



BEGRÜNDUNG

zur 2. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29
„Schulensee Nord-Ost“, OT Schulensee, der Gemeinde Molfsee,
Kreis Rendsburg-Eckernförde
für das Grundstück Eschenbrook 2

Bearbeitung:

B2K BOCK – KÜHLE – KOERNER - Freischaffende Architekten und Stadtplaner
Haßstraße 11 - 24103 Kiel - Fon 0431-6646990 – Fax 0431-66469929 – info@b2k-architekten.de

Stand: 27.11.2013, 30.01.2014, 27.02.2014

Art des Verfahrens:

Regelverfahren - Vorhaben- u. Erschließungsplan (§12 BauGB) - Einfacher Bebauungsplan (§30(3) BauGB) - Vereinf. Verfahren (13 BauGB) -
Beschl. Verfahren (B-Pläne d. Innenentwicklung §13a BauGB)

Stand des Verfahrens:

§ 3(1) BauGB - § 3(2) BauGB - § 4(1) BauGB - § 4a(2) BauGB - § 4(2) BauGB - § 4a(3) BauGB - § 1(7) BauGB - § 10 BauGB

INHALTSVERZEICHNIS

Begründung

1.	Aufstellungsbeschluss, rechtliche Grundlagen	3
2.	Lage, Größe und derzeitige Nutzung des Geltungsbereichs	4
3.	Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben	4
4.	Ziele und Konzeptinhalte der Bauleitplanung	5
5.	Festsetzungen im Bebauungsplan	6
5.1	Art der baulichen Nutzung	6
5.2	Maß der baulichen Nutzung	6
5.2.1	Bauweise und Baugrenzen	6
5.2.2	Überbaubare Grundstücksfläche und zulässige Grundfläche	7
5.2.3	Höhe der baulichen Anlagen, Anzahl der Vollgeschosse	8
5.3	Baugestalterische Festsetzungen	8
5.3.1	Fassaden	8
5.3.2	Dachformen und Dachneigungen	8
5.3.3	Dachgestaltung	8
5.3.4	Oberirdische Lagerbehälter	9
5.4	Verkehrerschließung, fließender und ruhender Verkehr	9
5.4.1	Erschließung	9
5.4.2	Flächen für Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen	9
5.5	Grünordnung/ Umweltbelange	9
5.6	Ver- und Entsorgung	10
5.7	Werbeanlagen	10
5.8	Alllasten und Bodenschutz	11
6.	Altablagerungen / Bodenordnende Maßnahmen	11
7.	Archäologische Kulturdenkmäler / Kampfmittel	11
8.	Auswirkungen der Planung	11

Begründung

1. Aufstellungsbeschluss, rechtliche Grundlagen

Die Aufstellung der 2. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Schulensee Nord-Ost“ für das Grundstück Eschenbrook 2 im Ortsteil Schulensee der Gemeinde Molfsee erfolgt auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 26.09.2013.

Die Aufstellung erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der aktuellen Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013, i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes v. 11.06.2013, dem Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 124, Art 4 Abs. 100 des Gesetzes vom 07.08.2013, dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24. Februar 2010 und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung (LBO).

Der Bebauungsplan wurde gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt, da es sich bei der Aufstellung der 2. vorhabenbezogenen Änderung um eine geringfügige Nachverdichtung und Veränderung der Nutzung handelt und die zulässige Grundfläche weniger als 20.000m² beträgt. Durch die Aufstellung wurde keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Eine Beeinträchtigung von Schutzgütern liegt nicht vor. Des Weiteren bestand bereits durch den Ursprungsbebauungsplan Baurecht.

Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wurde von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c BauGB wird nicht angewendet.

Von der Möglichkeit gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf die frühzeitigen Unterrichtungen und Erörterungen nach § 4 Abs. 1 BauGB zu verzichten, wurde Gebrauch gemacht. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde allerdings durchgeführt, um die nachbarschaftlichen Belange bzw. die Betroffenheit in die Abwägung einzustellen.

