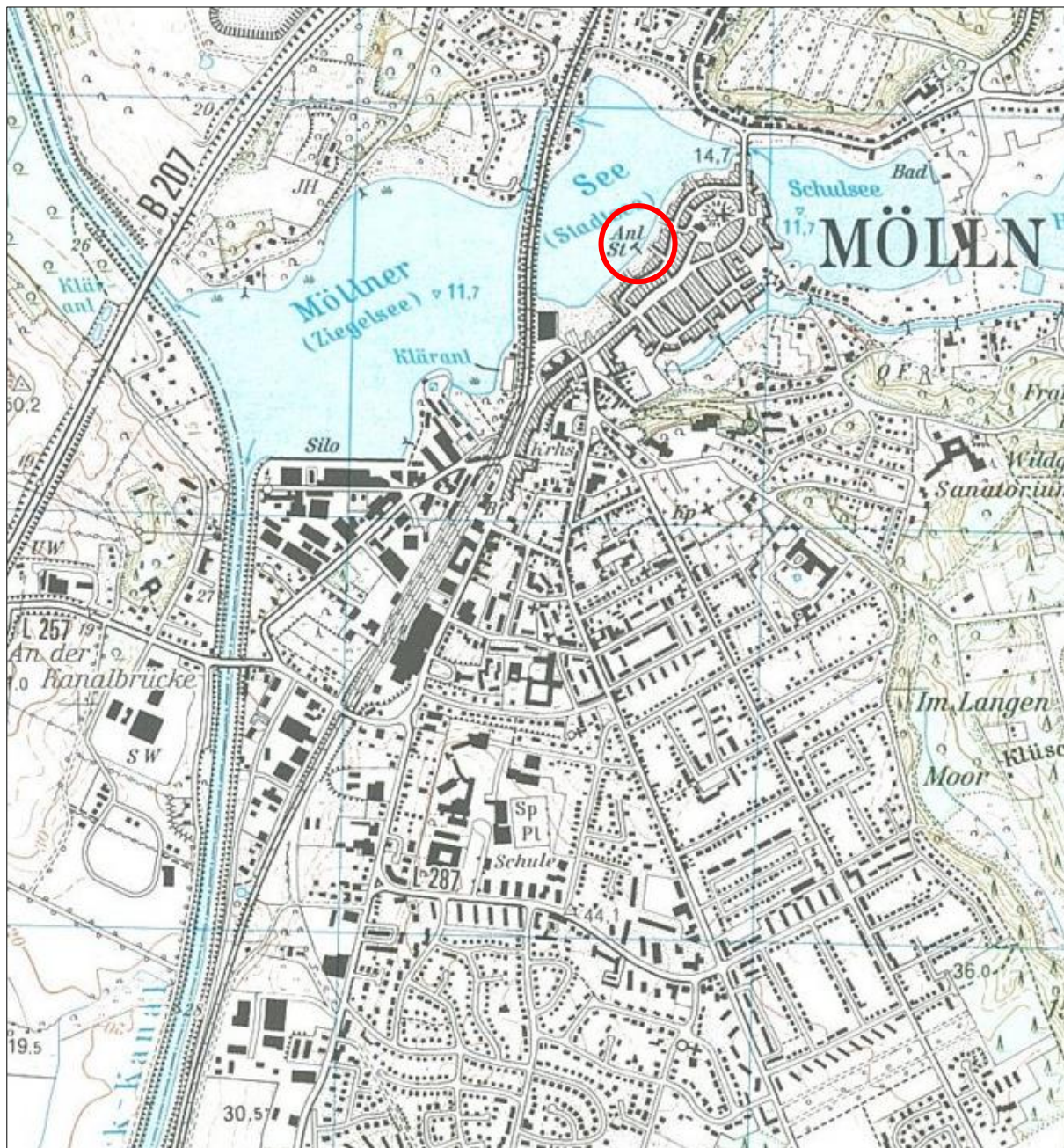


1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109 der Stadt Mölln

für das Gebiet

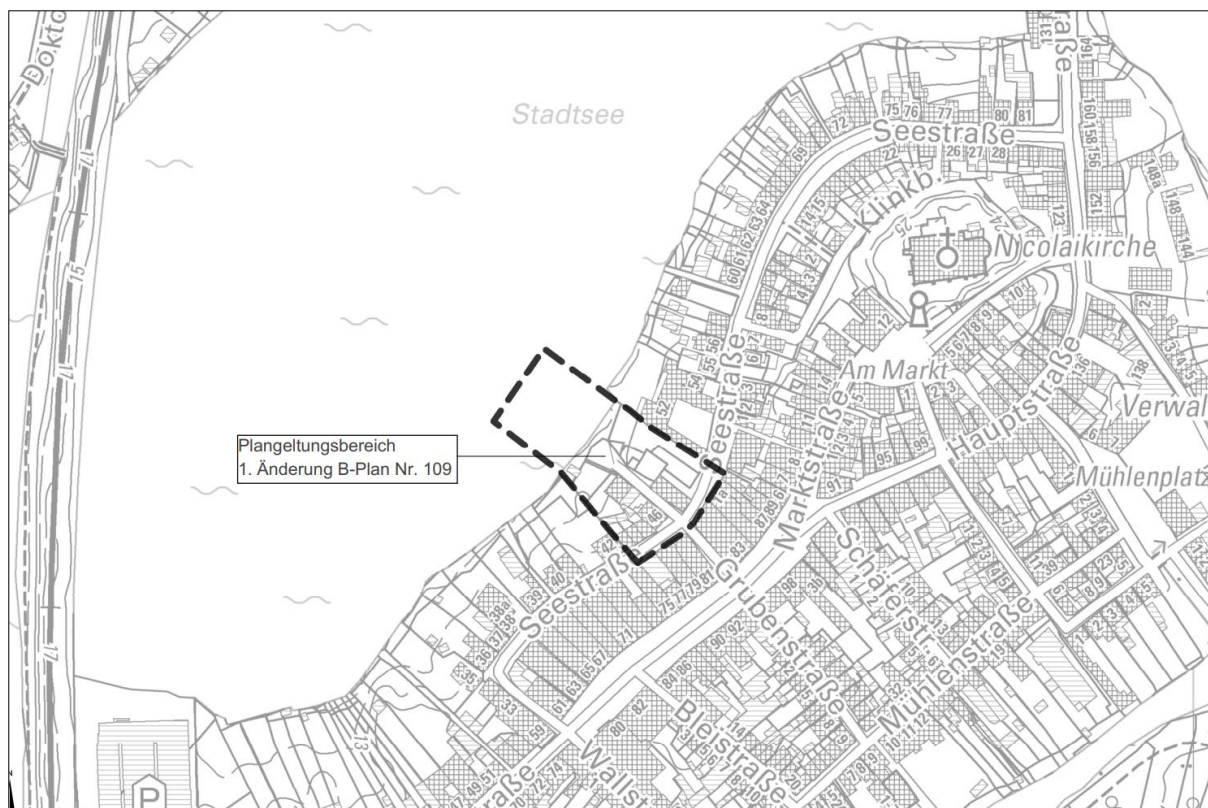
östlich Stadtsee, westlich Seestraße, in Höhe des Anschlusses Grubenstraße



Begründung

1 PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

Am 24. Juli 2025 wurde vom Bauausschuss der Stadt Mölln die Aufstellung der 1. Änderung des B-Planes Nr. 109 beschlossen. Der Plangeltungsbereich, mit einer Flächengröße von rd. 0,6 ha, entspricht dem des Ursprungsbebauungsplanes.



Lageplan: Plangeltungsbereich 1. Änderung B-Plan Nr. 109 (genordet, ohne Maßstab)

2 PLANUNGSANLASS / -ZIEL

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, die Errichtung eines Gebäudes mit rückwärtigem Anbau und Dachterrasse für ein Gastronomieangebot auf den Grundstücken Seestraße 45 und 46 zu ermöglichen.

Die Grundstücke Seestraße 45 und 46 wurden seitens der Stadt im Rahmen der Umsetzung der Städtebaulichen Gesamtmaßnahme „Altstadt“ – Neugestaltung Stadtseeanleger mithilfe von Fördermitteln angekauft. Der bereits im Winter 2020/2021 durchgeführte Abriss der sich darauf befindlichen Gebäude wurde ebenfalls durch Fördermittel ermöglicht.

