurgarten ist straßenseitig zweigeschossig zuzüglich eines Dachgeschosses.

Aufgrund der Tiefe des Gebäudes und der Dachneigung von 45° ist das geplante Dachgeschoss bauordnungsrechtlich ein Vollgeschoss. Bedingt durch das vorhandene Geländeneiveau, das von der Straße „Am Kurgarten“ zur Bergstraße um bis zu 6 m abfällt ist auch das Kellergeschoss ein Vollgeschoss, so dass in der Planzeichnung Am Kurgarten maximal 4 Vollgeschosse festgesetzt sind.

Im Bebauungsplan sind zusätzlich zur Zahl der Vollgeschosse die absoluten Gebäudehöhen über NN festgesetzt.

Eine Überschreitung der Höchstwerte gemäß § 17 BauNVO, wonach in allgemeinen Wohngebieten eine GFZ bis zu 1,2 zulässig ist, wird im vorliegenden Fall für vertretbar gehalten, zumal die BauNVO hierfür ausdrücklich Ausnahmen ermöglicht. So handelt es sich gemäß § 17 Abs. 3 BauNVO bei dem Plangeltungsbereich um ein Gebiet, das am 1. August 1962 bereits überwiegend bebaut war. Zudem sind keine öffentlichen Belange zu erkennen, die der vorgesehenen maßvollen städtebaulichen Verdichtung im Plangebiet entgegenstehen.

Auch die Voraussetzungen für eine Überschreitung zur Sicherstellung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 17 Abs. 2 Satz 2 BauNVO sind gegeben. So ist eine ausreichende Belichtung und Besonnung innerhalb der Wohngebiete gewährleistet. Dies gilt insbesondere deshalb, da der Blockinnenbereich lediglich zugunsten von überdachten Stellplätzen genutzt werden soll, um ausreichende Stellplätze für die geplanten Wohnungen nachweisen zu können.



Um nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu vermeiden, ist gemäß **textliche Festsetzung Nr. 2** eine Dachbegrünung der Carportanlage vorgesehen, die zusammen mit den verbleibenden Freiflächen eine bessere Umweltverträglichkeit des Vorhabens gewährleistet.

#### 4.2.1 Gebäudehöhen

Die festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen berücksichtigen die vorhandene Höhenlage und die angrenzende Bebauung. Hierzu sind in der Planzeichnung Höhenpunkte mit Angaben in Metern über NN (Normalnull)<sup>3</sup> dargestellt. Auch die Festsetzungen zu den zulässigen Gebäudehöhen beziehen sich entsprechend auf Meterangaben über NN und gewährleisten so, dass sich die neu geplanten Gebäude an vorhandene Bebauung anpassen und dem Ortsbild Rechnung getragen wird. Deshalb nimmt die festgesetzte Gebäudehöhe im Bereich der Bergstraße die vorhandenen angrenzenden Höhen auf. Lediglich die festgesetzte Höhe für das Gebäude Am Kurgarten überschreitet die angrenzenden Höhen. Dies wird jedoch im vorliegenden Fall für städtebaulich vertretbar gehalten.

Zur eindeutigen Bestimmung der Geländehöhen Am Kurgarten wird in der Planzeichnung für den geplanten Baukörper die Geländeoberfläche an den Ecken des Baufensters festgelegt. Dies ist nach Maßgabe von § 9 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 6 Abs. 4 Satz 2 LBO möglich. Eine entsprechende Festlegung für das Gebäude an der Bergstraße ist nicht erforderlich.