Stand des Verfahrens:

Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses wurde am 29.10.2013 durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB erfolgte am 12.12.2013 durch eine Einwohnerversammlung.

Die Gemeindevertretung hat am 16.12.2013 den Entwurf der 2. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte im Zeitraum zwischen 30. Dezember 2013 und 31. Januar 2014. Gemäß § 4(2) BauGB wurden Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 18.12.2013 zu einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeindevertretung hat am 27.02.2014 die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange geprüft.

Die Gemeindevertretung hat am 27.02.2014 die 2. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 der Gemeinde Molfsee, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) als Satzung beschlossen und durch einfachen Beschluss gebilligt.

2. Lage, Größe und derzeitige Nutzung des Geltungsbereichs

Die drei Ortsteile umfassende Gemeinde Molfsee mit ihren ca. 4800 Einwohnern liegt im Kreis Rendsburg-Eckernförde und gehört dem Amt Molfsee an. Sie liegt im Verdichtungsraum um die Landeshauptstadt Kiel östlich der Bundesautobahn BAB 215 und westlich der Bahnlinie Kiel-Neumünster im Moränengebiet der oberen Eider.

Der festgesetzte Geltungsbereich umfasst das mit einem Haus bebaute Flurstück 147 (Eschenbrook 2). Das Grundstück liegt zwischen der Straße „Hamburger Landstraße“ im Nord-Westen, der Straße „Eschenbrook“ im Osten, der Straße „Schulenhof“ im Westen und der vorhanden Bebauung im Süden. Des Weiteren befinden sich auf dem Grundstück zwei Stellplatzbereiche und eine Vielzahl von Zuwegungen sowie einige erhaltenswerte Grünstrukturen (Bäume und Pflanzflächen). Der Geltungsbereich ist ca. 1.444 m² groß.

3. Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben

Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Im Zuge der Raumordnungs- und Landesplanung werden der Entwicklungsrahmen und die Entwicklungsbereiche für die Städte und Gemeinden vorgegeben. Die Gemeinde Molfsee liegt im Planungsraum III des Landes Schleswig-Holstein (Schleswig-Holstein Mitte).

Landesentwicklungsplan 2010

Der seit Oktober 2010 wirksame Landesentwicklungsplan 2010 (LEP) formuliert zusammengefasst die Ziele der Raumordnung für Schleswig-Holstein und setzt mit den räumlichen Grundsätzen und Zielen den Rahmen, der in den fortzuschreibenden Regionalplänen weiter konkretisiert wird. Neben der Umsetzung der landespolitischen Ziele bis zum Jahr 2025 werden die Entwicklungen der Teilräume und die kommunale Planungsverantwortung gestärkt.

Der LEP enthält im Hinblick auf den Plangeltungsbereich folgende Darstellungen bzw. Aussagen:

Molfsee liegt

- im Verdichtungsraum um die Landeshauptstadt Kiel
- auf der Verbundachse von Räumen und Gebieten mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft
- im 10-km-Umkreis um die Landeshauptstadt Kiel
- auf der Siedlungsachse Kiel-Bordesholm

Regionalplan des Planungsraumes III (Fortschreibung 2000)

Kreise Rendsburg-Eckernförde u. Plön, kreisfreie Städte Kiel u. Neumünster

Molfsee liegt innerhalb der Siedlungsachse der Stadt Kiel und befindet sich in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft.

Der Regionalplan enthält somit die gleichen Aussagen wie der LEP.

Landschaftsrahmenplan des Planungsraumes III (Fortschreibung 2000)

Kreise Rendsburg-Eckernförde u. Plön, kreisfreie Städte Kiel u. Neumünster

Nach dem Landschaftsrahmenplan befindet sich die Gemeinde Molfsee innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes sowie innerhalb eines Gebietes mit besonderer Erholungsfunktion.

Zusammenfassend steht diese 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 der Gemeinde Molfsee nicht im Widerspruch mit den v.g. übergeordneten planerischen Vorgaben.

Flächennutzungsplan der Gemeinde Molfsee (Neufassung 15.11.2005)

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Molfsee ist der Geltungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Somit steht die 2. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 den Zielen des Flächennutzungsplanes nicht entgegen. Dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB wird somit gefolgt.