Da ein Neubau auf den Grundstücken nicht durch die Städtebauförderung finanziert werden kann, wurde am 13.08.2020 durch den Bauausschuss beschlossen, diese zu verkaufen. Aufgrund der besonderen Lage innerhalb des Stadtgebietes mit öffentlichem Zugang zum Stadtsee und der Aufwertung durch die inzwischen durchgeführte Neugestaltung des Stadtseeanlegers sollte dies über eine Konzeptvergabe erfolgen. Hierbei erfolgt die Auswahl eines Investors auf der Grundlage eines erstellten Entwurfes und Nutzungskonzeptes anhand von vorgegebenen Zuschlagskriterien. In der Sitzung des Bauausschusses am 18.02.2021 wurde beschlossen, die Planung für die Grundstücke Seestraße 45 und 46 auf Grundlage des damals vorgestellten Konzeptes eines Investors weiterzuführen.

Seitdem wurden seitens des Investors verschiedene Anläufe unternommen, die Planung des Gebäudes voranzutreiben. Einen genehmigten Bauantrag für die Grundstücke gab es bisher nicht. Nach einem Architektenwechsel wurde nun ein neuer, die damaligen Zuschlagskriterien

weiterhin erfüllender und im Dialog mit der Verwaltung und der Denkmalpflege des Kreises erarbeiteter Entwurf.

Der Entwurf zeichnet sich im wesentlichen dadurch aus, dass der geplante gastronomische Betrieb zur Abbildung seiner Wirtschaftlichkeit einen rückwärtigen eingeschossigen Anbau mit Dachterrasse erhält. Für die Umsetzung dieses Entwurfes sind kleinere inhaltliche Anpassungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 109 erforderlich. Vor diesem Hintergrund soll der Bebauungsplan Nr. 109 geändert werden.

3 PLANUNGSGEHALT

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. 109 sollen die im Folgenden beschriebenen Festsetzungen im B-Plan angepasst werden. In der Planzeichnung werden die betroffenen Bereiche gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan differenziert dargestellt.

3.1 Allgemeines

Für einen gastronomischen Betrieb im Baugebiet MI 1 ist jeweils 1 Stellplatz nachzuweisen. Im Übrigen gilt die Stellplatzsatzung. Mit dieser Festsetzung wird für gastronomische Betriebe ein niedrigerer Stellplatzschlüssel als in der Stellplatzsatzung vorgesehen, in dieser B-Plan-Änderung festgesetzt. Damit soll die Ansiedlung weiterer derartiger Betriebe im Sinne der Konzeptentwicklung Stadtseeanleger gefördert werden.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Die nach dem Ursprungs-B-Plan vorhandenen allgemeinen Wohngebiete werden in Mischgebiete geändert. Diese Änderungen der Gebietskategorien sind mit der im Plangebiet beabsichtigten Errichtung einer größeren gastronomischen Einrichtung zu begründen. So soll diese Einrichtung ganzjährig nutzbar sein und in Ihren Ausmaßen und Ihrer Anzahl an Sitzplätzen ein Angebot zur Verfügung stellen, welches über die zu erwartende Nachfrage der ortsansässigen Bevölkerung im Altstadtgebiet hinausgeht und damit nicht mehr in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig ist. Um die Errichtung dieser gastronomischen Einrichtung zu ermöglichen, ist die Gebietskategorie von einem allgemeinen Wohngebiet in ein Mischgebiet zu ändern.

Bei den allgemein zulässigen Nutzungen in einem Mischgebiet werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Derartige Nutzungen passen nicht in dieses Altstadtgebiet, aufgrund deren optischen Wirkung und deren verursachende Verkehrsströme. Darüber hinaus erfolgt zum Schutz des Wohnumfeldes sowie zur Sicherung der Attraktivität des Gebietes als Wohn- und Gewerbestandort ein Ausschluss von Vergnügungsstätten.