#### 4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

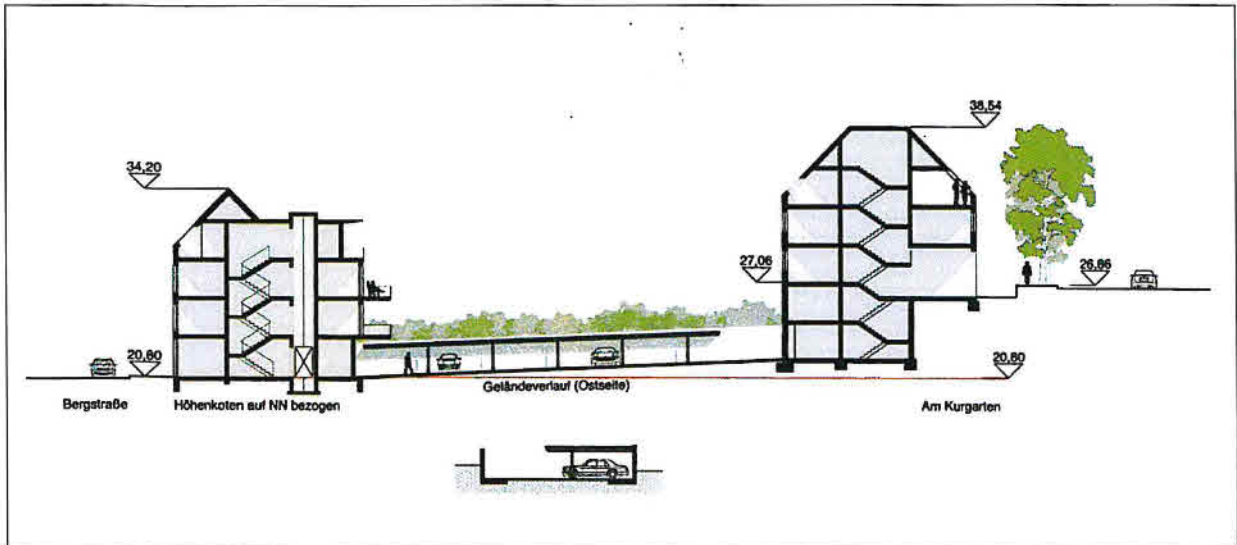
Für das Baugebiet **WA1** wird für den Bereich an der Bergstraße eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Dies bedeutet, dass unmittelbar an die Grundstücksgrenzen anzubauen ist. Hierdurch soll weiterhin eine geschlossene Bauweise, wie sie in der Bergstraße bereits vorhanden ist, gewährleistet werden. Um eine Blockrandbebauung sicherzustellen wird an der Bergstraße eine Baulinie festgesetzt, die die Bauflucht der östlich vorhandenen Bebauung aufnimmt.

Für die überbaubare Fläche an der Straße „Am Kurgarten“ (WA2) hingegen ist eine offene Bauweise festgesetzt. Hier sind auf der Grundlage der LBO entsprechende Abstände zu den Nachbargrundstücken einzuhalten. Das festgesetzte Baufeld ist gegenüber der Verkehrsfläche um 2,5 m zurückgesetzt. Auf diese Weise kann auch eine die dicht an der Grenze stehende Linde erhalten bleiben.

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden entsprechend der geplanten Bebauung festgelegt, gewährleisten allerdings in Hinblick auf das konkret geplante Vorhaben einen gewissen Spielraum, um ggfs. erforderliche Anpassungen im Rahmen der Bauantragsphase nicht von vornherein auszuschließen.

Aufgrund des Geländeniveaus wird gewährleistet, dass die geplante Carportanlage teilweise unterhalb des Geländes vorgesehen ist. Dies wird durch folgenden Systemschnitt im Bereich des Grundstückes Bergstraße 4 deutlich. Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Vorhaben- und Erschließungsplan, der einen weiteren Schnitt, einen Lageplan und die Ansichten des geplanten Vorhabens enthält.

<sup>3</sup> Mit der Bezeichnung **Normalnull** (Abkürzung: **NN**) auch **Nullniveau** oder **Höhennormal HN** wird ein Referenzwert für Höhenangaben auf der Erdoberfläche (z. B. die Höhe von Bergen oder die Tiefe von Meeresgräben) bezeichnet. Die Angabe der Höhe bzw. Tiefe erfolgt dabei meist in einer der folgenden Formen: "... Meter über NN" (auch "... m. ü. NN") oder müM (umgangssprachlich "Meter über (dem) Meer(esspiegel)" korrekt "Meter über dem mittleren Meeresspiegel"). Der Referenzwert ist für Deutschland definiert durch den *mittleren Pegel von Amsterdam*. (Quelle: <http://www.uni-protokolle.de/Lexikon>)



Systematischer Querschnitt (Atelier Kienast, Mölln Stand: Mai 2012) mit Höhenangaben über NN und Darstellung des konkret geplanten Vorhabens

