

# Altstadt Mölln

## Vorbereitende Untersuchungen



### Auftraggeber:

Stadt Mölln  
- Der Bürgermeister -  
Stadtbauamt  
Wasserkrüger Weg 16  
23879 Mölln



### Auftragnehmer:

BIG-STÄDTEBAU GmbH  
Eckernförder Straße 212  
24119 Kronshagen

Tel.: 0431 - 54 68 420  
Fax: 0431 - 54 68 263

Projektleitung: Dipl.-Geogr. Sigrid Nieswandt  
Projektbearbeitung: Dipl.-Ing. Florian Hultsch

**November 2013**

# Inhaltsverzeichnis

<b>1. Vorbemerkungen.....</b>	<b>4</b>
1.1 Aufgabenstellung .....	4
1.2 Anlass, Ziele und Methodik der Untersuchung.....	6
<b>2. Städtebauliche und planerische Rahmenbedingungen.....</b>	<b>8</b>
2.1 Gesamtstädtische Bedingungen .....	8
2.2 Vorgaben der übergeordneten Planungen .....	9
2.3 Städtische Planungen .....	10
<b>3. Bestandsanalyse.....</b>	<b>15</b>
3.1 Stadtgeschichte und Denkmalschutz .....	15
3.2 Bebauungs- und Nutzungsstruktur.....	17
3.3 Eigentumsverhältnisse .....	19
3.4 Gebäudezustand.....	20
3.5 Frei- und Landschaftsräume .....	22
3.6 Verkehrsinfrastruktur und Erschließung .....	23
3.7 Bevölkerungsdaten und Wohnraumversorgung .....	25
3.8 Wirtschaftsstruktur und Arbeitsstätten.....	28
<b>4. Gesamtbewertung / Problem- und Potenzialanalyse .....</b>	<b>30</b>
4.1 Mängel und Konflikte.....	30
4.2 Chancen und Potenziale .....	32
<b>5. Allgemeine Ziele der Sanierung.....</b>	<b>34</b>
<b>6. Kosten- und Finanzierungsübersicht.....</b>	<b>37</b>
6.1 Erläuterungen zur Kosten- und Finanzierungsübersicht .....	37
6.2 Kostenübersicht Maßnahmengebiet „Altstadt“ .....	38
6.3 Finanzierungsübersicht Maßnahmengebiet „Altstadt“ .....	39
6.4 Kostenübersicht Sanierungsgebiet „Hauptstraße“ .....	40
6.5 Finanzierungsübersicht Sanierungsgebiet „Hauptstraße“ .....	41

<b>7. Verfahrensrechtliche Abwägung .....</b>	<b>42</b>
7.1 Beurteilung der Sanierungsnotwendigkeit nach BauGB.....	42
7.2 Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen .....	43
7.3 Verfahrensbedingungen zur Festlegung eines Stadtumbaugebietes .....	44
7.4 Verfahrensbedingungen zur Festlegung eines Sanierungsgebietes .....	45
7.5 Verfahrensbedingungen zur räumlichen Festlegung als Erhaltungsgebiet .	46
7.6 Sanierungsrechtliche Verfahrensbedingungen.....	47
7.7 Abwägung zur Abgrenzung.....	51
7.8 Abwägung zum Sanierungsverfahren und verfahrensrechtl. Empfehlung...	52
7.9 Abwägung zur räumlichen Festlegung .....	55
7.10 Fazit zur verfahrensrechtlichen Empfehlung .....	58
<b>Planverzeichnis .....</b>	<b>59</b>

# Vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB für das Gebiet „Altstadt“, Stadt Mölln

## 1. Vorbemerkungen

### 1.1 Aufgabenstellung

Die vorliegende Untersuchung analysiert die städtebauliche und bauliche Situation im Untersuchungsgebiet „Altstadt“ mit dem Ziel, die Art und den Umfang der städtebaulichen Missstände im Gebiet aufzuzeigen. Basierend auf diesen Erkenntnissen sollen zudem die Maßnahmen dargelegt werden, mit deren Hilfe diese Missstände behoben werden können.

Hierfür wurde am 16. Dezember 2010 von der Stadtvertretung der Stadt Mölln die Erarbeitung von Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 22. Februar 2011 bekanntgemacht.

Dem vorliegenden Bericht liegen das Wohnungsmarktkonzept und das Regionale Einzelhandelskonzept der Stadt Mölln sowie das ISEK und diverse Verkehrsgutachten für die Möllner Altstadt zugrunde.

#### **Bereits durchgeführte städtebauliche Sanierungsmaßnahmen**

1974 wurde die Stadt Mölln erstmalig in das Städtebauförderungsprogramm des Landes Schleswig-Holstein aufgenommen. Das Gebiet „Bauhof“ wurde als erstes Sanierungsgebiet im umfassenden Verfahren förmlich festgelegt. Nach Veröffentlichung vom 03.06.1980 wurde die Sanierungssatzung rechtsverbindlich. Als weitere Sanierungssatzung trat die des Gebietes „Marktplatz“ am 16.12.1984 im umfassenden Verfahren in Kraft. Es folgte die Rechtskraft des Sanierungsgebietes „Altstadt Mölln“ am 15. Juni 1986 im vereinfachten Verfahren. Am 31. Juli 1987 traten die Sanierungssatzungen für die Sanierungsgebiete „Bergstraße“, „Bauhof II“ und „Marktplatz II“ im umfassenden Verfahren in Kraft.

Nach Durchführung der Ausgleichsbetragserhebung in den im umfassenden Verfahren förmlich festgelegten Sanierungsgebieten im Jahr 2003, begannen mit Ver-

öffentlichung vom 12. Juni 2004 die Aufhebung der Satzungen und das Ausgleichsverfahren per Bescheid. Die Sanierungssatzung des im vereinfachten Verfahren förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Altstadt Mölln“ wurde am 28.12.2006 aufgehoben.

### **Abgrenzung des Untersuchungsgebietes**

Das Untersuchungsgebiet „Altstadt“ umfasst die gesamten Flächen der Möllner Altstadt. Es erstreckt sich vom Zentralen Omnibusbahnhof (ZOB) im Süden des Untersuchungsgebietes bis zur Brücke (Hauptstraße) über den Stadtsee im Norden des Untersuchungsgebietes.

Im Westen wird das Gebiet durch den Stadtsee und im Osten durch den Wallgraben begrenzt. Das gesamte Untersuchungsgebiet umfasst eine Fläche von etwa 20 Hektar.

### ***Plan 1: Abgrenzung des Untersuchungsgebietes***

## 1.2 Anlass, Ziele und Methodik der Untersuchung

### Anlass für die Untersuchung

Der Anlass für die Durchführung dieser Untersuchung sind die städtebaulichen Missstände im Bereich der Möllner Altstadt. Hier sind zunächst die mangelhafte Gestaltung einiger öffentlicher Räume sowie die hohe Verkehrsbelastung des Zentrums, insbesondere der Hauptstraße zu nennen. Des Weiteren werden im gesamten Untersuchungsgebiet erhebliche bauliche Mängel an relativ vielen Gebäuden vermutet. Nicht zuletzt deshalb ist zudem von erheblichen Leerständen auszugehen. Insbesondere die Leerstände der ehemaligen „Hertie“- und „Karsadt“- Immobilien beeinflussen die Funktion und Stadtgestalt der Möllner Altstadt extrem negativ.

### Ziele der Untersuchung

Die Untersuchung soll überprüfen:

- ob durch Maßnahmen die Attraktivität und Funktionalität der Altstadt weiterentwickelt und gestärkt werden kann;
- ob und wie eine städtebauliche Erneuerung unter Anwendung des Besonderen Städtebaurechts durchgeführt werden kann;
- ob die Voraussetzungen für die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet bestehen, in welchen Grenzen diese erfolgen und mit welchem Verfahren diese durchgeführt werden kann;
- welche ungefähren Kosten zu erwarten sind;
- wie die Mitwirkungsbereitschaft der von der Sanierung Betroffenen einzuschätzen ist.

## **Methodik der Untersuchung**

Grundlage der Bestandsaufnahme ist die Erhebung der Grundstücks- und Gebäudedaten. Der Gebäudebestand im Untersuchungsgebiet wurde anhand festgelegter Kriterien, wie z.B. der Nutzungsart des Gebäudes erfasst. Der Bauzustand ist für jedes Gebäude anhand des Zustandes der Fassade, der Fenster und des Daches bewertet worden. Auch die Straßen und Freiflächen des Gebietes wurden nach einheitlichen Erhebungs- und Bewertungskriterien erfasst.

Die durch die Bestandsaufnahme vor Ort gewonnenen Erkenntnisse sowie die von den zuständigen Fachämtern und Behörden vorgelegten Daten wurden ausgewertet und im vorliegenden Bericht dokumentiert.

Zu prüfen ist, ob das betreffende Gebiet städtebauliche Missstände gemäß Baugesetzbuch aufweist und inwieweit diese durch geeignete Maßnahmen beseitigt werden können. Im Folgenden werden die bestehenden Funktionsschwächen dargelegt und mögliche Lösungswege anhand der vorhandenen Potenziale aufgezeigt.

Eine erste Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde im April/Mai 2011 durchgeführt. Die Bestandsaufnahme ist im Juli 2011 abgeschlossen worden.

Nach Vorlage des Entwurfs erfolgte gemäß § 139 (2) BauGB im Dezember 2012/Januar 2013 eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Die Untersuchungsergebnisse wurden der Öffentlichkeit am 27.11.2012 im Rahmen einer öffentlichen Veranstaltung vorgestellt. Die Planunterlagen lagen anschließend vom 28.11. bis 19.12.2012 für jedermann zur Einsicht im Stadthaus aus.

Am 17.04.2013 waren gemäß § 137 BauGB die Eigentümer, Mieter, Pächter im Untersuchungsgebiet zur Beteiligung und Mitwirkung zu einer Informationsveranstaltung geladen.

## 2. Städtebauliche und planerische Rahmenbedingungen

Das folgende Kapitel enthält Beschreibungen über die Lage der Stadt Mölln sowie eine Auflistung der Planungen und Planungsvorgaben, die das Untersuchungsgebiet direkt oder indirekt betreffen.

### 2.1 Gesamtstädtische Bedingungen

Das Mittelzentrum Mölln liegt im Kreis Herzogtum Lauenburg, rund 50 Kilometer von Hamburg und rund 30 Kilometer von Lübeck entfernt. Das circa 25 Quadratkilometer große Stadtgebiet ist von mehreren Seen sowie dem Elbe-Lübeck-Kanal umgeben. Die Innenstadt bzw. Altstadt befindet sich zwischen dem Schul- und dem Stadtsee, das weitere Stadtgebiet liegt südlich der Innenstadt.

Die überregionale Verkehrsanbindung Möllns erfolgt per Pkw über die B 207, die Mölln mit der A 24 und der B 208 verbindet. Die Pkw-Fahrtzeiten nach Hamburg beträgt etwa 50 nach Lübeck etwa 40 Minuten. Mit der Bahn ist Hamburg in circa einer Stunde und Lübeck in 30 Minuten über die Bahnlinie Lübeck-Hamburg zu erreichen. Die Bahn verkehrt im Stunden-Takt nach Hamburg und Lübeck.

Zu der nur zehn Kilometer entfernten Stadt Ratzeburg hat Mölln raumstrukturell eine enge (Konkurrenz-) Beziehung, während die übrigen umliegenden Zentren von nachrangiger Bedeutung sind. Der Kreis Herzogtum Lauenburg ist ein Raum mit relativ geringer Industriedichte: Traditionell bedeutend sind der primäre Sektor, der Handel mit landwirtschaftlichen Produkten und insbesondere der Fremdenverkehr. Die Stadt Mölln ist ein staatlich anerkannter Kneipp-Kurort und bietet mit ihrer landschaftlich attraktiven Lage im Naturpark Lauenburgische Seen sowie ihrer historischen Altstadt ein großes touristisches Potenzial.

## 2.2 Vorgaben der übergeordneten Planungen

Bei der Umsetzung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme ist sowohl den planungsrechtlichen Vorgaben auf Landes- und Stadtebene, als auch den sich aus dem Baugesetzbuch ergebenden Vorgaben Rechnung zu tragen.

Das Landesplanungsgesetz Schleswig-Holstein schreibt für den Bereich der Stadt Mölln die planerischen Ziele der Raumordnung und Landesplanung im Landesraumordnungsplan fest.