Schulenseerechte

Aus einem privatrechtlichen Vertrag der „alten Schulenseer“ aus dem Jahre 1938, der sog. Schulenseerechte geht eine Regelung abweichend von den Regelungen des § 6 der Landesbauordnung hervor, nach der bauliche Anlagen mindestens einen Abstand von 5,00 m zur Grundstücksgrenze einhalten müssen.

Informationen zu o.g. vertraglichen Regelungen sind bei der Gemeinde erhältlich. Bei der Errichtung baulicher Anlagen haben sich Bauherren entsprechend zu informieren und bei der Gemeinde eine Bescheinigung zu unterschreiben, mit der sie bestätigen, von o.g. Vertrag Kenntnis erhalten zu haben.

4. Ziele und Konzeptinhalte der Bauleitplanung

Die Erarbeitung der vorliegenden Bauleitplanung bzw. dieser 2. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 wurde durch das Bestreben ausgelöst, in der bestehenden Bebauung des Grundstücks Eschenbrook 2 weitere Dienstleistungs- und Gewerbeflächen unterzubringen bzw. die vorhandenen dauerhaft und zukunftsfähig zu erhalten.

Das Grundstück Eschenbrook 2 befindet sich im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 29 „Schulensee Nord-Ost“ und damit in einem Gebiet, in dem generell nur reine Wohnbebauung zugelassen ist, es sei denn, andere Nutzungsarten genießen Bestandsschutz oder wurden gesondert genehmigt.

Um die Bauleitplanung der realen Nutzung des Gebäudes anzupassen und um zwei weitere Wohnungen zu Büroräumen umnutzen zu können, soll anstelle des reinen Wohngebietes ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Diese Veränderung widerspricht, aufgrund der bisherigen realen Nutzung des Gebäudes, nicht dem grundsätzlichen Ziel des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 29. Das Gebäude wird derzeit schon überwiegend gewerblich genutzt und stellt in diesem Ortsbereich eine wohnraumnahe Versorgungsfunktion (Bäcker, Friseur, Fahrschule, Büros) dar, so dass diese zusätzliche Veränderung durch weitere Büroflächen den Standort lediglich sichern soll. Des Weiteren ist das Grundstück, durch seine direkte Lage an der Hamburger Landstraße, sehr gut erschlos-

sen. Dadurch ist eine negative Auswirkung durch Ziel- und Quellverkehr sowie Stellplatzverkehr nicht zu erwarten.

Im Vorwege sollten die planerischen Entwicklungen und das Vorhaben in die Planung einzubezogen werden, daher wird diese 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 als vorhabenbezogener Bebauungsplan durchgeführt. Hierdurch ist bereits im Bauleitplanverfahren ersichtlich wie sich die zukünftige Gebäudenutzung bzw. die Veränderungen auswirken.

5. Festsetzungen im Bebauungsplan

5.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

Auf der Grundlage der Darstellung als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan, wird mit dieser 2. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, um im Sinne der Gemeinde die geplante bedarfsentsprechende Nutzung unterzubringen.

Ein Allgemeines Wohngebiet (WA) dient gem. § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Es werden auf der Grundlage der §§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO einige Nutzungen grundsätzlich ausgeschlossen oder als allgemein zulässig erklärt.

Die vorgenommenen Ausschlüsse sind notwendig, da die unmittelbare nachbarschaftliche Bebauung überwiegend wohnbaulich genutzt wird. Die ausgeschlossenen Nutzungen werden in Wohnbereichen als störend empfunden und führen damit sehr häufig zu Problemen. Gartenbaubetriebe und Tankstellen würden aufgrund der bestehenden Ortstruktur an diesem Standort keinen städtebaulichen Sinn ergeben, der erhöhte Stellplatzbedarf würde zu weiteren Problemen führen. Des Weiteren sind diese Nutzungen in unmittelbarer Umgebung zur Wohnbebauung aufgrund der Öffnungszeiten und des hohen Flächenverbrauches sowie dem zu erwartenden Ziel- und Quellverkehr an diesem Standort städtebaulich nicht sinnvoll. Kirchliche Einrichtungen oder Nutzungen sowie das Beherbergungsgewerbe sind derzeit nicht Bestandteil des Vorhabens und sind teilweise für ein Wohngebiet als störend zu bewerten.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 Bauweise und Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO i.V.m. den Schluenseerechten, den Abstandsflächen LBO SH und der Festsetzung § 12 Abs. 3a BauGB)