#### 4.4 Verkehrsflächen

Im Norden wird der Plangeltungsbereich durch die Bergstraße erschlossen, die auch als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt ist. Im Süden grenzt das Plangebiet an die Straße „Am Kurgarten“. Durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird die Errichtung einer Carportanlage im Blockinnenbereich ermöglicht. Die Ein- und Ausfahrt ist von der Bergstraße vorgesehen und entsprechend in der Planzeichnung festgesetzt. Zwei weitere Stellplätze können von der Straße „Am Kurgarten“ angefahren werden und sind hier in der Planzeichnung entsprechend festgesetzt.

Wie dem oben dargestellten Schnitt zu entnehmen ist, wird die Ebene für die überdachten Stellplätze im Blockinnenbereich auf das Niveau der Bergstraße abgesenkt und steigt dann zum Kurgarten mit etwa 5% an. Wie dem Schnitt ebenfalls zu entnehmen ist, wird die festgesetzte Fläche für Nebenanlagen mit einer 2,50 m hohen Mauer eingefasst. Hierzu wird verwiesen auf die textlichen Festsetzungen Nr. 2.1 und 2.2.

#### 4.5 Gestaltung

Wie bereits bei den Planvorgaben ausgeführt, gehört das Plangebiet zum Geltungsbereich der Gestaltungssatzung der Stadt Mölln, die für traufständige Gebäude geneigte Dächer zwischen 45° und 55° vorschreibt. Das geplante Vorhaben berücksichtigt diese Vorgaben. Allerdings wurde das Satteldach für das Gebäude an der Straße Am Kurgarten im oberen Bereich gekappt und mit einem Flachdach versehen, um die Gebäudehöhe besser an die umliegende Bebauung anzupassen.

Für einige Details der Fassaden gibt es Abweichungen von der Gestaltungssatzung. Diese betreffen überwiegend das geplante Gebäude Am Kurgarten, das anders als die geplante Bebauung an der Bergstraße nicht unmittelbar dem geschlossenen Altstadtbereich zuzurechnen ist.

Die Abweichungen betreffen hauptsächlich:

- die vorgesehenen Drempe ( § 14(5) der Gestaltungssatzung) zur besseren Ausnutzung des Wohnraums in den Dachgeschossen,

- Diese Abweichung wird für vertretbar gehalten, da sonstige Bezüge zur umliegenden Bebauung, wie z.B. die absolute Gebäudehöhe, eingehalten werden und nur so eine bessere Ausnutzung des Wohnraumes in den Dachgeschossen im Sinne einer städtebaulichen Verdichtung im Bestand möglich wird. -
- Die Größe des Dacheinschnittes (§ 11(10) der Gestaltungssatzung),
  - Dies betrifft die rückwärtige Fassade des geplanten Gebäudes an der Bergstraße. Die Abweichung ist aus der Bergstraße nicht einsehbar und führt so nicht zu Beeinträchtigung des vorhandenen städtebaulichen Ensembles und ermöglicht ebenfalls eine bessere Ausnutzung des Dachgeschosses.
- Die Gliederung und Unterteilung der Fensterflächen (§ 19(2) der Gestaltungssatzung)
  - Es handelt sich bei dem geplanten Vorhaben um einen Neubau und nicht um die Sanierung bzw. Restaurierung eines vorhandenen Gebäudes, so dass im vorliegenden Fall eine zeitgemäße Gestaltung gewählt wurde, die sich gut in die vorhandene Fassadenabwicklung einfügt ohne die im Detail an in Teilbereichen noch vorhandene historische Gestaltungselemente zu übernehmen. Im Übrigen lässt die Gestaltungssatzung Sonderformen in Ausnahmefällen zu.

Auf die Aufnahme einzelner Ausnahmen von den Regelungen der Gestaltungssatzung wurde im vorliegenden Fall jedoch verzichtet, da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt. Die Ansichten, die dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen sind, dienen als gestalterische Vorgaben und ersetzen die diesbezüglichen Regelungen der Gestaltungssatzung Innenstadt vom 22.07.2004, wobei die Regelungen der Gestaltungssatzung zur Dacheindeckung (§ 10 (2)), zu Oberflächen und Fassaden (§ 17) sowie zu Farben § 18) weiterhingelassen. Im Text (Teil B) ist zusätzlich festgesetzt, dass die Fassaden der rückwärtigen Gebäudeseiten ausschließlich in hellen Farbtönen zu gestalten sind.