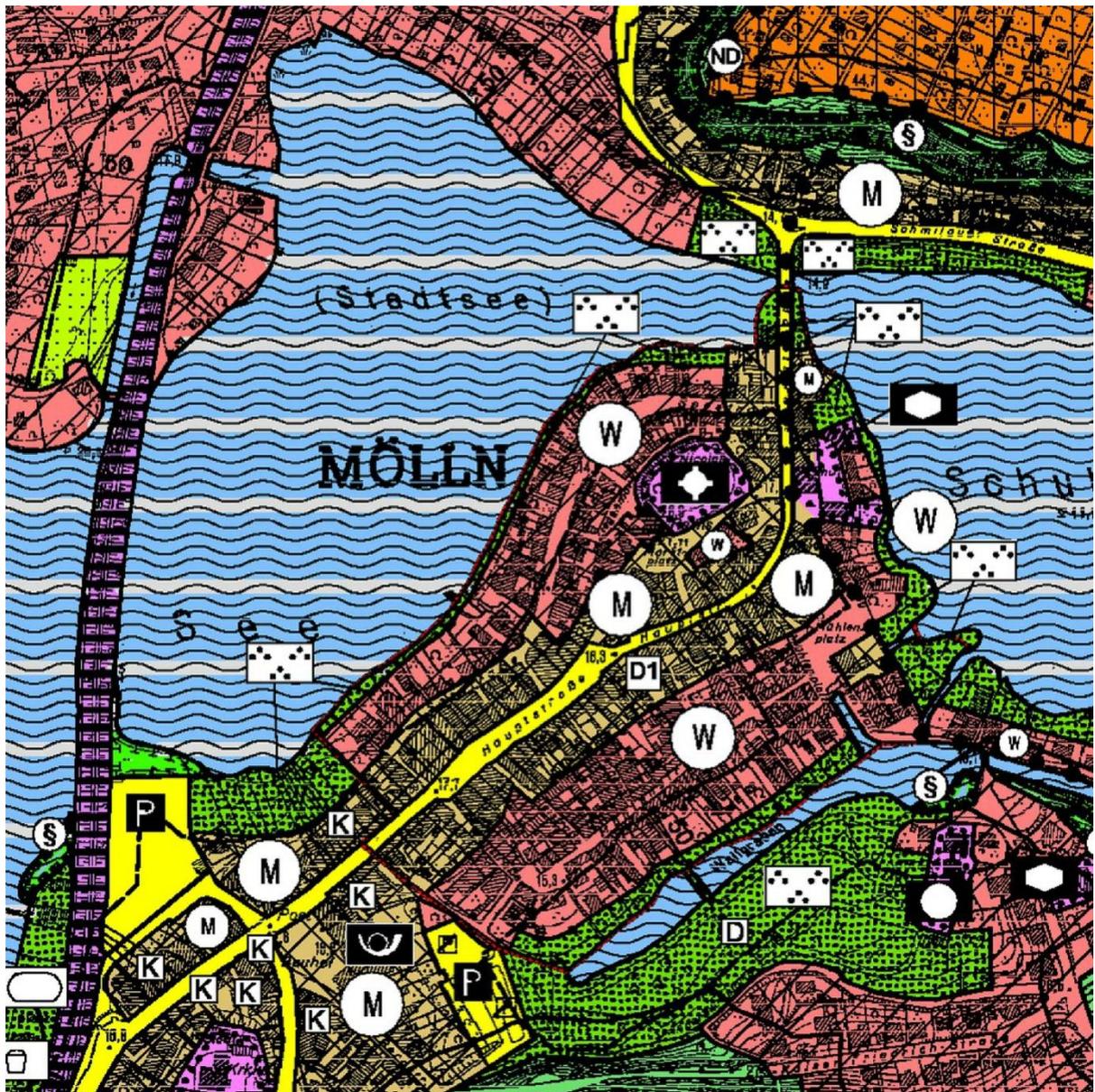
Folgende übergeordnete Planungen betreffen das Planungsgebiet:

- Raumordnungsbericht (ROG) des Landes Schleswig-Holstein, 2003
- Landesraumordnungsplan (LROPI) des Landes Schleswig-Holstein, 1998
- Landesentwicklungsplan (LEP) des Landes Schleswig-Holstein, 2010
- Regionalplan für den Planungsraum I – Schleswig-Holstein Süd
- Fortschreibung 1998, Innenministerium Schleswig-Holstein, Landesbehörde
- Landschaftsrahmenplan (LRP) für den Planungsraum I

## 2.3 Städtische Planungen

### Flächennutzungsplan

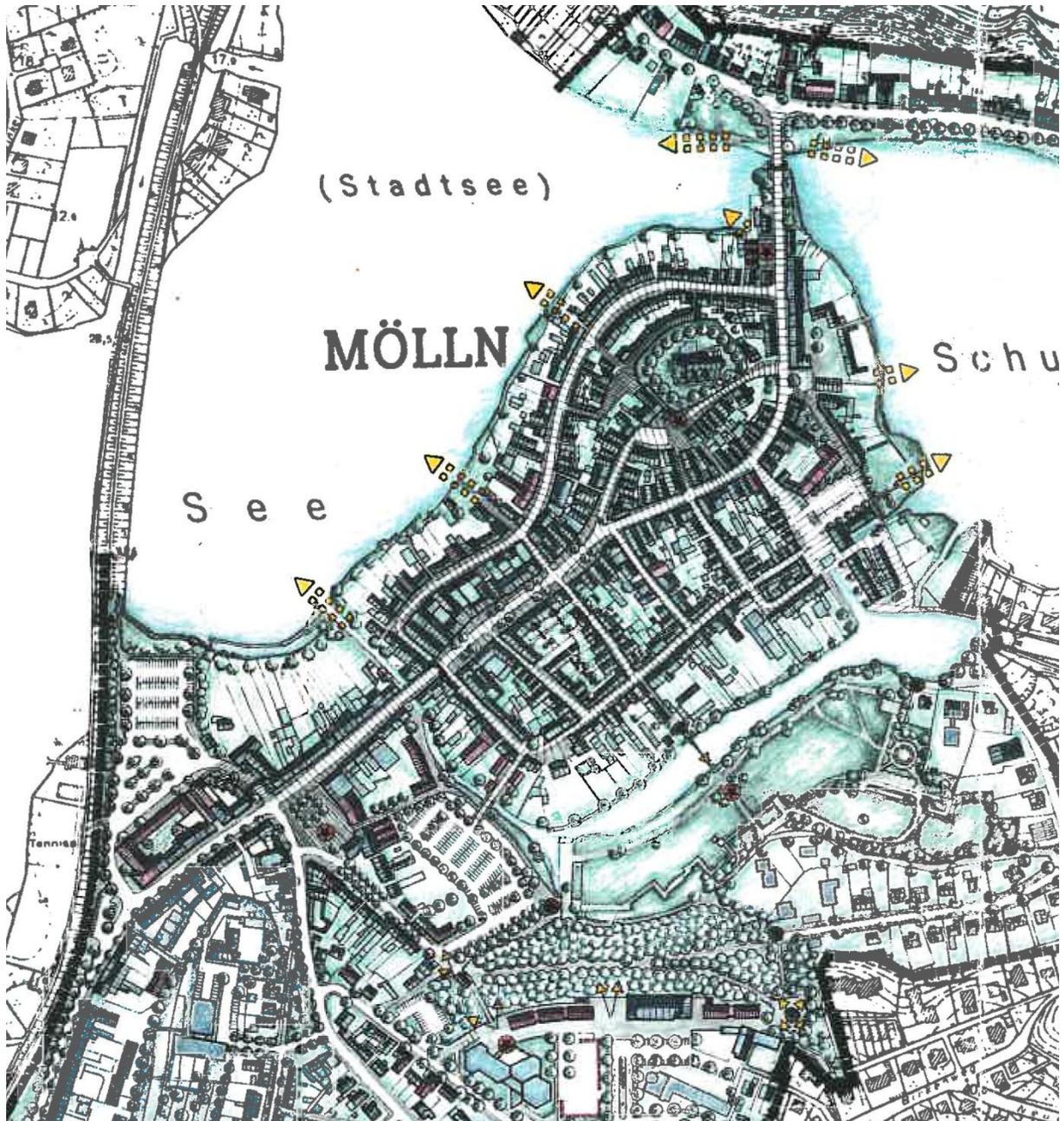
Im Flächennutzungsplan (F-Plan) der Stadt Mölln in der Neuaufstellung von 2006 wird das Untersuchungsgebiet als Wohn- und gemischte Baufläche gekennzeichnet.



*Plan 2: Ausschnitt F-Plan Mölln*

## Rahmenplan

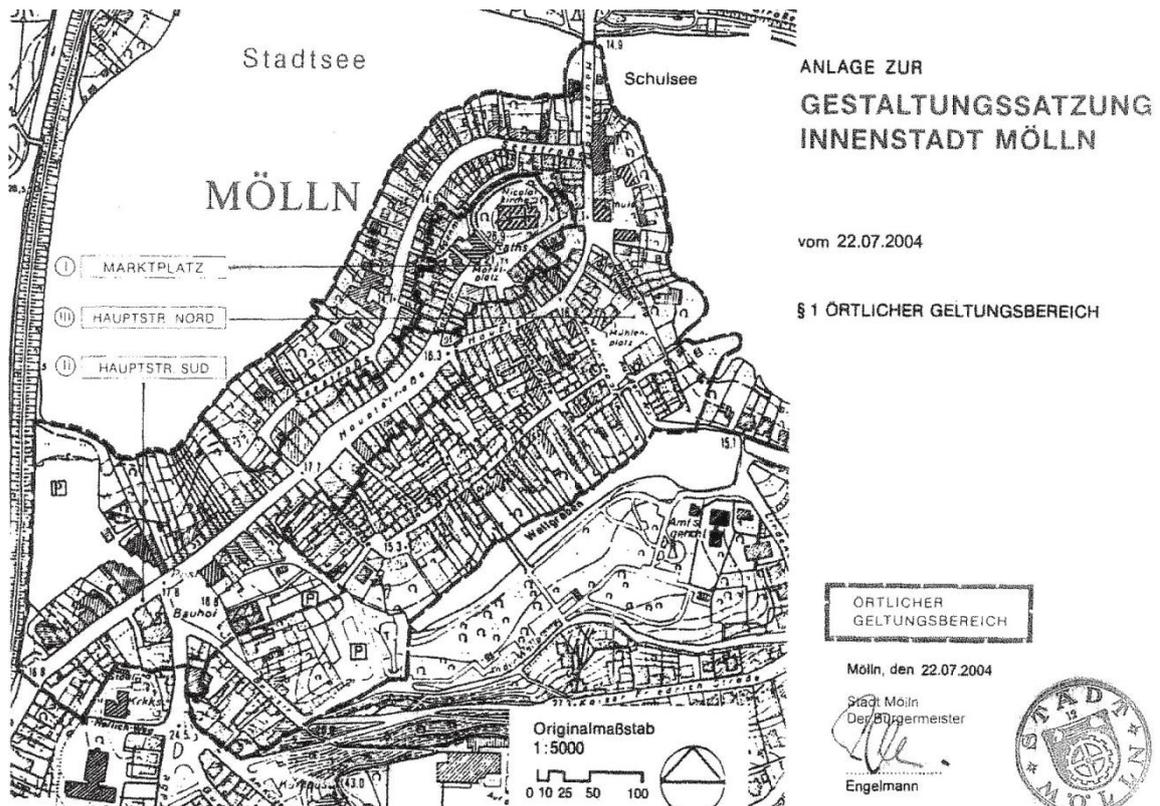
Die Rahmenplanaufstellung der Stadt Mölln erfolgte im Juni 1982. Eine Neuaufstellung eines Gesamtrahmenplans Innenstadt Mölln erfolgte 1990.



**Plan 3: Gesamtrahmenplan Innenstadt Mölln**

## Gestaltungssatzung

Die historische Innenstadt von Mölln ist von besonderer architektonischer und städtebaulicher Bedeutung. Zum Schutz und zur zukünftigen Gestaltung des Stadtbildes wurde die Gestaltungssatzung nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Mölln vom 17.09.2004 erlassen. Der Geltungsbereich ist im nachfolgenden Plan dargestellt.



### Plan 4: Abgrenzung Gestaltungssatzung Innenstadt Mölln

## Erhaltungssatzung

Die historische Innenstadt von Mölln ist von besonderer architektonischer und städtebaulicher Bedeutung. Zur Erhaltung der baulichen Anlagen in der Altstadt wurde die Erhaltungssatzung nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Mölln vom 24.06.2010 erlassen. Der Geltungsbereich ist im nachfolgenden Plan dargestellt.



**Plan 5: Abgrenzung Erhaltungssatzung Altstadt Mölln**

**Bebauungspläne**

Für das Untersuchungsgebiet bestehen derzeit die Bebauungspläne 30 (aus dem Jahr 1999) und 30c (in der ersten Änderung aus dem Jahr 1988), sowie der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 18.

***Plan 6: Geltungsbereiche der Bebauungspläne im Untersuchungsgebiet***

## 3. Bestandsanalyse

### 3.1 Stadtgeschichte und Denkmalschutz

#### Stadtgeschichtliche Entwicklung der Altstadt

Die Gründung der Stadt Mölln fiel in die Zeit Heinrichs des Löwen, ihre erste urkundliche Erwähnung datiert aus dem Jahr 1188, in Verbindung mit dem Möllner See. Im 13. Jahrhundert erhielt Mölln das Stadtrecht. Am nachhaltigsten wurde die Stadt geprägt durch die mehr als 300-jährige Zugehörigkeit zu Lübeck, die 1359 begann. In dieser Zeit entwickelte sich Mölln zur Handels- und Handwerkerstadt.

Von besonderer Bedeutung ist die geschlossene und weitgehend erhaltene, mittelalterliche Stadtanlage aus dem 14. Jahrhundert einschließlich der Befestigungsanlagen mit Stadt- und Wallgraben. Ihr ständiger Ausbau ist Ausdruck der wachsenden Bedeutung der Stadt, die sich auch auf den Bau des Stecknitz-Kanals in den Jahren 1391 bis 1398 gründet. Der Bau des Kanals diente dem Salzhandel von Lüneburg in den Norden. Die Salzstraße ergab zusammen mit dem Boizenburger Frachtweg ein engmaschiges Handelswegenetz, das Mölln trotz zweier Stadtbrände in den Jahren 1391 und 1409 zu einer bedeutenden mittelalterlichen Verkehrsmetropole machte.

Nach dem Ende der Lübecker Herrschaft im 17. Jahrhundert wurden die Befestigungsanlagen schnell abgebaut, der Stadtgraben zugeschüttet und der Wallgraben verkleinert. Die Besiedlung hatte bis dahin ausschließlich innerhalb der Stadtmauern stattgefunden. In den Jahrzehnten nach der Lübecker Vorherrschaft wechselte Mölln vielfach den Besitzer. Lauenburg, Lüneburg, Hannover-England, Preußen, Dänemark und schließlich Österreich bestimmten die Geschicke der Stadt bis 1865. In das Ende dieser Zeit fällt der Bau eines Eisenbahndammes durch den Möllner See (1851) und damit die Zweiteilung in Ziegelsee und Stadtsee. Durch den Anschluss an die Lübeck-Büchener Eisenbahn und den Bau des Elbe-Lübeck-Kanals (1900) erhielt Mölln neue wirtschaftliche Impulse. In dieser Zeit entstanden auch erste Siedlungen außerhalb der historischen Altstadt bis zum heutigen Bauhof und später bis zum Bahnhof. Vor allem entlang des Kanals

siedelte sich eine Reihe von Gewerbebetrieben an, die den Wasseranschluss nutzten.