Als Bauweise wird für das Allgemeine Wohngebiet (WA) eine offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird ausschließlich durch Baugrenzen festgesetzt. Dies ermöglicht gestalterische Spielräume, die durch Baulinien nicht vorhanden und durch Angaben von Bebauungstiefen zu undefiniert wären. Die Lage der Baugrenze (überbaubare Grundstücksfläche) orientiert sich weitgehend am bestehenden Gebäude und berücksichtigt die Vorgaben der „Schluenseerechte“ (5,00m Abstandsfläche). Auf diese Weise bleibt der Gesamteindruck des Grundstückes durch die Lage der baulichen Anlagen und des Baumbestandes in seinem jetzigen Zustand erhalten. Lediglich im westlichen

Bereich lässt die überbaubare Grundstücksfläche noch Spielraum für eine bauliche Erweiterung, um mögliche weitere Ergänzungen des Gebäudes nicht grundsätzlich im Vorwege auszuschließen. Aus diesem Grund wurde auch die textliche Festsetzung der Ziffer 1 (siehe Teil B -Text-) in die Planung aufgenommen, um den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit einem Entwicklungsspielraum zu versehen und eine Flexibilität zu ermöglichen. Grundsätzlich ist durch den Durchführungsvertrag nur das jetzige Vorhaben bzw. Veränderung möglich, sollten aber zukünftig weitere Veränderungen in der Nutzung oder mit dem Gebäude gewünscht oder notwendig sein, dann braucht, sofern die Änderungen Bebauungsplankonform sind, nur der Durchführungsvertrag geändert werden. Die Gemeinde hat hierdurch weiterhin die Möglichkeit steuernd einzugreifen, ohne ein aufwendiges Änderungsverfahren des Bebauungsplanes machen zu müssen.

Zur südöstlichen Grundstücksgrenze wird durch eine 1969 genehmigte Erweiterung des Gebäudes die geforderte Abstandsfläche der Schulenseerechte von mindestens 5,00m unterschritten. Dies resultiert daraus, dass es sich hier bei der damaligen Errichtung um ein Gesamtgrundstück (heutiges Grundstück Eschenbrook 4) gehandelt hat und die Grundstücksteilung die Schulenseerechte nicht berücksichtigt hat. Des Weiteren wird durch diese genehmigte Erweiterung auch die Mindestabstandsfläche der LBO SH von 3,00m unterschritten. Die Abstandsfläche beträgt an der engsten Stelle 1,37 m. Für die fehlende Abstandsfläche wird für die Zukunft eine Baulast (Eintragung der fehlenden Abstandsfläche) auf dem Nachbargrundstück eingetragen. Da es sich hier um einen genehmigten Gebäudebestand handelt und dieser lediglich im Bestand festgesetzt wird und nicht erweitert wird, ist hier ein abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsfläche auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB städtebaulich vertretbar und für die Erhaltung des Gebäudes und dessen Nutzung sinnvoll.

Notwendige Fluchttreppe:

Die Notwendige Fluchttreppe, die aus dem Dachgeschoss bzw. Nichtvollgeschoss aufgrund der Vorabstimmung mit dem Brandschutz benötigt wird, ist innerhalb der Abstandsfläche der Schulenseerechte zulässig, da es sich hier um eine zwingend geforderte bauliche Nebenanlage handelt. Die geforderte Mindestabstandsfläche der LBO SH ist aber einzuhalten. Die notwendige Fluchttreppe ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der gekennzeichneten Fläche für Nebenanlagen und Zuwegungen zulässig.