Die Abweichungen von den Regelungen der Gestaltungssatzung Innenstadt, die überwiegend das Gebäude Am Kurgarten betreffen, werden unter Berücksichtigung der Lage des Vorhabens für vertretbar gehalten. Dies gilt besonders, da die wesentlichen Gestaltungsmerkmale wie Dachformen, Dachneigungen Höhenbezüge sowie Materialvorgaben eingehalten werden.

## **5. Auswirkungen des Bebauungsplanes**

### **5.1 Immissionsschutz**

Von unzumutbaren Beeinträchtigungen durch Lärmimmissionen für das Plangebiet oder für die unmittelbar angrenzende Bebauung ist nicht auszugehen. Dies wird auch durch eine schalltechnische Stellungnahme<sup>4</sup> zu der geplanten überdachten Stellplatzanlage bestätigt. Maßnahmen zum Lärmschutz sind deshalb nicht erforderlich.

### **5.2 Natur und Landschaft (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung)**

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen grundsätzlich die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Dies gilt auch für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Ein Umweltbericht ist hierfür allerdings nicht erforderlich. Auch ist die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB nicht anzuwenden. Denn gemäß § 13 a, Absatz 2 Nr. 4

<sup>4</sup> Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler, Mölln 29.11.2011

BauGB „gelten ..... Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Absatz 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.“ Aus diesem Grund sind auch keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, solange nicht naturschutzrechtlich besonders geschützte Bereiche betroffen sind.

Im Rahmen der vorliegenden Planung werden abgesehen von einer geringfügig größeren Versiegelung keine zusätzlichen Baurechte gegenüber der bereits bestehenden Bebauung geschaffen. Neben zusätzlichen versiegelten Flächen sind aber von vornherein keine erheblichen Auswirkungen auf Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des Artenschutzes zu erkennen und auch nicht zu erwarten.

### 5.3 Artenschutz

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange wurde das Büro Bielfeldt + Berg - Landschaftsplanung beauftragt zu prüfen, ob durch die Planung geschützte Tier- und Pflanzenarten im Sinne einer Auslösung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG betroffen sein können.

Als Ergebnis kann festgehalten werden:

Naturschutzfachlich hochwertige Bereiche werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht in Anspruch genommen. Dennoch kann im Plangebiet ein Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Vogel- und Fledermausarten nicht generell ausgeschlossen werden. Zur Vermeidung des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Nachstellen, Fangen, Verletzen, Töten; Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Entwicklungsformen) sind im Hinblick auf die Arten Brutvögel und Fledermäuse Bauzeitenregelungen zu berücksichtigen. Sollten infolge des Gebäudeabrisses Fledermausquartiere oder Mehlschwalbennester zerstört werden, so sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde geeignete Ersatzquartiere im Plangebiet oder dessen Umfeld bereitzustellen (siehe: artenschutzrechtliche Untersuchung, Seite 13 und 14). Dies gilt auch für den Fall, dass Nistplätze von Höhlen- oder Nischenbrütern in zu fällenden Gehölzen entdeckt werden.

Der Durchführungsvertrag enthält eine diesbezügliche Regelung.

## 6. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangeltungsbereiches ist gesichert.

## 7. Beschluss

Die Stadtvertretung hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 in der Sitzung am 14.02.2013 als Satzung beschlossen und die Begründung dazu gebilligt.

Mölln, den 11.03.2012

  
.....  
(Bürgermeister)

## Anlage 1 zur Begründung

### 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Mölln im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 18 durch Berichtigung

Auf der Grundlage von § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan der der Stadt Mölln für den unten dargestellten Bereich „Nordöstlich Wasserkrüger Weg/ Am Kurgarten, südwestlich Bergstraße“ von einer gemischten Baufläche (M) in eine Wohnbaufläche (W) durch Berichtigung geändert.



Übersichtsplan M. 1: 2.500 mit Darstellung der 9. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Mölln.