(Auszüge aus dem Erläuterungsbericht des Flächennutzungsplans von 2006)

### **Denkmalschutz**

Der Stadtgrundriss von Mölln zeigt in weiten Teilen noch die geschlossene und vollständige Form einer mittelalterlichen Stadtanlage des 14. Jahrhunderts. Die Stadt gehört zu insgesamt fünf Stadtendenkmalen in Schleswig-Holstein, deren gesamte Altstadt unter Denkmalschutz steht. Insgesamt 200 Objekte, darunter 22 Ensembles, sind in der Denkmalkartei aufgeführt. Zu den meisten Denkmalen liegen weitergehende Informationen bei der Unteren Denkmalschutzbehörde vor.

Im Untersuchungsgebiet befindet sich ein Relikt der mittelalterlichen Stadtmauer, das gemäß § 5 Denkmalschutzgesetz (DSchG) in das Archäologische Denkmalsbuch Mölln Nr. 27 eingetragen ist. Der gesamte Altstadtbereich ist als archäologisches Interessengebiet zu werten, da bei allen Eingriffen in den Boden mit archäologischen Funden zu rechnen ist.

In § 8 DSchG ist geregelt, dass Vorhaben in Böden und Gewässern der Anzeige bei der oberen Denkmalschutzbehörde bedürfen, „sofern bekannt ist, oder zureichende Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass sich dort archäologische Kulturdenkmale befinden“. Die für eine Prospektion und ggf. Bergung und Dokumentation von archäologischen Denkmälern notwendigen Kosten sind vom Verursacher - also vom Träger des Vorhabens – zu übernehmen.

Unabhängig von § 8 gilt immer § 14 DSchG: Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich sind hierfür gemäß § 14 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

### **Plan 7: Denkmalschutz**

## 3.2 Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Das Untersuchungsgebiet ist überwiegend durch eine kleinteilige, zwei- bis dreigeschossige Bebauung geprägt. Größere Gebäude befinden sich nur vereinzelt im Bereich des Bauhofs, der Bergstraße und im zentralen Abschnitt der Hauptstraße. Der Großteil der Häuser hat ein bis drei Nutzungseinheiten. Die meisten Häuser sind in geschlossener Bauweise realisiert.

Die Bebauungsstruktur der Möllner Altstadt gliedert sich in mehrere Teilbereiche mit unterschiedlichem Charakter. Die Stadtstruktur der einzelnen Teilbereiche ergibt ein geschlossenes Gesamtbild aus unterschiedlichen Gebäudetypen (überwiegend Giebeltypus und Trauftypus). Mit Ausnahme leichter Zäsuren ist die Stadtstruktur überwiegend geschlossen. Die Fassaden der Bauwerke sind überwiegend in rotem Ziegelmauerwerk ausgeführt. Vereinzelt finden sich Gebäude mit Putzfassaden.

Zentrale Bereiche im Untersuchungsgebiet sind die Hauptstraße, der Marktplatz, der Mühlenplatz und der Kurpark-Parkplatz. Der südliche und der zentrale Abschnitt der Hauptstraße bilden das Einkaufszentrum der Stadt Mölln. Die Erdgeschosszonen der hier anliegenden Gebäude werden zumeist durch Einzelhandelsnutzungen belegt. Die Obergeschosse dienen den Funktionen Wohnen und Dienstleistung.

Der Marktplatz bildet mit der Stadtkirche St. Nicolai und dem historischen Rathaus das touristische Zentrum der Stadt Mölln. Die Erdgeschosszonen der Gebäude am Marktplatz werden zumeist durch gastronomische Betriebe genutzt. In den Obergeschossen wird überwiegend gewohnt. Das historische Rathaus beherbergt seit 1993 das Museum für die Geschichte der Stadt Mölln.

Der Mühlenplatz und der Kurpark-Parkplatz dienen als öffentliche Parkplätze für das Möllner Zentrum. Seestraße und Mühlenstraße sowie die daran angrenzenden kleineren Seitenstraßen dienen überwiegend der Funktion Wohnen. Vereinzelt finden sich hier Gemeinbedarfseinrichtungen sowie kleine Betriebe in den Gebäuden und Hinterhöfen. Leerstände finden sich zumeist im Bereich der überwiegend gewerblich genutzten Immobilien im zentralen und nördlichen Bereich der Hauptstraße sowie im nördlichen Bereich der Mühlenstraße. Insbesondere die Leerstände der ehemaligen „Hertie“- und „Karstadt“-Immobilien beeinflussen die Funktion und Stadtgestalt der Möllner Altstadt extrem negativ.

Im Untersuchungsgebiet befinden sich einige ehemalige Gewerbebetriebe. Ein Altlastenverdacht kann hier nicht ausgeschlossen werden.

### ***Plan 8: Nutzungsstruktur***

### 3.3 Eigentumsverhältnisse

Die Eigentümerstruktur im Untersuchungsgebiet kann aus dem Plan Eigentumsverhältnisse entnommen werden. Hauptsächlichlicher Eigentümer der Grundstücke im Untersuchungsgebiet sind die Stadt Mölln und private Eigentümer. Im Eigentum der Stadt Mölln befinden sich die öffentlichen Freiflächen und die Flächen der verkehrstechnischen Infrastruktur sowie der öffentliche Zugang zum Stadtsee an der Seestraße.

Des Weiteren gibt es mehrere Eigentümer, die sich im Besitz von großen oder aus verschiedenen Gründen wichtigen Grundstücken befinden. Hierzu gehören insbesondere die Stiftung Herzogtum Lauenburg, in deren Besitz sich das denkmalgeschützte Gebäudeensemble Stadthauptmannshof befindet. Des Weiteren die Liegenschaften der ehemaligen „Hertie- und Karstadt-Gebäude“, die derzeit von einem niederländischen Insolvenzverwalter betreut werden und sich im Besitz einer niederländischen Eigentümergesellschaft befinden.

#### ***Plan 9: Eigentumsstruktur***

### 3.4 Gebäudezustand

Für jedes Hauptgebäude ist eine Bewertung des äußeren Zustandes vorgenommen worden, die anhand äußerer Inaugenscheinnahme der sichtbaren Gebäudeteile (Dacheindeckung, Fassade, Fenster, Traufen und Sockelbereich) erfolgte. Die Bewertung des äußeren Gebäudezustandes dient zur Beurteilung des städtischen Erscheinungsbildes sowie zur Einschätzung der städtebaulichen Gesamtsituation im Untersuchungsgebiet.

Eine detaillierte Analyse der Gebäude unter Berücksichtigung des bautechnischen Zustandes der Innenräume, der Statik, der Gebäudetechnik, etc. war nicht Bestandteil des Untersuchungsauftrages. Auch wurde keine detaillierte energetische Analyse der einzelnen Gebäude durchgeführt. Unabhängig davon kann nach einer äußeren Begutachtung der Gebäude davon ausgegangen werden, dass viele Denkmale und die meisten Gebäude mit gravierenden baulichen Mängeln einen erheblichen energetischen Sanierungsbedarf aufweisen. Es wird daher empfohlen, in einem umfassenden energetischen Quartierskonzept den energetischen Sanierungsbedarf des Gebäudebestandes im Untersuchungsgebiet zu erfassen.

Im Falle einer Festlegung als Sanierungsgebiet ist für jedes innerhalb des Gebiets liegende und im Maßnahmenplan als sanierungsbedürftig dargestellte Gebäude, das mit Zuschüssen aus der Städtebauförderung saniert werden soll, eine objektbezogene Bauzustandsuntersuchung vorzunehmen die insbesondere die energetischen Anforderungen berücksichtigt. Unbedeutende Nebengebäude wurden nicht bewertet.

Anhand der Beurteilung des äußeren Zustandes der Gebäude ergeben sich folgende Bewertungen:

- ca. 47 % der Gebäude weisen kaum bauliche Mängel an den sichtbaren Bauteilen auf,
- ca. 22 % der Gebäude weisen leichte Mängel an einigen sichtbaren Bauteilen auf,
- ca. 20 % der Gebäude weisen bauliche Mängel an vielen sichtbaren Bauteilen auf und
- ca. 11 % der Gebäude weisen starke bauliche Mängel an nahezu allen sichtbaren Bauteilen auf.

**kaum bauliche Mängel:**

Fassade: Mauerwerk, Anstrich und Putz ohne Schäden

Fenster: intakte Kastenfenster, Isolierverglasung

Dach: keine Schäden an der Dacheindeckung

**leichte bauliche Mängel:**

Fassade: leichte Fugenschäden, leichte Putzschäden

Fenster: Gebrauchsspuren an Kastenfenster, intakte Einfachverglasung

Dach: leicht verwitterte Dacheindeckung

**bauliche Mängel:**

Fassade: leichte Schäden am Mauerwerk, Putzschäden

Fenster: schadhafte Kastenfenster, intakte Einfachverglasung

Dach: verwitterte Dacheindeckung

**umfassende bauliche Mängel:**

Fassade: Schäden am Mauerwerk, großflächige Putzschäden, stärkere Schäden

Fenster: Einfachverglasung, schadhafte Rahmen und stärkere Schäden

Dach: schadhafte Dacheindeckung, schadhafte Traufe/Fallrohre und stärkere Schäden.

Somit befinden sich nach einer äußeren Inaugenscheinnahme etwa ein Drittel der Gebäude im Untersuchungsgebiet in einem bautechnisch schlechten Zustand. Eine Häufung der Gebäude mit baulichen Mängeln wurde im zentralen und nördlichen Abschnitt der Hauptstraße festgestellt. Hier fallen die leerstehenden, ehemaligen „Hertie“- und „Karstadt“-Immobilien aufgrund ihrer Größe und zentralen Lage besonders negativ auf.

Mehr als 40 % der im Untersuchungsgebiet vorhandenen Denkmale weisen Sanierungsbedarf auf.

***Plan 10: Gebäudezustand******Plan 11: Sanierungsbedarf Denkmale***

### 3.5 Frei- und Landschaftsräume

Im Untersuchungsgebiet gibt es eine Vielzahl verschiedener Frei- und Grünräume von unterschiedlicher Qualität. Neben den öffentlichen Freiflächen sind private Gartenstrukturen, Hofflächen und weitläufige Uferzonen mit Schilfgürteln zu erkennen.

Öffentliches Grün befindet sich auf dem Klinkberg im Bereich der Stadtkirche St. Nicolai und im Bereich des einzigen öffentlichen Zugangs zum Stadtsee. Allerdings ist der südlich des Untersuchungsgebietes gelegenen Kurpark über eine Fußgängerbrücke unmittelbar an die Altstadt angebunden. Die genannten Grünanlagen sowie der öffentliche Zugang zum Stadtsee befinden sich in einem überwiegend gepflegten Zustand. Ein Angebot an Sport- und Freizeitflächen ist innerhalb des Untersuchungsgebietes nicht vorhanden. Die neben dem Straßenraum und dem öffentlichen Grünraum verbleibenden Freiflächen entfallen hauptsächlich auf private Gärten und Höfe. Diese befinden sich zumeist in einem guten Zustand.

Straßenbegleitende Grünstrukturen wie Bäume oder Alleen kommen kaum im Untersuchungsgebiet vor. Im südlichen Bereich der Hauptstraße findet sich derzeit eine Allee aus kleinen Bäumen in Pflanzkübeln. Des Weiteren stehen Straßenbäume im zentralen Abschnitt der Hauptstraße und auf dem Bauhof.

Die Grünanlage um die Stadtkirche ist von einem alten und imposanten Baumbestand umschlossen. Im übrigen Untersuchungsgebiet finden sich nennenswerte Baumbestände dagegen nur auf privaten Grundstücken.

Die Uferzonen des Untersuchungsgebietes sind teilweise mit Röhricht bewachsen. Die Landschaftsplanung der Stadt sieht die Entwicklung der Uferzonen des Stadt- und Schulsees sowie des Wallgrabens zu naturnahen Uferbereichen vor. Illegal errichtete Steganlagen sollten entfernt, verbleibende Steganlagen zusammengefasst werden.

#### ***Plan 12: Freiflächen***

## 3.6 Verkehrsinfrastruktur und Erschließung

### Erschließung und Verkehrsbelastung

Das Untersuchungsgebiet ist über die Hauptstraße an das überörtliche Straßennetz angebunden. Die B 207 stellt die Verbindung nach Lübeck im Norden und zur A 24 nach Süden her.

Die Hauptstraße weist als Verbindungsstraße zwischen den nördlich und südlich der Altstadt gelegenen Stadtteilen ein relativ hohes Verkehrsaufkommen auf. Dieses wirkt sich aufgrund des sehr engen Straßenraumes vor allem in dem nördlichen und in dem südlichen Abschnitt der Hauptstraße negativ auf das Ambiente der denkmalgeschützten Altstadt aus. Fast alle sonstigen Straßen im Untersuchungsgebiet sind Nebenstraßen mit einer geringeren Verkehrsbelastung. Verkehrsberuhigte Bereiche wie Fußwege oder Fußgängerzonen befinden sich rund um den Marktplatz sowie auf dem Abschnitt der Hauptstraße südlich des Wasserkrüger Wegs. Ein Fußweg verbindet die Mühlenstraße über eine Brücke mit dem Kurpark.

### Zustand der Verkehrswege

Der überwiegende Teil der Hauptstraße sowie der Wasserkrüger Weg, die Bergstraße und der Kurpark-Parkplatz sind asphaltiert. Fast alle anderen Straßen und Plätze sind in Kopfsteinpflaster ausgeführt. Einige wenige öffentlich zugängliche Bereiche der Altstadt wie der Stadthauptmannshof sind unbefestigt.