Hinweis zu den s.g. Schulenseerechten:

Abweichend von den Regelungen des § 6 der Landesbauordnung müssen bauliche Anlagen mindestens einen Abstand von 5,00m zur Grenze einhalten. Diese Regelung beruht auf einem privatrechtlichen Vertrag der „alten Schulenseer“ aus dem Jahre 1938, der sog. Schulenseerechte.

Informationen zu o.g. vertraglichen Regelungen sind bei der Gemeinde erhältlich. Bei der Errichtung baulicher Anlagen haben sich Bauherren entsprechend zu informieren und bei der Gemeinde eine Bescheinigung zu unterschreiben, mit der sie bestätigen, von o.g. Vertrag Kenntnis erhalten zu haben.

5.2.2 Überbaubare Grundstücksfläche und zulässige Grundfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 + 3, § 19 und 23 BauNVO)

Die Festsetzung für das Allgemeine Wohngebiet (WA) orientiert sich an der bestehenden Bebauung und einer evtl. maßvollen Erweiterung des Gebäudes. Für die Baufläche wird

daher eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Die gewählte GRZ von 0,4 für das Allgemeine Wohngebiet (WA) entspricht dem zulässigen Wert der BauNVO und gewährleistet somit eine ortsangemessene Bebauungsdichte.

5.2.3 Höhe der baulichen Anlagen, Anzahl der Vollgeschosse

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 + 3, § 18 und 20 BauNVO)

Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen (GHmax) erfolgt als absolute Höhe in Meter über Normalnull (m.ü.N.N.).

Für den Hauptgebäudeteil wird eine GHmax = 28,8m ü.N.N. festgesetzt. Dies entspricht einer realen Gebäudehöhe von ca. 11,00m. Sie ergibt sich aus der Geschossigkeit und der zulässigen Dachneigung sowie dem bisherigen Bestandsgebäude. Für diesen Gebäudeteil wird auf der Grundlage der Vorhabenplanung und der Ausnutzung des Dachbereiches eine zweigeschossige (II) Bebauung festgesetzt.

Für den 1969 genehmigten Nebengebäudeteil wird eine GHmax = 21,3m ü.N.N. festgesetzt. Dies entspricht einer realen Gebäudehöhe von ca. 3,50 bis 3,80m, da das Grundstück sowie das Nachbargrundstück ein Gefälle aufweist. Die festgesetzte Gebäudehöhe ergibt sich aber auch aus der Eingeschossigkeit und der zulässigen Dachneigung sowie dem bisherigen Bestandsgebäude. Für diesen Gebäudeteil wird auf der Grundlage der Vorhabenplanung eine eingeschossige (I) Bebauung festgesetzt.

Im Vordergrund steht, bei den v.g. Festsetzungen, das Ziel einer optisch unaufdringlichen Bebauung, die sich weiterhin in die Umgebung einfügt.

5.3 Baugestalterische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 LBO S.-H.)

5.3.1 Fassaden

Die Regelungen zu den Fassadenmaterialien (siehe Teil B -Text- Ziffer 4.1) werden vorgenommen, um das Gebäude trotz Veränderungen als ortstypisches Gebäude zu erhalten sowie störende Fassadengestaltungen, die durch extreme Farben oder Fassadengestaltungen entstehen können, weitgehend auszuschließen.

5.3.2 Dachformen und Dachneigungen

In Anlehnung an die vorhandenen Dachformen und Dachneigungen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs werden die Dachformen in dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) als geneigtes Dach (GD) festgesetzt. Die Festsetzung mit einer Dachneigung (DN) von 40°- 50° erfolgt anhand des tatsächlichen Bestandes und in Anlehnung an die umgebende Bebauung. Auf diese Weise bleibt die für das Ortsbild Molfsee typische Dachlandschaft erhalten. Der Nebengebäudeteil erhält aus diesem Grund eine separate Festsetzung, mit der lediglich der Bestand bzw. eine Sanierung des Daches gesichert wird. Für diesen wird Flachdach (FD) bzw. geneigtes Dach (GD) mit einer Dachneigung von maximal 10° festgesetzt.