3.3 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche

Im Baugebiet MI 1 wird ein zusätzliches Baufenster (Baugebiete MI 1.2 u. MI 1.3) im rückwärtigen Bereich neu angeordnet, um dort eingeschossige Anbauten an die Hauptbaukörper zu ermöglichen. Durch die größeren Baufenster ist auch ein größerer Anteil der überbaubaren Grundstücksfläche notwendig. Die benötigte Grundstücksfläche wird in absoluten Zahlen angegeben. Im Bereich der Seestraße kommt es zu einer kleinteiligen Anpassung des Baufeldes. Dachterrassen sind zur Ermöglichung des geplanten gastronomischen Betriebes im Baugebiet MI 1.2 zulässig.

3.4 Erweiterung der privaten Verkehrsfläche

Durch eine Erweiterung der privaten Verkehrsfläche können im Bereich der Baugebiete MI 1.2 und MI 1.3 (rückwärtiger Bereich der Gebäude Seestraße 43 bis 46) diese Gebiete mit dem Pkw erreicht werden und dort auch Stellplätze vorgesehen werden. Damit kann ein kleiner Beitrag dazu geleistet werden die angespannte Stellplatzsituation in diesem Gebiet abzumildern.

3.5 Gestaltungsvorgaben

Im rückwärtigen Bereich der Seestraße 45 und 46 (Baugebiet MI 1.2) ist der geplante eingeschossige Anbau inklusive Dachterrasse für den Gastronomiebetrieb bezüglich seiner Fassadengestaltung wie das vor kurzem im Plangebiet errichtete Bootshaus mit einer Echt-Holzverschalung zu verkleiden. Dabei ist die Rhombus-Lärchen-Schalung zu verwenden. Die hochwertige Rhombus-Lärchen-Schalung besitzt eine lange Haltbarkeit, die im Laufe der Zeit einen leichten Silberfilm entwickelt und damit einen optisch ansprechenden Alterungsprozess durchläuft.



Foto: Fassade Bootshaus Mölln mit einer Rhombus-Lärchen-Schalung

Durch die Angleichung des Erscheinungsbildes an das der Bootshausfassade wird eine gestalterische Verbindung hergestellt, die eine harmonischere Wahrnehmung des gesamten Areals fördert und zu einer höheren Ausstrahlungskraft des Gebietes beiträgt.

Zur Ermöglichung der Dachterrasse darf die max. zulässige Gebäudehöhe um die Höhe einer Umwehrung überschritten werden.

Um ein angenehmes Erscheinungsbild im Plangebiet zu fördern, werden gestalterische Vorgaben für Sonnenschutzelemente aufgenommen.

Innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des B-Planes Nr. 109 sind die Vorgaben der Gestaltungssatzung zu beachten, soweit der B-Plan keine davon abweichenden Festsetzungen trifft.

4 DENKMALPFLEGE

Die getroffenen Festsetzungen wurden mit der unteren Denkmalschutzbehörde im Vorfeld abgestimmt. Es gilt die Gestaltungssatzung der Stadt Mölln, einzig für das neu hinzukommende Baufeld, welches die rückwärtigen Gebiete MI 1.2 und MI 1.3 betrifft wird max. ein Vollgeschoss vorgegeben, die Gebäudehöhe auf 3,50 m beschränkt und die ausschließliche Zulässigkeit von Flachdächern vorgegeben. Damit wird sichergestellt, dass der Blick auf das denkmalgeschützte Gebäude in der Seestraße 42 nicht in einem größeren Maße als in der Bestandssituation eingeschränkt wird. Darüber hinaus ist für das Baugebiet MI 1.2 ein eingeschossiger Anbau als Teil des Neubauvorhabens mit einer gastronomisch genutzten Dachterrasse vorgesehen, wofür ebenfalls die Anwendung eines Flachdaches notwendig ist.

Darüber hinaus ist zur Gewährleistung einer guten Sichtbarkeit des denkmalgeschützten Gebäudes Seestraße 42 weiterhin ein 5 m breiter Streifen im Baugebiet MI 1.3 von Nebenanlagen freizuhalten.



5 KOSTEN

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

6 BESCHLUSS

Die Stadtvertretung hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109 am __.__.2025 beschlossen.

Die vorstehende Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 109 der Stadt Mölln wurde am __.__.2025 gebilligt.