Insbesondere die Straßen und Parkplätze im südlichen Bereich des Untersuchungsgebietes (Bergstraße, südliche Hauptstraße und Teile des Kurpark-Parkplatzes), der Ziegenmarkt sowie der Mühlenplatz und der Parkplatz des ehemaligen „Karstadt“-Kaufhauses an der Seestraße befinden sich in einem schlechten Zustand. Hier sind gravierende Schäden an den Fahrbahnbelägen und insbesondere im Bereich Mühlenplatz und Ziegenmarkt auch am Straßenunterbau (Straßenprofil) festzustellen. Des Weiteren sind in Teilbereichen der Altstadt Gestaltungsdefizite zu erkennen. Auffällig sind die unzureichende Gestaltung des Kurpark-Parkplatzes und des südlichen Abschnittes der Hauptstraße.

### **Öffentlicher Nah- und Fernverkehr**

Der ZOB grenzt im Südwesten an das Untersuchungsgebiet und sichert die Anbindung an den regionalen Busverkehr. Mehrere Buslinien durchqueren das Untersuchungsgebiet und verbinden so die einzelnen Stadtteile miteinander, Haltestellen sind in angemessener Zahl vorhanden. Das Gebiet ist demnach ausreichend an das örtliche ÖPNV-Netz angeschlossen, die Einrichtung neuer Haltestellen nicht erforderlich.

Neben der Anbindung an den Nahverkehr besteht auch Anschluss an den Schienenfernverkehr. Der südlich des Untersuchungsgebietes gelegene Bahnhof schließt die Stadt Mölln an die Bahnlinie Lübeck-Lüneburg (mit Umsteigemöglichkeit nach Hamburg in Büchen) an.

### **Pkw-Parkplätze**

Öffentliche Parkplätze befinden sich auf dem Kurpark-Parkplatz, auf dem Mühlenplatz sowie entlang des zentralen Abschnittes der Hauptstraße. Größere private Stellplatzanlagen der Einzelhändler befinden sich auf den rückwärtigen Grundstücken der Einzelhandelseinrichtungen am Bauhof sowie auf dem Parkplatz des ehemaligen „Karstadt“-Kaufhauses. Diese sind jedoch insbesondere im Sommer kaum ausreichend, werden allerdings durch die Parkpalette am ZOB ergänzt.

Abgesehen von den Parkplätzen im zentralen Bereich der Hauptstraße befinden sich die öffentlichen Parkplätze im Untersuchungsgebiet in schlechtem Zustand. Die privaten Stellplätze der Einzelhändler befinden sich sowohl unter gestalterischen, als auch unter bautechnischen Gesichtspunkten überwiegend ebenfalls in einem schlechten Zustand.

### ***Plan 13: Verkehrsflächenzustand***

## 3.7 Bevölkerungsdaten und Wohnraumversorgung

### Bevölkerungszahlen und -prognosen

Die Stadt Mölln weist über das letzte Jahrzehnt nicht nur konstante Einwohnerzahlen auf, sie kann sogar einen leichten Bevölkerungsanstieg verzeichnen. Mit einem Einwohneranstieg in Höhe von zwei Prozent in den Jahren 2000 bis 2008 liegt diese nur unwesentlich unter der positiven Entwicklung im Kreis Herzogtum Lauenburg. Im Jahr 2011 hatten 18.601 Einwohner ihren Hauptwohnsitz in Mölln. Im Untersuchungsgebiet leben rund 1.300 Einwohner.

Während die Anzahl der über 65-Jährigen stark angestiegen ist, ist bei Kindern und Jugendlichen sowie bei Bewohnern im Alter von 25 bis 65 Jahren ein Negativtrend festzustellen. Lag das Durchschnittsalter der Bevölkerung in Mölln im Jahr 2009 bei 45 Jahren, so wird für 2025 - laut den Prognosen der Bertelsmann-Stiftung - bereits ein Durchschnittsalter von 48,2 Jahren erwartet. Bis 2020 wird der Rückgang bei den unter 5-Jährigen 22,4 % und die Zunahme bei den über 80-Jährigen 73,8 % betragen. In Mölln wie im gesamten Kreis entwickeln sich die Altersgruppen der unter 50-Jährigen rückläufig, die Altersgruppe „50+“ dagegen wird immer stärker werden. Diese Entwicklung wird zusätzlich dadurch beschleunigt, dass das positive Wanderungssaldo maßgeblich durch die Gruppe der über 65-Jährigen getragen wird, während Mitte/Ende der 90er Jahre die Wanderungsgewinne hauptsächlich auf die Gruppe der 25- bis 45-Jährigen zurückgeführt werden konnten.

Der Anteil der über 65-Jährigen beträgt in Mölln 24,4 %, im Untersuchungsgebiet sogar 25,92 %. Die Belange der älteren Generationen und das Bereitstellen einer seniorengerechten Infrastruktur werden demzufolge eine zentrale Bedeutung für die zukünftige Stadtentwicklungspolitik von Mölln gewinnen.

Der Ausländeranteil in Mölln lag im Jahr 2011 bei 4,9 %, was dem durchschnittlichen Anteil im Kreis Herzogtum Lauenburg entspricht. Im Untersuchungsgebiet liegt deren Anteil jedoch erheblich höher, nämlich bei 15,87 %.

## **Wohnungsmarktsituation**

Insgesamt sind in Mölln rund 8.750 Wohneinheiten vorhanden. Obwohl sich fast die Hälfte der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern befindet, werden Gebäudebestand und Straßenbild der Stadt von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt. Insgesamt 87 % der Wohngebäude sind Ein- und Zweifamilienhäuser und lediglich 13 % Mehrfamilienhäuser.

Im Zeitraum von 1998 bis 2008 hat sich die Zahl der Wohnungen in Mölln um rund 500 erhöht. Insbesondere die Zahl der Einfamilienhäuser ist im Beobachtungszeitraum stark gestiegen (plus zehn Prozent). Die Zahl der Wohnungen im Mehr- und Zweifamilienhaussegment hat sich ebenfalls erhöht, wenn auch geringfügiger.

Derzeit stehen knapp fünf Prozent der Wohnungen bzw. rund 400 Wohneinheiten in Mölln leer. Der Leerstand konzentriert sich insbesondere auf das Mehrfamilienhaussegment. In einigen Mehrfamilienhausbeständen übersteigt der Leerstand die Zehn-Prozent-Marke.

Vor allem im Untersuchungsgebiet, entlang der stark befahrenen Hauptstraße, zeichnen sich zum Teil erhebliche Leerstände ab. Neben der Verkehrssituation wirkt sich hier auch die Einzelhandelsentwicklung negativ auf die Attraktivität der Innenstadt als Wohnstandort aus.

Durch den festgestellten Angebotsüberhang an Wohnungen kann von einem entspannten Wohnungsmarkt ausgegangen werden, auf dem auch zukünftig ein breites Angebot an preisgünstigen Wohnungen zur Verfügung steht. Dementsprechend ist das Mietpreisniveau in Relation zu anderen Städten gleicher Größenordnung eher niedrig. So liegt die Nettokaltmiete bei drei Viertel der Wohnungen unter sechs Euro/m<sup>2</sup>.

## **Prognose zur Wohnraumversorgung**

Hinsichtlich der Wohnungsnachfrage sind zwei Trends festzustellen. Zum einen die Entwicklung hin zu kleineren Haushalten und zum anderen die steigende Zahl älterer EinwohnerInnen. Die wachsende Gruppe älterer Menschen ist dabei keinesfalls homogen. Immer mehr ältere Menschen erreichen in guter Gesundheit ein hohes Alter. Die überwiegende Zahl der Älteren möchte dabei in den eigenen „Vier

Wänden“ alt werden. Ein Umzug wird von den meisten älteren BewohnerInnen abgelehnt. Weniger als 20 % der über 65-Jährigen planen mittel- bis langfristig einen Umzug. Nichtsdestotrotz steigt die Anzahl jener Haushalte, die ihre Zukunft in einer möglichst attraktiven, barrierearmen Wohnung verbringen möchten. Generell gilt, dass die Haushalte, die einen Umzug in Betracht ziehen, ganz überwiegend innerhalb Möllns bzw. innerhalb ihres Wohnquartiers nach einer alternativen Wohnung suchen.

Vor dem Hintergrund des hohen Durchschnittsalters im Untersuchungsgebiet und dem zu erwartenden demographischen Wandel ist diesem Sachverhalt besonders Rechnung zu tragen. Derzeit ist nicht davon auszugehen, dass es zukünftig zu Versorgungsengpässen bei preisgünstigen Wohnungen kommt, da nur ein geringfügiger Anstieg der Haushalte bis zum Jahr 2025 zu erwarten ist. Das Angebot muss aber an die veränderten Anforderungen angepasst werden. Dies gilt insbesondere für die historische Bausubstanz in der Altstadt.

### 3.8 Wirtschaftsstruktur und Arbeitsstätten

Die Wirtschaftsstruktur der Stadt Mölln und des gesamten Kreises Herzogtum Lauenburg ist durch den Tertiärsektor dominiert. In Mölln arbeiteten 2009 78,1 Prozent der Beschäftigten in Dienstleistungsberufen (Quelle: Bertelsmann-Stiftung). Mit 1.400 Beschäftigten macht das Gesundheits- und Sozialwesen den größten Anteil aus. Bedeutende Arbeitgeber sind hier unter anderem das Reha-Zentrum sowie das Gesundheitszentrum in Mölln.

Mit knapp 1.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nimmt darüber hinaus der Handel eine wichtige Funktion als Arbeitgeber in der Stadt Mölln ein.

Neben dem Dienstleistungssektor gibt es in Mölln eine für norddeutsche Kleinstädte vergleichsweise hohe Anzahl an Beschäftigten im verarbeitenden Gewerbe. Rund 1.100 Personen sind diesem Sektor zuzuordnen. Die Zahl der Beschäftigten ist in diesem Bereich in der Vergangenheit jedoch deutlich zurückgegangen. Im Zeitraum von 2003 bis 2008 sank die Beschäftigtenanzahl um 15 %. Der größte Industriebetrieb in Mölln ist derzeit die „Heidenreich & Harbeck AG“, die Gießerei und Maschinenfabrik beschäftigt etwa 220 Mitarbeiter.

Neben größeren Arbeitgebern wie dem bereits erwähnten Reha-Zentrum sowie der „Coca-Cola GmbH“ und der Bäckerei „von Allwörden“ dominieren kleinere und mittlere Betriebe die Unternehmenslandschaft in Mölln. Von den 186 Einzelhandelsbetrieben in Mölln befindet sich rund die Hälfte in der Innenstadt.

Obschon die Stadt Mölln als Mittelzentrum eine wichtige Versorgungsfunktion für das Umland erfüllt, ist die Situation im Einzelhandel in der Innenstadt nicht unproblematisch. Von den 121 Geschäftslokalen in der Möllner Innenstadt standen im Jahr 2009 26 Geschäfte leer. Das entsprach einer Leerstandsquote von 21 %. Die Situation spitzte sich zu, als zu Beginn des Jahres 2009 die „Hertie“-Filiale in Mölln geschlossen wurde. Damit fehlt der Innenstadt in Mölln ein wichtiger Magnet, der zusätzliche Kaufkraft anzieht.

Trotz der hohen naturräumlichen Vorzüge, insbesondere durch die Wassernähe, erfüllt die Möllner Innenstadt nur bedingt die Erwartungen, die an ein Mittelzentrum dieser Größe und Bedeutung bezüglich der Erlebnis- und Aufenthaltsqualität gestellt werden. Insbesondere der Durchgangsverkehr in der Haupteinkaufsstraße (Hauptstraße) wirkt störend. Die Durchsetzung einer alternativen Verkehrsführung scheiterte bisher jedoch, da der Stadtgrundriss und die Lage der Innenstadt auf der Halbinsel eine alternative Verkehrsführung für den Pkw-Verkehr erschweren.

Gleichwohl die gesamtwirtschaftliche Entwicklung als positiv zu bezeichnen ist, sank die Zahl der Arbeitsplätze in Mölln in den vergangenen Jahren, wenn auch nur leicht. Der Rückgang der Arbeitsplätze betrifft nahezu alle Branchen, wobei dieser im verarbeitenden Gewerbe am deutlichsten ist.

Die Entwicklung der Arbeitslosigkeit im Zeitverlauf zeigt deutliche Parallelen mit der Entwicklung im Kreis Herzogtum Lauenburg und im Land Schleswig-Holstein. Seit dem Jahr 2005 ist die Arbeitslosigkeit sowohl auf kommunaler, als auch auf Landes- und Bundesebene deutlich gesunken. Im Mittel des Jahres 2008 waren in Mölln rund 7,2 % der Personen arbeitslos gemeldet und damit etwas weniger als im Land Schleswig-Holstein (7,6 %).

Detaillierte Informationen zur Wirtschaftsstruktur in Mölln liefert das vom GEWOS-Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH aus Hamburg erstellte Integrierte Stadtentwicklungskonzept aus dem Jahr 2010.

### ***Plan 14: Leerstand***

## 4. Gesamtbewertung / Problem- und Potenzialanalyse

Im Folgenden werden die Erkenntnisse zu den Mängeln und Konflikten sowie den Chancen und Potenzialen innerhalb des Untersuchungsgebietes zusammengefasst.

### 4.1 Mängel und Konflikte

#### Zustand des Gebäudebestandes

Das Untersuchungsgebiet weist in Teilen einen erheblichen Sanierungsbedarf am Gebäudebestand auf. Nahezu ein Drittel der Bauten (ca. 31 %) ist sanierungsbedürftig, bei etwa einem Drittel hiervon (ca. 11 %) ist sogar ein erheblicher Sanierungsbedarf gegeben. Der Sanierungsbedarf an den Gebäuden ist relativ gleichmäßig über das gesamte Gebiet verteilt. Insbesondere die ehemaligen „Hertie“- und „Karstadt“-Immobilien in der Altstadt befinden sich in einem schlechten baulichen Zustand.