5.3.3 Dachgestaltung

Um Blendwirkungen untereinander und um eine optische Dominanz gegenüber dem Baumbestand und der direkten Nachbarschaft zu vermeiden, sind hochglänzende Dach- eindeckungsmaterialien unzulässig. Es sind Dachziegel und Dachsteine in den Farben Rot, Rotbraun oder Anthrazit zulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig. Auf

überdachten Stellplätzen (sog. Carports) oder Garagen sowie Nebenanlagen sind auch andere Eindeckungsmaterialien oder mit lebenden Pflanzen begrünte Dächer zulässig.

5.3.4 Oberirdische Lagerbehälter

Das Aufstellen von oberirdischen Lagerbehältern für die Energieversorgung ist auf den Grundstücksflächen des Allgemeinen Wohngebietes nicht zulässig.

5.4 Verkehrserschließung, fließender und ruhender Verkehr

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

5.4.1 Erschließung

Eine verkehrliche Erschließung ist bereits durch die Straße „Eschenbrook“ und die Straße „Hamburger Landstraße“ in ausreichendem Maß vorhanden. Hier befinden sich auch die fußläufigen Wegeverbindungen bzw. Zuwegungen. Der private ruhende Verkehr ist durch die v.g. vorhandenen Straßen erreichbar und bereits vorhanden.

Die interne Erschließung, vor allem der Zuwegungen und der Stellplätze, wird durch die getroffenen Festsetzungen geregelt und im Bestand festgesetzt. Die Stellplätze sind in ausreichender Anzahl vorhanden. Ein detaillierter Nachweis darüber wird im Rahmen der Bauantragstellung erstellt.

5.4.2 Flächen für Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen

Nebenanlagen, Zuwegungen, Stellplätze, überdachte Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen sowie die genehmigungsfreien baulichen Anlagen gem. der LBO-SH sind nur innerhalb der gekennzeichneten Fläche (siehe Planzeichnung Teil A) und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) zulässig. Dies wird vorgenommen, um die bestehenden Grünstrukturen zu erhalten und zu sichern. Die Flächen für Stellplätze, Zuwegungen und für einen Müllsammelplatz sind jeweils separat gekennzeichnet und nur in diesen jeweiligen Flächen anzulegen.

5.5 Grünordnung/ Umweltbelange

Der vorliegende Bebauungsplan der Gemeinde Molfsee wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt. Auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB kann verzichtet werden, da durch das geplante Vorhaben keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Die geplanten baulichen Erweiterungen erfolgen ausschließlich auf bereits baulich genutzten Flächen sowie durch Veränderungen im bestehenden Gebäude, so dass keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Schutzgüter und kein Tötungs- oder Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten sind.

Zum Erhalt des markanten Altbaumbestandes entlang des südlichen Geltungsbereiches sind ergänzende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Da die Standorte der Bäume sehr beengt und durch die bereits vorhandenen Versiegelungen eingeschränkt sind, werden Ergänzungen für einen wirksamen Schutz in den Durchführungsvertrag übernommen. Zu diesen Ergänzungen zählen Hinweise zu möglichen Überdachungen in den Nebenflächen, zu Abgrabungen und Aufschüttungen sowie zu Fundamentarbeiten im Kronentraufbereich, um die als zu erhalten festgesetzten Bäume sowohl in ihrem Habitus als auch in ihrem Wurzelbereich vor erheblichen Beeinträchtigungen zu schützen.

5.5.1 Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

In den Bereichen, die in der Planzeichnung festgesetzten Grünflächen (Zweckbestimmung „privates Gliederungsgrün“) [GL_{PG}] mit Erhaltungsbindung, ist der vorhandene Gehölz- und Grünflächenbestand zu erhalten.

5.5.2 Bäume zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die gekennzeichneten, markanten Einzelbäume sind zu erhalten und zu pflegen sowie bei Abgang zu ersetzen.

5.6 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser erfolgt durch die Stadtwerke Kiel.