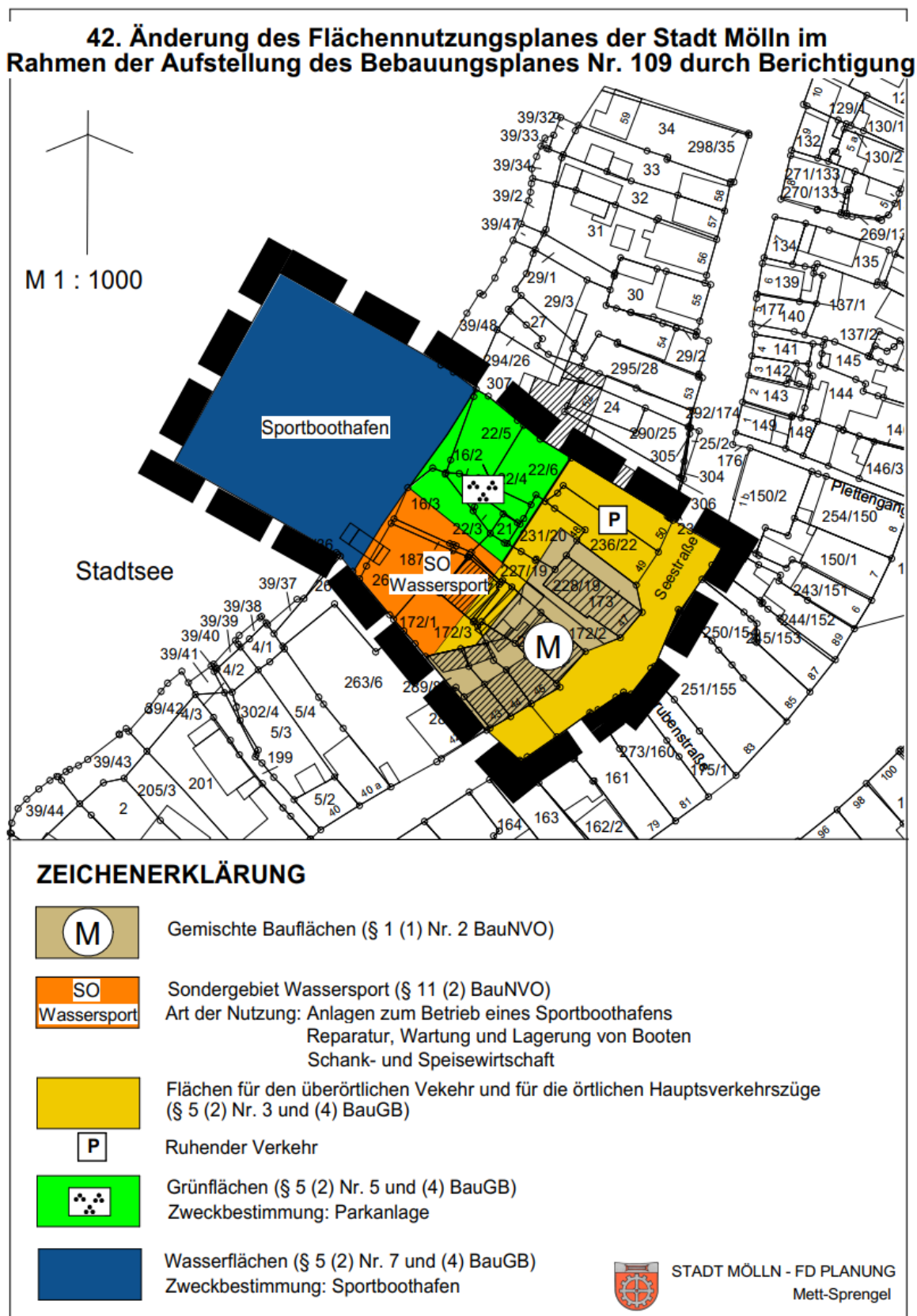
Mölln, den __.__.2025

Siegel

.....
Bürgermeister

ANLAGE

42. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Mölln im Rahmen der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109 durch Berichtigung



Übersichtsplan mit Darstellung der 42. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Mölln (M. 1 : 5.000)