#### Städtebauliche Defizite

Städtebauliches Merkmal der mittelalterlichen Stadt war die Abkehr vom Wasser hin zur Stadtmitte, während heutzutage das Erleben des Wassers als städtisches Qualitätsmerkmal gilt. Insofern stellen die wenigen öffentlichen Zugangsmöglichkeiten zum Wasser - lediglich über die Seestraße und den Löschplatz ist der Stadtsee erlebbar - ein Defizit dar.

Das Untersuchungsgebiet leidet zudem unter mehreren städtebaulich ungeordneten Bereichen sowie Gestaltungsdefiziten im Bereich des Kurpark-Parkplatzes, der großflächig mit einem schadhafte Teerbelag versiegelt ist. Erhebliche Defizite werden auch in der Gestaltung der südlichen Hauptstraße offenbar. Diese wird lediglich temporär durch Blumenkübel gestaltet und der Straßenbelag aus Asphalt entspricht nicht dem historischen Ambiente in der Altstadt.

#### Problematik des Einzelhandelsstandortes (Hauptstraße)

Als Einzelhandelsstandort hat die Möllner Innenstadt in mehreren Bereichen sowohl mit funktionalen als auch mit gestalterischen Mängeln zu kämpfen. Dies gilt insbesondere für die Hauptstraße, die als Einkaufsstraße die elementare Verbin-

derung zwischen den nördlichen und südlichen Stadtteilen inklusive des Bahnhofs/ ZOB herstellt. Ihre Gestaltung wird der Bedeutung der Hauptstraße als innerstädtischer Einzelhandelszone mit Einzelhandelsgeschäften nicht gerecht.

Die sehr hohe Verkehrsbelastung, der enge Straßenraum und die extrem schmalen Fußwege führen zu einer Abwertung der Hauptstraße als Einkaufsstraße. Insbesondere der südliche Straßenabschnitt ist nicht ansprechend und seiner Funktion entsprechend gestaltet. Mit der Abwertung geht ein Leerstand, vorrangig der großen Einzelhandelsflächen, einher. Aufgrund komplizierter Eigentumsverhältnisse und unrealistischen Wertvorstellungen bei den ehemaligen „Hertie“- und „Karstadt“-Gebäuden stehen diese seit mehreren Jahren leer. Die Leerstände bedingen einen schlechten Zustand der Immobilien sowie einen Trading-Down-Effekt des Einzelhandels in deren unmittelbaren Nachbarschaft. Die fußläufig erreichbaren Parkplätze weisen ebenfalls Gestaltungsdefizite auf.

### **Defizite in der verkehrstechnischen Infrastruktur**

Der südliche Bereich des Untersuchungsgebietes weist in Hinblick auf die Infrastruktur einen erhöhten Sanierungsbedarf auf. Vor allem die südliche Hauptstraße und der Kurpark-Parkplatz befinden sich in einem schlechten Zustand: Die dortigen, geteerten Fahrbahnoberflächen weisen deutliche Schäden (Risse) auf.

Sanierungsbedürftig ist auch der ehemalige „Karstadt“-Stellplatz in der Seestraße. Die dortige Teer-Oberfläche weist sowohl Risse, als auch Schlaglöcher auf. Unabhängig vom baulichen Zustand hat er im Hinblick auf die Stadtstruktur und die Verkehrsabwicklung eine ungünstige Lage.

Der Mühlenplatz ist ebenfalls in schlechtem Zustand. Hier ist zudem festzustellen, dass die Nutzung dieses historischen Platzes als Parkplatz nicht adäquat ist, wohl wissend, dass es auch in diesem Teil der Altstadt einen Bedarf an öffentlichen Stellflächen gibt.

In schlechtem baulichen Zustand ist auch der Ziegenmarkt, der eine sehr unebene Fahrbahnoberfläche aufweist, bei der es sich jedoch um ein historisches Granitpflaster handelt.

### ***Plan 15: Mängel und Konflikte***

## 4.2 Chancen und Potenziale

Die 18.500-Einwohner-Stadt Mölln ist, nicht zuletzt aufgrund ihres hohen Bestandes an denkmalgeschützten Häusern, eines von nur fünf Stadtdenkmalen in Schleswig-Holstein. Die Altstadt ist in weiten Teilen historisch erhalten geblieben und steht unter Denkmalschutz. Der ungewöhnlich hohe Anteil historischer und/oder denkmalgeschützter Gebäude birgt ein erhebliches Potenzial für die städtebauliche Entwicklung in Mölln. Die wertvolle historische Bausubstanz muss jedoch in Teilen zunächst saniert und fortgesetzt gepflegt werden, um zukünftig gezielt als Bestandteil eines positiven Stadtmarketings eingesetzt werden zu können.

Bei einigen herausragenden Denkmälern hat bereits eine solche Sanierung stattgefunden, etwa bei dem Ensemble Stadthauptmannshof und dem historischen Rathaus. Die Möllner Innenstadt kann zudem mit zahlreichen atmosphärisch reizvollen Stadtplätzen aufwarten, wie beispielsweise Am Markt, der Marktstraße mit Kirche sowie Teilen des Mühlenplatzes.

### **Aufwertung des Einzelhandelsstandortes**

Für eine Aufwertung des Einzelhandelsstandortes Mölln kommt der Hauptstraße als historische Einkaufsstraße eine zentrale Bedeutung zu. Mit ihrem hohen Anteil an inhabergeführten Geschäften und den damit verbundenen persönlichen Kundenkontakten birgt sie ein besonderes Potenzial für den Einzelhandelsstandort. Der südliche Abschnitt der Hauptstraße stellt zudem die Verkehrsachse zwischen der Altstadt und dem Möllner Bahnhof/ZOB dar und ist als solche essenziell für die Lenkung von Besucherströmen. Zudem bietet die mögliche Wiedernutzung oder Neuentwicklung der ehemaligen „Hertie“- und „Karstadt“-Gebäude, aufgrund ihrer Lage und Größe ein erhebliches Potenzial zur Stärkung des Einzelhandelsstandortes.

### **Nutzung öffentlicher Grün- und Wasserflächen**

Aufgrund der Insellage verfügt die Altstadt über zahlreiche attraktive Grundstücke am Wasser. Dennoch sind die Wasserflächen aktuell kaum öffentlich zugänglich. Um die Potenziale der begehrten Lage am Wasser voll ausschöpfen zu können,

gilt es zukünftig weitere, attraktive Zugänge und Aufenthaltsbereiche am Wasser für die Allgemeinheit zu schaffen.

### **Städtebauliche Neugestaltung**

Unter städtebaulichem Aspekt ist vor allem eine Neugestaltung des Kurpark-Parkplatzes anzudenken. Dieser Platz ist schon aufgrund seiner zentralen Lage ein interessanter, bislang städtebaulich vernachlässigter Bereich. Durch eine Aufwertung des Kurpark-Parkplatzes ist aufgrund seiner Zentralität von einer positiven Ausstrahlung auf die umliegenden Bereiche auszugehen.

### ***Plan 16: Chancen und Potenziale***

## 5. Allgemeine Ziele der Sanierung

Ziel der Sanierung ist die Behebung der städtebaulichen Missstände im Untersuchungsgebiet. Die im nachfolgenden Text dargestellten Entwicklungsansätze sind aus den vorhandenen Mängeln und Konflikten sowie aus den Chancen und Potenzialen in dem Gebiet abgeleitet.

Das Untersuchungsgebiet umfasst die Möllner Altstadt, die heute den historischen Teil der Innenstadt bildet. Die in weiten Teilen erhalten gebliebene Altstadt ist eines von fünf Stadtdenkmälern in Schleswig-Holstein. Die durch die Altstadt führende Hauptstraße ist die Haupteinkaufsstraße der Stadt. Das südliche Ende der Hauptstraße bildet zudem die wichtige Verkehrsachse zwischen Altstadt und dem Bahnhof/ZOB.

Ein Hauptziel des Konzeptes ist die Umgestaltung bzw. Erneuerung der historischen Straßen und Plätze im Gebiet, insbesondere der Hauptstraße, des Bauhofes sowie des Mühlenplatzes. Es gilt, diese als Bereiche mit Innenstadtfunktion wiederzubeleben und zugleich die Anbindung an das umgebende Stadtgewebe zu verbessern. Hierzu sollen auch Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung im Bereich Hauptstraße und Bauhof beitragen, um eine Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) im Sinne des ISEK Ziels „CO<sub>2</sub>-Neutrale Stadt werden“ zu erreichen. Der Durchgangsverkehr in der Hauptstraße soll unter Berücksichtigung der Belange von Fußgängern und des anliegenden Einzelhandels verringert werden. Des Weiteren soll eine fahrrad- und fußgängerfreundliche sowie barrierefreie Gestaltung von Straßen und Plätzen erfolgen.

Die Beseitigung der vorhandenen Einzelhandelsleerstände, insbesondere der ehemaligen „Hertie“- und „Karstadt-Sport“-Flächen ist von grundlegender Bedeutung für eine Aufwertung des Untersuchungsgebietes. Hierzu gilt es vor allem, die Hauptstraße entsprechend ihrer Bedeutung als historischer, innerstädtischer Einzelhandelszone umzugestalten und so die vorhandenen Potenziale (viele inhabergeführte Geschäfte, enge Kundenkontakte) zu nutzen.

Auch eine Verbesserung der Parkraumsituation im Gebiet soll dazu beitragen, indem die vorhandenen Parkplätze umgestaltet und u.a. eine verbesserte fußläufige Anbindung des großen Kurpark-Parkplatzes geschaffen werden. Insgesamt sollen die Parkplätze besser mit der Haupteinkaufsstraße (Hauptstraße) vernetzt werden. Darüber hinaus soll ein Parkleitsystem zum Kurpark-Parkplatz, zur Parkpalette (Verkehr von Süden) und zum Parkplatz Mühlenplatz (Verkehr von Norden) aufgebaut werden.

Ein besonderes Augenmerk gilt dem Erhalt und der Modernisierung der zahlreichen denkmalgeschützten Gebäude in der Möllner Altstadt. Zugleich sollte auch die urbane Nutzungsstruktur, die von einem grundsätzlich verträglichen Nebeneinander von Wohnen, Einzelhandel und Dienstleistung geprägt wird, bewahrt werden. Des Weiteren wird eine funktionale und gestalterische Aufwertung der öffentlichen und privaten Räume zur Verbesserung der Gesamtsituation im Gebiet angestrebt.

Umfangreiche Instandsetzungen an zahlreichen Gebäuden innerhalb des Untersuchungsgebietes dienen dem Erhalt der historischen Altbausubstanz und erhöhen überdies die Attraktivität des Gebietes. Bei der Sanierung der denkmalgeschützten Gebäude ist eine fachgerechte Sanierung bzw. die Wiederherstellung des historischen Erscheinungsbildes von besonderer Bedeutung.

Bei den im Untersuchungsgebiet durchzuführenden Sanierungsmaßnahmen müssen an den meisten der sanierungsbedürftigen Gebäude mehrere Baumaßnahmen vorgenommen werden. Ausgehend vom baulichen Zustand des jeweiligen Gebäudes werden dies insbesondere Maßnahmen zur Instandsetzung der Gebäudehülle sowie des Inneren des Gebäudes sein.

Zu den Maßnahmen im Außenbereich zählen beispielsweise die Sanierung von Gebäudefassaden, der Einbau von denkmalgerechten Fenstern sowie Dacherneuerungen. Bei den durchzuführenden Arbeiten stehen jeweils der Erhalt bzw. die Wiederherstellung des historischen Erscheinungsbildes im Vordergrund. Ergänzend sollten im Rahmen der Maßnahmen störende Anbauten und Fassadenergänzungen beseitigt und Schaufensterflächen umgestaltet werden, sodass sie

sowohl dem historischen Charakter des Gebäudes, als auch den Ansprüchen einer zeitgemäßen Warenpräsentation entsprechen.

Eine Art Schlüsselmaßnahme zur Aufwertung des gesamten Untersuchungsgebietes ist zudem die Schaffung neuer öffentlicher Zugänge und Aufenthaltsflächen am Wasser, etwa von der Brunnenstraße zum Schulseesee. Da sich fast alle Wassergrundstücke im Untersuchungsgebiet im privaten Besitz befinden, ist die öffentliche Zugänglichkeit der Uferzonen stark eingeschränkt. Die Wasserflächen sind für Besucher der Altstadt daher kaum erfahrbar. Der vorhandene Zugang zum Stadtsee (von der Seestraße aus) bedarf dringend einer Aufwertung, etwa durch die Sanierung bzw. Erneuerung des Hauses am Bootsanleger und der umgebenden Freiflächen. Zudem gilt es die vorhandene Fußwegeverbindung vom Bootsanleger am Ziegelsee über die Grubenstraße und den Lohgerbergang bis hin zum Kurpark aufzuwerten, um die historische Altstadt besser mit der umgebenden Landschaft zu verknüpfen.

### ***Plan 17: Maßnahmenkonzept***

## **6. Kosten- und Finanzierungsübersicht**

### **6.1 Erläuterungen zur Kosten- und Finanzierungsübersicht**

Im Rahmen der Kosten- und Finanzierungsübersicht werden die voraussichtlichen Ausgaben den zu erwartenden Einnahmen gegenübergestellt. Einnahmen ergeben sich durch die Mitfinanzierung der Anlieger bei Maßnahmen der Verbesserung der öffentlichen Verkehrsflächen nach den Bestimmungen des Kommunalabgabengesetzes des Landes Schleswig-Holstein sowie aus der Parkraumbewirtschaftung.

Die Ausgaben ergeben sich aus dem Entwicklungskonzept. Die Kosten der einzelnen Maßnahmen sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt. Die Kosten für die einzelnen Maßnahmen beruhen auf groben Kostenschätzungen. Der Übersichtlichkeit halber wurden die Kosten gerundet. Im Zuge einer weiterführenden Planung können sich Änderungen in diesem Bereich ergeben.

Maßnahmen in unterschiedlichen Fördergebieten werden getrennt aufgeführt.

## 6.2 Kostenübersicht Maßnahmenggebiet „Altstadt“

Nr.	Maßnahmen	Berechnung		Gesamtkosten brutto
		Anzahl	Kosten brutto	
<b>1.</b>	<b>Vorbereitungsmaßnahmen</b>			<b>Nummer im Plan Maßnahmenkonzept</b>
1.1.2-1.1.6	Verkehrskonzept		17.000 €	
	Konzeptentwicklung		24.000 €	
	Wettbewerb Hauptstraße/Bauhof		70.000 €	
	F- und B-Plan Änderung/Aufstellung		17.000 €	
	Bürgerbeteiligungsverfahren		8.000 €	
1.2.2	Vergütung von Sanierungstreuhand		620.000 €	
	<b>Summe: Vorbereitungsmaßnahmen</b>			<b>756.000 €</b>
<b>2.</b>	<b>Ordnungsmaßnahmen</b>			
2.4	Umgestaltung Kurpark-Parkplatz	2800 m <sup>2</sup>	280.000 €	<b>3</b>
	Umgestaltung Bauhof	3600 m <sup>2</sup>	720.000 €	<b>5</b>
	Umgestaltung Teilabschnitt Wasserkrüger Weg / Am ZOB	1000 m <sup>2</sup>	100.000 €	<b>6</b>
	Umgestaltung Teilabschnitt südliche Hauptstraße und Stichweg zum ZOB	4500 m <sup>2</sup>	900.000 €	<b>7</b>
	Umgestaltung Teilabschnitt Wallstraße	1300 m <sup>2</sup>	130.000 €	<b>9</b>
	Umgestaltung Teilabschnitt Bergstraße	1200 m <sup>2</sup>	120.000 €	<b>10</b>
	Umgestaltung Ziegenmarkt / Klinkberg	1200 m <sup>2</sup>	240.000 €	<b>12</b>
	Umgestaltung Marktstraße / Am Markt	2500 m <sup>2</sup>	500.000 €	<b>13</b>
	Umgestaltung Mühlenplatz	3600 m <sup>2</sup>	720.000 €	<b>14</b>
	Umgestaltung An der Wallpforte	1000 m <sup>2</sup>	200.000 €	<b>15</b>
	Erneuerung Brunnenstraße und Auf dem Wall	1800 m <sup>2</sup>	360.000 €	<b>16</b>
	Neuanlage Zugänge zum Wasser	150 lfm	100.000 €	<b>18</b>
	Stärkung und Entwicklung der Fußwegeverbindung vom Ziegelsee über Grubenstraße/Lohgerbergang zum Kurpark	70 lfm	70.000 €	<b>19</b>
	<b>Summe: Ordnungsmaßnahmen</b>			<b>4.440.000 €</b>
<b>3.</b>	<b>Baumaßnahmen</b>			
	Modernisierung ausgewählter Gebäude mit hohem Sanierungsbedarf	ca. 35 Gebäude mit hohem Sanierungsbedarf	1.200.000 €	
	Modernisierung ausgewählter Gebäude mit Sanierungsbedarf	ca. 70 Gebäude mit Sanierungsbedarf	1.200.000 €	
	<b>Summe: Baumaßnahmen</b>			<b>2.400.000 €</b>
	<b>Gesamtsumme der Kosten</b>			<b>7.596.000 €</b>

### 6.3 Finanzierungsübersicht Maßnahmenggebiet „Altstadt“

Nr.	Einnahmearten	Berechnung		Gesamteinnahmen
		Anzahl	Einnahmen	
<b>1.</b>	<b>Zweckgebundene Einnahmen</b>			
1.2	Ausbaubeiträge nach KAG		2.200.000 €	<b>A</b>
1.3	Bewirtschaftungserlöse Kur-Parkplatz, Mühlenplatz		400.000 €	<b>B</b>
	<b>Summe der zweckgebundene Einnahmen</b>			<b>2.600.000 €</b>
<b>2.</b>	<b>Eigenmittel und Zuwendungen</b>			
2.1	Eigenmittel der Gemeinde	Eigenmittel €	1.519.000 €	
2.2	Zusätzliche Eigenmittel der Gemeinde für Erschließungsmaßnahmen	Eigenmittel €	440.000 €	<b>C</b>
2.3	Zuwendungen des Landes (+Bund)	Zuwendung €	3.037.000 €	
2.4	Zuwendungen der EU	Zuwendung €		
	<b>Summe der Finanzmittel</b>			<b>4.996.000 €</b>
	<b>Summe der Finanzmittel und zweckgebundene Einnahmen</b>			<b>7.596.000 €</b>

- A** ca. 50 % der angesetzten Kosten der Erneuerung von Straßen/Plätzen  
**B** Schätzwert der Erlöse über 25 Jahre; abgezinst  
**C** 10 % Eigenanteil der Erschließungsmaßnahmen

## 6.4 Kostenübersicht Sanierungsgebiet „Hauptstraße“

Nr.	Maßnahmen	Berechnung		Gesamtkosten brutto
		Anzahl	Kosten brutto	
<b>1.</b>	<b>Vorbereitungsmaßnahmen</b>			<b>Nummer im Plan Maßnahmenkonzept</b>
1.1.2-1.1.6	Verkehrskonzept		3.000 €	
	Konzeptentwicklung		6.000 €	
	F- und B-Plan Änderung/Aufstellung		3.000 €	
	Bürgerbeteiligungsverfahren		2.000 €	
1.2.2	Vergütung von Sanierungstreuhand		200.000 €	
	<b>Summe: Vorbereitungsmaßnahmen</b>			<b>214.000 €</b>
<b>2.</b>	<b>Ordnungsmaßnahmen</b>			
2.3	Erwerb Grundstück Parkplatz Seestraße	700 m <sup>2</sup>	70.000 €	<b>1</b>
	Abbruch ehemaliges Hertie- und Karstadt-Sporthaus		260.000 €	<b>2</b>
	Abbruchmaßnahmen in Blockinnenbereichen		150.000 €	<b>20</b>
2.4	Umgestaltung Parkplatz Seestraße	700 m <sup>2</sup>	70.000 €	<b>4</b>
	Umgestaltung Teilabschnitt "Hauptstraße, breiter Teil"	3600 m <sup>2</sup>	720.000 €	<b>8</b>
	Umgestaltung Teilabschnitt Bleistraße	600 m <sup>2</sup>	60.000 €	<b>11</b>
	Aufwertung Zugang zum Wasser von der Seestraße	50 lfm	100.000 €	<b>17</b>
	Stärkung und Entwicklung der Fußwegeverbindung vom Ziegelsee über Grubenstraße/Lohgerbergang zum Kurpark	210 lfm	210.000 €	<b>19</b>
2.5	Ordnungsmaßnahmen in Blockinnenbereichen	3.000 m <sup>2</sup>	150.000 €	<b>20</b>
	<b>Summe: Ordnungsmaßnahmen</b>			<b>1.790.000 €</b>
<b>3.</b>	<b>Baumaßnahmen</b>			
	Modernisierung ausgewählter Gebäude mit hohem Sanierungsbedarf	ca. 15 Gebäude mit hohem Sanierungsbedarf	600.000 €	
	Modernisierung ausgewählter Gebäude mit Sanierungsbedarf	ca. 30 Gebäude mit Sanierungsbedarf	600.000 €	
	<b>Summe: Baumaßnahmen</b>			<b>1.200.000 €</b>
	<b>Gesamtsumme der Kosten</b>			<b>3.204.000 €</b>

## 6.5 Finanzierungsübersicht Sanierungsgebiet „Hauptstraße“

Nr.	Einnahmearten	Berechnung		Gesamteinnahmen
		Anzahl	Einnahmen	
<b>1.</b>	<b>Zweckgebundene Einnahmen</b>			
1.1	Ausgleichsbeträge nach § 154 BauGB	~ 25.000 m <sup>2</sup>	100.000 €	<b>A</b>
	<b>Summe der zweckgebundene Einnahmen</b>			<b>100.000 €</b>
<b>2.</b>	<b>Eigenmittel und Zuwendungen</b>			
2.1	Eigenmittel der Gemeinde	Eigenmittel €	998.000 €	
2.2	Zusätzliche Eigenmittel der Gemeinde für Erschließungsmaßnahmen	Eigenmittel €	110.000 €	<b>B</b>
2.3	Zuwendungen des Landes (+Bund)	Zuwendung €	1.996.000 €	
2.4	Zuwendungen der EU	Zuwendung €		
	<b>Summe der Finanzmittel</b>			<b>3.104.000 €</b>
	<b>Summe der Finanzmittel und zweckgebundene Einnahmen</b>			<b>3.204.000 €</b>

- A** Angenommene Wertsteigerung 4%  
**B** 10 % Eigenanteil der Erschließungsmaßnahmen

## **7. Verfahrensrechtliche Abwägung**

### **7.1 Beurteilung der Sanierungsnotwendigkeit nach BauGB**

Bei der Beurteilung der Sanierungsnotwendigkeit wird das Erfordernis der Anwendung des Besonderen Städtebaurechts überprüft. Die Beurteilung der Sanierungsnotwendigkeit erfolgt hierbei anhand der in § 136 BauGB aufgeführten Kriterien des „Städtebaulichen Missstandes“ des Gebietes. Diese sind unter Punkt 4. „Gesamtbewertung / Problem- und Potenzialanalyse“ dieser Untersuchung dargelegt worden.

#### **Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Untersuchungsgebiet**

Die Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Untersuchungsgebiet weisen sowohl in Bezug auf das städtebauliche Umfeld, als auch auf den baulichen Zustand zum Teil erhebliche Missstände auf.

Etwa ein Drittel der Gebäude im Untersuchungsgebiet weist einen Sanierungsbedarf im Sinne des § 136 Abs. 3 Satz 1b BauGB auf. Insbesondere im mittleren und nördlichen Abschnitt der Hauptstraße und in Teilbereichen der Seestraße ist eine erhebliche Anzahl der Gebäude sanierungsbedürftig. Vor allem in Hinblick auf die energetische Sanierung kann nach äußerer Inaugenscheinnahme auf einen erhöhten Handlungsbedarf geschlossen werden.

Darüber hinaus führen die vorhandenen Gestaltungsdefizite im öffentlichen Raum zu erheblichen Nutzungseinschränkungen für die Anwohner (§ 136 Abs. 3 Satz 1e BauGB). Hier ist insbesondere der Abschnitt der südlichen Hauptstraße zu nennen.

#### **Funktionsfähigkeit des Gebietes**

Die Funktionsfähigkeit des Gebietes ist in mehrfacher Hinsicht gem. § 136 Abs. 3 Satz 2 BauGB beeinträchtigt. Im Bereich der südlichen Hauptstraße etwa führt der unattraktiv gestaltete Straßenraum zu funktionalen Problemen. Der Einzelhandel kann sich an diesem Standort nicht entsprechend so entwickeln wie es der Zentralität des Ortes entspräche. Die Fußwege sind viel zu schmal, die Verkehrsbelastung - mit einer einhergehenden Umweltbelastung durch Abgase und Verkehrs-

lärm - ist viel zu hoch. Diese Problematik wirkt sich negativ auf die gesamte weitere Entwicklung des Standortes aus (§ 136 Abs. 3 Satz 2b BauGB).

In Bezug auf den fließenden und ruhenden Verkehr ist vor allem der schlechte bauliche Zustand zahlreicher Straßen und Parkplätze im Untersuchungsgebiet zu nennen. Insbesondere der südliche Abschnitt der Hauptstraße und der Ziegenmarkt sowie der Mühlenplatz und der Kurpark-Parkplatz weisen erhebliche Schäden auf. (§ 136 Abs. 3 Satz 2a BauGB).

## **7.2 Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen**

Die Erarbeitung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes der Stadt Mölln erfolgte unter langfristiger intensiver Beteiligung der Verwaltung und zahlreichen lokalen AkteurInnen in 2010. Das ISEK formuliert bereits Haupthandlungsfelder, die in der Vorbereitenden Untersuchung aufgenommen wurden.

Im Rahmen der Erstellung des Wohnungsmarktkonzeptes und des ISEK's erfolgte darüber hinaus die Einbindung von lokalen Akteuren im Rahmen von Arbeitsgruppen. Auch diese Ergebnisse fließen in die Handlungsvorschläge der VU ein.

Eine erste Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte im Frühjahr 2011. Dabei wurden keine gravierenden Einwände der TÖB festgestellt.

Beteiligt wurde darüber hinaus die Bürgerinitiative „Bürger für Mölln“, die die vorgesehenen Maßnahmen begrüßt, allerdings einen großen Schwerpunkt auf die Verkehrsberuhigung in der Altstadt legt.

Der Verein „Möllner Marketing e. V.“, stellvertretend für die Gewerbetreibenden, wurde gleichfalls zu den geplanten Maßnahmen befragt. Der Verein bemängelt die fehlenden Einzelhandelsflächen im Bereich der Hauptstraße. Eine Herausnahme des Verkehrs aus der Innenstadt wird dagegen kategorisch abgelehnt.

Nach Abschluss der Bestandsaufnahme und Vorlage des Entwurfs erfolgte gemäß § 139 (2) BauGB im Dezember 2012/Januar 2013 eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Dabei werden wiederum keine gravierenden Einwände der TÖB vorgebracht. Anregungen und Bedenken sind der Abwägung der Stellungnahmen zu entnehmen. (siehe Anlage).

Die Untersuchungsergebnisse wurden der Öffentlichkeit am 27.11.2012 im Rahmen einer öffentlichen Veranstaltung vorgestellt. Die Planunterlagen lagen anschließend vom 28.11. bis 19.12.2012 für jedermann zur Einsicht im Stadthaus aus.

Einwände gegen die geplanten Maßnahmen und die Maßnahmeninstrumente werden nicht vorgebracht. Bei der öffentlichen Veranstaltung werden lediglich Fragen zur Verfahrensdurchführung gestellt.

Am 17.04.2013 waren gemäß § 137 BauGB die Eigentümer, Mieter, Pächter im Untersuchungsgebiet zur Beteiligung und Mitwirkung zu einer Informationsveranstaltung geladen.

Seitens der Betroffenen erfolgen keine Anregungen bezüglich der Planungs- und Maßnahmeninhalte. Es werden lediglich von einer Eigentümerin nähere Auskünfte zur Abgrenzung des vorgesehenen Sanierungsgebietes gewünscht.

Grundsätzlich wird die Möglichkeit der Förderung von öffentlichen und insbesondere privaten Maßnahmen begrüßt. Es erfolgen insbesondere Fragestellungen zu Fördermittelvergabe, Fördermittelhöhe und voraussichtliche Höhe der Ausgleichsbeträge. Im Rahmen der Veranstaltung bekunden bereits mehrere Eigentümer Modernisierungsinteresse.

### **7.3 Verfahrensbedingungen zur Festlegung eines Stadtumbaugebietes (nach dem Besonderen Städtebaurecht)**

Die Gemeinde kann ein Gebiet, in dem Stadtumbaumaßnahmen durchgeführt werden sollen, nach § 171 b Abs. 1 Satz 1 BauGB durch Beschluss, auf der Grundlage eines Stadtumbaukonzeptes, als Stadtumbaugebiet festlegen. Wie für

alle Maßnahmen des Allgemeinen und Besonderen Städtebaurechts des Baugesetzbuches vorgeschrieben, hat auch die Durchführung einer Stadtumbaumaßnahme in einem konkreten Gebietsbezug zu erfolgen. Der räumliche Umfang des Stadtumbaugebietes ist gemäß § 171 b Abs. 1 Satz 2 BauGB so festzulegen, dass sich die Maßnahmen zweckmäßig durchführen lassen. Die Regelung entspricht im Wesentlichen der für die förmliche Abgrenzung von Sanierungsgebieten gemäß § 142 b Abs. 1 Satz 1 BauGB getroffenen Parallelregelung. Der Begriff der Zweckmäßigkeit beinhaltet, dass die Gemeinde im Hinblick auf die Gebietsabgrenzung einen planerischen Gestaltungsspielraum besitzt.

Die Grenzen des Stadtumbaugebietes ergeben sich aus dem nach § 171 b Abs. 2 Satz 2 BauGB zuvor aufzustellenden städtebaulichen Entwicklungskonzept. In diesem sind die Ziele und Maßnahmen im Stadtumbaugebiet schriftlich darzulegen. Dabei sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Die Vorschriften über die Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen (§ 137 BauGB) sowie der öffentlichen Aufgabenträger (§ 139 BauGB) sind bei der Vorbereitung und Durchführung von Stadtumbaumaßnahmen entsprechend anzuwenden.

#### **7.4 Verfahrensbedingungen zur Festlegung eines Sanierungsgebietes (nach dem Besonderen Städtebaurecht)**

Gemäß § 142 Abs. 1 BauGB ist das Sanierungsgebiet so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt. Ergänzend hierzu verlangen die Bestimmungen des § 136 BauGB eine einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der Sanierungsmaßnahme. An die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der Sanierungsmaßnahme werden folgende Bedingungen geknüpft:

- Nachweis des Vorhandenseins städtebaulicher Missstände,
- Darlegung der städtebaulichen Zielsetzung,
- Finanzierbarkeit der Maßnahmen,

- Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen.

Die städtebaulichen Missstände des Untersuchungsgebietes sind in Kapitel 3 beschrieben und in Kapitel 4 zusammengefasst. Die städtebaulichen Zielsetzungen für das Untersuchungsgebiet sind in Kapitel 5 beschrieben und im Maßnahmenkonzept zeichnerisch dargestellt. Die Finanzierbarkeit der Maßnahmen wurde in Kapitel 6 anhand einer Kosten- und Finanzierungsübersicht überprüft. Die Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen wurde, wie in Kapitel 7.2 erläutert, festgestellt.

## **7.5 Verfahrensbedingungen zur räumlichen Festlegung als Erhaltungsgebiet (nach dem Besonderen Städtebaurecht)**

Die Gemeinde kann für ein Gebiet, in dem die Sicherung erhaltenswerter Gebäude, historischer Ensembles oder sonstiger baulicher Anlagen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung sowie die Erhaltung und Umgestaltung von entsprechenden Straßen- und Platzräumen vorgesehen ist, nach Beschluss eine Erhaltungssatzung festlegen.

Gemäß den Bestimmungen nach § 172 BauGB kann die Gemeinde in einem Bebauungsplan oder durch eine sonstige Satzung Gebiete bezeichnen, in denen:

1. zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt,
2. zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung oder
3. bei städtebaulichen Umstrukturierungen

der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen.

Ist der Beschluss über die Aufstellung einer Erhaltungssatzung gefasst und ortsüblich bekannt gemacht, ist § 15 Abs. 1 BauGB auf die Durchführung eines Vorhabens anzuwenden.

Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist.

Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

## 7.6 Sanierungsrechtliche Verfahrensbedingungen

Mit der förmlichen Festlegung als Sanierungsgebiet finden besondere bodenrechtliche Bestimmungen Anwendung, wobei der Kommune nach Maßgabe des § 142 Abs. 4 BauGB zur Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen das Sanierungsverfahren unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB („**umfassendes Verfahren**“) oder das „**vereinfachte Sanierungsverfahren**“ unter Ausschluss dieser Vorschriften zur Verfügung stehen.

Die Entscheidung, welches Verfahren für ein Sanierungsgebiet jeweils zu wählen ist – d.h. ob die Sanierung im „umfassenden Verfahren“ oder im „vereinfachten Verfahren“ durchzuführen ist – liegt nicht im freien Ermessen der Kommune. Sie muss vielmehr aufgrund der Beurteilung der vorgefundenen städtebaulichen Situation und des sich abzeichnenden Sanierungskonzeptes getroffen werden.

Neben den allgemeinen städtebaulichen Vorschriften kommen sowohl im „vereinfachten Verfahren“ als auch im „umfassenden Verfahren“ folgende sanierungsrechtliche Vorschriften zur Anwendung:

- § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB über das allgemeine Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken im Sanierungsgebiet,

- § 27 a Abs. 1, Satz 2 BauGB über die Ausübung des Vorkaufsrechtes zugunsten eines Sanierungs- oder Entwicklungsträgers,
- § 87 Abs. 3, Satz 3 über die Zulässigkeit der Enteignung zugunsten eines Sanierungs- oder Entwicklungsträgers,
- § 88 Satz 2 BauGB über die Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen,
- § 89 über die Veräußerungspflicht der Gemeinde von Grundstücken, die sie durch Vorkauf oder Enteignung erworben hat,
- §§ 144 und 145 BauGB über die Genehmigung von Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgängen, wobei zu beachten ist, dass im „vereinfachten“ Verfahren die Anwendung dieser Vorschriften ganz oder teilweise, je nach Erfordernis für die Durchführung der Sanierung auszuschließen ist,
- §§ 164 a und 164 b über den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln,
- §§ 180 und 181 BauGB über den Sozialplan und den Härteausgleich,
- §§ 182 bis 186 BauGB über die Aufhebung / Verlängerung von Miet- und Pachtverhältnissen.

Sanierungsmaßnahmen unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB sind dadurch gekennzeichnet, dass neben der Anwendung der vorgenannten sanierungsrechtlichen Vorschriften ein Erfordernis für die Anwendung der „besonderen“ sanierungsrechtlichen Vorschriften besteht (§ 142 Abs. 4 BauGB). Diese Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB werden als sogenannte „bodenpolitische Konzeption des Sanierungsrechtes“ bezeichnet und sollen bewirken, dass Bodenwertsteigerungen im Sanierungsgebiet, die durch die Aussicht auf die Sanierung, ihre Vorbereitung oder Durchführung entstehen, zur Finanzierung der Sanierungskosten herangezogen werden. Zudem soll bewirkt werden, dass bei Grunderwerbserfordernissen zur Verwirklichung der Ziele und Zwecke der Sanierung die Erwerbskosten, die dem Sanierungsträger entstehen, auf die sanierungsunbeeinflussten Verkehrswerte begrenzt sind.

#### **Diese Regelungen bezwecken:**

- die Nichtberücksichtigung sanierungsbedingter Grundstückswerterhöhungen bei der Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen (§ 153 Abs. 1 BauGB),

- die Preisprüfung, d.h. keine Genehmigung eines Kaufvertrages (§ 14 BauGB), wenn der Kaufpreis über den sanierungsunbeeinflussten Verkehrswert der Sanierung hinausgeht (§ 153 Abs. 2 BauGB),
- die Vorschrift, dass die Gemeinde beim Erwerb eines Grundstücks nur zum „sanierungsunbeeinflussten“ Verkehrswert kaufen darf (§ 153 Abs. 3 BauGB),
- die Vorschrift, dass die Gemeinde beim Verkauf eines Grundstückes nur zum Neuordnungswert veräußern darf (§ 153 Abs. 4 BauGB),
- die Bemessung der Einwurfs- und Zuteilungswerte in der Sanierungsumlegung (§ 153 Abs. 5 BauGB),
- die Erhebung von Ausgleichsbeträgen beim Abschluss der Sanierung (§ 154 ff. BauGB) – dafür entfällt die Beitragsverpflichtung nach § 127 BauGB (Erschließungsbeitrag) und/oder für Ausbaubeiträge nach Kommunalabgabengesetz,
- die so genannte „Bagatell-Klausel“ für die Festsetzung von Ausgleichsbeträgen (§ 155 Abs. 3 BauGB),
- die Vorschrift, dass, falls nach Durchführung der Sanierungsmaßnahme die erzielten Einnahmen über den getätigten Ausgaben liegen und ein Überschuss entsteht, dieser auf die Eigentümer der im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke zu verteilen ist (§ 156a BauGB).

Ist für die zügige Durchführung der geplanten Sanierung die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB nicht erforderlich und wird die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert, kann die Sanierung gemäß § 142 Abs. 4 BauGB im „vereinfachten Verfahren“ durchgeführt werden.

**Das heißt, es erfolgt:**

- keine Abschöpfung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen. Dafür gilt stattdessen üblicherweise das allgemeine Erschließungsbeitragsrecht nach §§127 ff. BauGB für erstmalig hergestellte Erschließungsanlagen bzw. das Ausbaubeitragsrecht nach Kommunalabgabengesetz für Verbesserungs-, Um- und Ausbaumaßnahmen an vorhandenen Erschließungsanlagen,
- keine Limitierung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen auf sanierungsunbeeinflusste Verkehrswerte,

- keine Kaufpreisprüfung im Rahmen der sanierungsrechtlichen Genehmigung nach § 144 BauGB.

Wird die Sanierung im „vereinfachten Verfahren“ durchgeführt, so muss über die Anwendung der Verfügungs- und Veränderungssperre nach § 144 BauGB entschieden werden.

- Variante 1: Anwendung des § 144 Abs. 1 und 2  
(mit Eintragung des Sanierungsvermerks)
- Variante 2: Anwendung des § 144 Abs. 1, Ausschluss von § 144 Abs. 2  
(ohne Eintragung des Sanierungsvermerks)
- Variante 3: Anwendung des § 144 Abs. 2, Ausschluss von § 144 Abs. 1  
(mit Eintragung des Sanierungsvermerks)
- Variante 4: Ausschluss der Anwendung des § 144 Abs. 1 und 2  
(ohne Eintragung des Sanierungsvermerks).

Um die diesbezüglich gebotene, zweckmäßige und praktikable Entscheidung für die Durchführung des Sanierungsverfahrens treffen zu können, müssen folgende Rechtswirkungen des § 144 BauGB in die Abwägung einfließen:

**Die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 (Veränderungssperre) erstreckt sich auf:**

- die Durchführung von Vorhaben nach § 29 BauGB. Dies sind Vorhaben, welche die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung zum Inhalt haben. Solche Vorhaben sind also nicht nur baurechtlich, sondern auch sanierungsrechtlich genehmigungspflichtig;
- die Beseitigung baulicher Anlagen (Abbruch);
- die Vornahme erheblicher und wesentlich wertsteigernder Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderung baurechtlich nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigespflichtig ist. Veränderungen sind Maßnahmen tatsächlicher Art, nicht dagegen Veränderungen rechtlicher Art;

- der Abschluss oder die Verlängerung schuldrechtlicher Vereinbarungen über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, eines Gebäudes oder eines Gebäudeteils auf bestimmte Dauer von mehr als einem Jahr.

**Die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 2 (Verfügungssperre) betrifft:**

- die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks,
- die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts,
- die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts,
- den Abschluss eines schuldrechtlichen Vertrages, durch den eine Verpflichtung zu einem der vorgenannten Rechtsgeschäfte begründet wird,
- die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast,
- die Teilung eines Grundstücks.

Nur bei Anwendung der Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 2 BauGB hat ein Eintrag im Grundbuch eines jeden im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks zu erfolgen, dass eine Sanierung stattfindet – sog. „Sanierungsvermerk“.

Auch im „vereinfachten Verfahren“ hat die Gemeinde daher ein auf die durchführungsorientierten Anforderungen abgestuftes Instrumentarium zur Verfügung, für das sie je nach Bestandssituation im Sanierungsgebiet und umzusetzenden Zielen und Zwecken der Sanierung eine sachgerechte und insoweit gebundene Entscheidung zu treffen hat.

## **7.7 Abwägung zur Abgrenzung**

Die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchung haben städtebauliche und strukturelle Mängel ergeben, die den dringenden Handlungsbedarf nachhaltig belegen. Die städtebauliche Zielsetzung wurde dargelegt und die Darstellungen in der Kosten- und Finanzierungsübersicht lassen die Finanzierbarkeit der Maßnahme erwarten. Die allgemeine Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen wurde festgestellt. Zur Finanzierung und Behebung der festgestellten Mängel bedarf es der Wahl eines funktionalen Förderinstrumentes sowie der Festlegung eines Maßnahmegebietes. Ohne Förderung wird die Stadt Mölln allerdings nicht in der Lage

sein, die angestrebten und notwendigen Maßnahmen zur Behebung der festgestellten städtebaulichen Missstände durchzuführen.

### **Abwägung zur Festlegung zum Stadtumbaugebiet**

Grundlage für die Festlegung eines Stadtumbaugebietes wären die Ergebnisse des vorliegenden Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes, welches Aussagen zu den Zielen und vorgesehenen Maßnahmen trifft. Darüber hinaus werden die Inhalte des ISEK durch die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchung konkretisiert. Aufgrund der festgestellten Missstände und der notwendig durchzuführenden Maßnahmen im Untersuchungsgebiet ist festzuhalten, dass der Maßnahmen-schwerpunkt mehr in der Erhaltung und Erneuerung von städtebaulichen Strukturen liegt. Grundlegende Neuordnungen aufgrund von Funktionsverlusten sind nicht zu erwarten. Die Festlegung eines Stadtumbaugebietes im Altstadtbereich wird daher nicht als funktionales Instrument zur Behebung der städtebaulich festgestellten Missstände angesehen.

### **Abwägung zur Festlegung zum Sanierungsgebiet**

In den zentralen Bereichen des Untersuchungsgebietes gibt es umfassende und vielschichtige städtebauliche Missstände (siehe Kapitel 7.1 Beurteilung der Sanierungsnotwendigkeit).

Zur Umsetzung der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen wäre das geschilderte „vereinfachte Sanierungsverfahren“ aufgrund der nachführenden Ausführungen im überwiegenden Bereich ausreichend. Im angrenzenden Bereich der Hauptstraße zwischen Wallstraße und Schäferstraße sind Neuordnungsmaßnahmen zu erwarten und daher ist das „umfassende Verfahren“ in diesem Bereich zu prüfen.

## **7.8 Abwägung zum Sanierungsverfahren und verfahrensrechtliche Empfehlung**

Wie unter Punkt 7.6 „Sanierungsrechtliche Verfahrensbedingungen“ dargelegt, muss die Entscheidung, ob die Sanierung im „vereinfachten“ oder im „umfassenden“ Verfahren durchzuführen ist, aufgrund der Beurteilung der vorgefundenen

städtebaulichen Situation und des sich abzeichnenden Sanierungskonzeptes getroffen werden. Die Verfahrensentscheidung hängt dabei insbesondere auch von der Einschätzung ab, ob wesentliche sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen aufgrund der angestrebten städtebaulichen Verbesserungen zu erwarten sind.

Es ist dabei zum einen zu prüfen, ob die Gefahr besteht, dass bereits durch die Sanierungsabsicht Bodenwertsteigerungen ausgelöst werden, die dann insbesondere erforderlichen gemeindlichen Grunderwerb für die geplanten Neuordnungsmaßnahmen beeinträchtigen könnten. Zum anderen ist die Anwendung der §§ 152 –156a BauGB im Hinblick auf die Erhebung von Ausgleichsbeträgen zur Mitfinanzierung der Sanierung zu beurteilen.

#### **- Prüfung: Mitfinanzierung durch Bodenwertsteigerung**

Bodenwertsteigerungen sind aufgrund der vorgesehenen Maßnahmen weiträumig nicht zu erwarten. Die Verbesserung der öffentlichen Verkehrsflächen wird durch die Bestimmungen nach dem Kommunalabgabengesetz des Landes Schleswig-Holstein von den Anliegern mitfinanziert.

Im zentralen Bereich der Hauptstraße und den angrenzenden nördlichen und südlichen Blockbereichen zwischen Wallstraße und Schäferstraße kann dagegen aufgrund von durchzuführenden Neuordnungsmaßnahmen und einer notwendigen Verbesserung der öffentlichen Infrastruktur von Bodenwertsteigerungen ausgegangen werden.

Im angeführten Bereich der Hauptstraße sind Maßnahmen vorgesehen, die die Erlebbarkeit und Aufenthaltsqualität des öffentlichen Bereiches stark verbessern sollen. Dies wird zu einer Aufwertung der Einzelhandelsstruktur führen und somit auch zu sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen.

In den daran süd-östlich angrenzenden Blockbereichen sind Maßnahmen zur städtebauliche Aufwertungen der Blockinnenbereiche vorgesehen. Diese können gleichfalls zu Bodenwertsteigerungen beitragen. Im rückwärtigen Grundstücksbereich Bergstraße könnten ebenfalls Bodenwertsteigerungen zu erwarten sein.

#### **- Prüfung: Bodenwertsteigerungen als Erschwernis des Grunderwerbs**

Umfangreiche Bodenordnungsmaßnahmen sind großräumig nicht vorgesehen. Lediglich die ehemaligen Einzelhandelsstandorte „Hertie“- und „Karstadt-Sport“ samt rückwärtiger separater Stellplatzanlage bieten großes Potenzial für eine

Neuordnung, die Einfluss auf die gesamten Blockbereiche bis hin zum Stadtsee haben werden. Für die damit verbundenen Grundstücksverhandlungen ist ein starkes bodenordnendes Instrument notwendig, welches durch das „umfassende Verfahren“ gegeben ist.

An den Blockbereich anschließend ist eine städtebauliche Öffnung des Bootsanlegerareals zur besseren Erlebbarkeit des Wassernaturraums vorgesehen. Auch diese Maßnahme bedarf zur Neuordnung das „umfassende Verfahren“.

Für die Neuordnung und ggf. Neubebauung der rückwärtigen Grundstücksbereiche in der Bergstraße sind keine größeren Grundstücksankäufe notwendig, da sich die Grundstücksflächen größtenteils im Eigentum der Stadt befinden.

Aus diesem Grund wird die Notwendigkeit für die Anwendung des besonderen bodenpolitischen Instrumentariums des Baugesetzbuches insbesondere im „Hertie-Bereich“ gesehen (§ 153 Abs. 1 und 3 BauGB: Erwerb zum sanierungsunbeeinflussten Grundstückswert).

Unter Abwägung der angeführten Gesichtspunkte sind die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152-156 BauGB für die Maßnahmendurchführung im Altstadtgebiet von Mölln im zentralen Bereich der Hauptstraße samt angrenzender Blockbereiche erforderlich.

#### **- erhöhte Absetzung bei Gebäuden in Sanierungsgebieten**

Vor dem Hintergrund der zahlreichen Gebäudesanierungs- und Gebäudemodernisierungsmaßnahmen sind die erhöhten steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten nach § 7 h Einkommensteuergesetz berücksichtigungswürdig.

Bei einem Gebäude in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet kann der Steuerpflichtige abweichend von § 7 Absatz 4 und 5 im Jahr der Herstellung und in den folgenden sieben Jahren jeweils bis zu 9 Prozent und in den folgenden vier Jahren jeweils bis zu 7 Prozent der Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 des Baugesetzbuchs absetzen. Entsprechendes gilt bei Herstellungskosten für Maßnahmen, die der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung eines Gebäudes, das wegen

seiner geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben soll, und zu deren Durchführung sich der Eigentümer neben bestimmten Modernisierungsmaßnahmen gegenüber der Gemeinde verpflichtet hat. Die erhöhten Absetzungen können nur in Anspruch genommen werden, soweit die Herstellungs- oder Anschaffungskosten durch Zuschüsse aus Sanierungsförderungsmitteln nicht gedeckt sind.

## **7.9 Abwägung zur räumlichen Festlegung**

Die Sicherung erhaltenswerter Gebäude, historischer Ensembles oder sonstiger baulicher Anlagen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung sowie die Erhaltung und Umgestaltung von entsprechenden Straßen- und Platzräumen kann neben der Festlegung eines Sanierungsgebietes nach § 142 BauGB, zu dessen Sanierungszielen die Erhaltung der baukulturell wertvollen Bausubstanz gehört, auch in einem räumlich als Erhaltungssatzung festgelegten Gebiet nach §172 BauGB erfolgen.

Die erhöhten steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten sind in einem Erhaltungs-satzungsgebiet lediglich auf die denkmalgeschützten Gebäude gemäß § 7 i Einkommensteuergesetz beschränkt.

Bei einem Gebäude, das nach den jeweiligen landesrechtlichen Vorschriften ein Baudenkmal ist, kann der Steuerpflichtige abweichend von § 7 Absatz 4 und 5 im Jahr der Herstellung und in den folgenden sieben Jahren jeweils bis zu 9% und in den folgenden 4 Jahren jeweils bis zu 7% der Herstellungskosten für Baumaßnahmen, die nach Art und Umfang zur Erhaltung des Gebäudes als Baudenkmal oder zu seiner sinnvollen Nutzung erforderlich sind, absetzen. Eine sinnvolle Nutzung ist nur anzunehmen, wenn das Gebäude in der Weise genutzt wird, dass die Erhaltung der schützenswerten Substanz des Gebäudes auf die Dauer gewährleistet ist.

Die städtebaulichen und strukturellen Mängel, die im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchung festgestellt wurden, können sowohl im Rahmen der Festlegung eines Sanierungsgebietes im „vereinfachten Verfahren“ als auch im Rahmen eines

Erhaltungsgebietes durchgeführt werden. Da bereits eine Satzung der Stadt Mölln über die Erhaltung baulicher Anlagen in der Altstadt mit Datum vom 13. August 2010 in Kraft ist, besteht schon ein geeignetes Instrument als Grundlage für die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Die Schaffung eines weiteren Regelwerkes durch Beschlussfassung eines Sanierungsgebietes ist daher lediglich für einen kleinen zentralen Bereich notwendig.

.

### **Abgrenzung Maßnahmenggebiet „Altstadt“**

Aufgrund der vorliegenden Untersuchungsergebnisse und der vorgesehenen städtebaulichen Zielsetzungen sowie nach Abwägung gemäß den Kriterien des BauGB ist der gesamte Bereich der Vorbereitenden Untersuchung als Maßnahmenggebiet auszuweisen.

Die am 24. Juni 2010 von der Stadtvertretung beschlossene Erhaltungssatzung umfasst den Bereich der Altstadt Möllns, der vom Stadtsee, der Wassertorbrücke, dem Schulsee, dem Verbindungskanal zwischen Schulsee und Mühlengraben, dem Wallgraben, der südöstlichen Grenze des Kurpark-Parkplatzes, dem Verbindungsweg von der Bergstraße zur Straße „Am Kurgarten“ zum ehemaligen Möllner Krankenhaus, der südlichen Grenze der Bebauung Wasserkrüger Weg/ Hauptstraße und der östlichen Grenze des Bahndammes bis zum Stadtsee begrenzt wird. Das Maßnahmenggebiet umfasst den gesamten Bereich der Erhaltungssatzung mit Ausnahme des ZOB-/Parkdeckgrundstückes; es ist als Maßnahmenggebiet auszuweisen. Vorab sind hierzu die im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen vorgeschlagenen Maßnahmen zu einem integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept zu qualifizieren.

**Abgrenzung Sanierungsgebiet „Hauptstraße“**

Aufgrund der vorliegenden Untersuchungsergebnisse und der angestrebten Sanierungsziele sowie nach Abwägung gemäß den Kriterien des BauGB ist der folgende Bereich als Sanierungsgebiet im „umfassenden Verfahren“ förmlich festzulegen: zentraler Bereich der Hauptstraße von der Wallstraße im Südwesten bis zur Schäferstraße im Nordosten samt südlich angrenzender Blockbereiche bis zur Mühlenstraße und einem nord-östlich angrenzenden Blockbereichsteil bis zum Stadtsee.

**Plan 18: Abgrenzung Maßnahmenggebiet und Abgrenzung Sanierungsgebiet**

## 7.10 Fazit zur verfahrensrechtlichen Empfehlung

Zur Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen wird für den überwiegenden Bereich des Altstadtgebietes in Mölln die bestehende Erhaltungssatzung nach den Vorschriften des § 172 BauGB als ausreichend erachtet.

Lediglich für den zentralen Hauptstraßenbereich samt angrenzender Blockbebauung werden die Instrumentarien der Festlegung eines Sanierungsgebietes im „umfassenden“ Verfahren benötigt.

.

## Planverzeichnis

- Plan 1: Abgrenzung des Untersuchungsgebietes
- Plan 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan Mölln
- Plan 3: Gesamtrahmenplan Innenstadt Mölln
- Plan 4: Abgrenzung Gestaltungssatzung Innenstadt Mölln
- Plan 5: Abgrenzung Erhaltungssatzung Altstadt Mölln
- Plan 6: Geltungsbereiche der Bebauungspläne im Untersuchungsgebiet
- Plan 7: Denkmalschutz
- Plan 8: Nutzungsstruktur
- Plan 9: Eigentumsstruktur
- Plan 10: Gebäudezustand
- Plan 11: Sanierungsbedarf Denkmale
- Plan 12: Freiflächen
- Plan 13: Verkehrsflächenzustand
- Plan 14: Leerstand
- Plan 15: Mängel und Konflikte
- Plan 16: Chancen und Potenziale
- Plan 17: Maßnahmenkonzept
- Plan 18: Abgrenzung Maßnahmengebiet und Abgrenzung Sanierungsgebiet