Energieversorgung

Die Energieversorgung wird durch das vorhandene Versorgungsnetz der Stadtwerke Kiel sichergestellt.

Fernmeldeversorgung

Die Versorgung mit Fernmeldeeinrichtungen erfolgt durch die Telekom.

Schmutzwasserentsorgung / Regenwasser

Das anfallende Abwasser wird in die vorhandene Kanalisation des Ortsnetzes eingeleitet und dem Abwassernetz der Stadt Kiel zugeführt.

Dies geschieht auf Grundlage des § 18b Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und der §§ 31 und 34 des Wasserschutzgesetzes (LWG) zur Errichtung und Betrieb von Anlagen für Abwasser im Sinne des § 30 Abs. 1 LWG die jeweils in Betracht kommenden Regeln der Abwassertechnik und die Technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation.

Das Niederschlagswasser wird durch die vorhandene Leitung der Kanalisation zugeführt.

Müllentsorgung

Die Abfallbeseitigung wird durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft Rendsburg-Eckernförde mbH, Borgstedtfelde 15 in Borgstedt durchgeführt und ist durch die vorhandene fahrtechnische Erschließung des Grundstückes ohne Probleme möglich.

Ein Müllsammelplatz wird auf dem Grundstück festgesetzt.

5.7 Werbeanlagen

Werbeanlagen dienen dazu, dass Betriebe auf sich aufmerksam machen. Sie können damit dazu beitragen, lebendige und wirtschaftlich florierende Ortsteile zu schaffen. Allerdings sind aufgrund des Ortsbildes für das Erscheinungsbild der Gebäude Festsetzungen zu den Werbeanlagen zu treffen. So soll sichergestellt werden, dass Werbung nicht dominiert und dass sie in einem verträglichen Verhältnis zu dem Gebäude und der Umgebung steht.

5.8 Altlasten und Bodenschutz

Der Bereich des Plangeltungsbereiches der 2. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 wird im Boden- und Altlastenkataster des Kreises Rendsburg-Eckernförde als Altlastenstandort geführt.

Bei der Kennzeichnung handelt es sich um einen Betriebsstandort einer ehemaligen chemischen Reinigung, welche sich von 1987 bis 1993 im Erdgeschoss des Gebäudes Eschenbrook 2 befand. Ob und in welchem Umfang Restbelastungen zu erwarten sind, ist im Rahmen zukünftiger Tiefbaumaßnahmen zu prüfen.

Der Umfang der Maßnahmen steht daher noch nicht fest. Nachteilige Auswirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht zu erwarten.

6. Altablagerungen / Bodenordnende Maßnahmen

Altablagerungen sind im Plangeltungsbereich nicht bekannt.

Bodenordnende Maßnahmen sind – falls erforderlich - auf privatrechtlicher Basis durchzuführen.

Sollten bei der Umsetzung der Planvorgaben der verbindlichen Bauleitplanung Bodenverunreinigungen zu Tage gefördert werden, ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises umgehend unter der Telefonnummer 04331/202-517 in Kenntnis zu setzen. Die weiteren Maßnahmen werden von dort aus abgestimmt.

7. Archäologische Kulturdenkmäler / Kampfmittel

Durch das Archäologische Landesamt Schleswig-Holstein sind keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmäler durch die Umsetzung der vorliegenden Planung festgestellt worden.

Sollten 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 hier sind gem. § 14 DSchG (in der Neufassung vom 12. Januar 2012) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

In dem Geltungsbereich sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Bauarbeiten ist die Fläche auf Kampfmittel zu untersuchen bzw. bewerten zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Sachgebiet 323, Mühlenweg 166, 24116 Kiel durchgeführt. Der Bauträger ist darauf hinzuweisen, dass er sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen sollte, damit evtl. Sondier- und Räummaßnahmen in das Bauvorhaben einbezogen werden können.

8. Auswirkungen der Planung

Die 2. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplan Nr. 29 der Gemeinde Molfsee weist für den bisher als reines Wohngebiet ausgewiesenen Bereich des Grundstückes Eschenbrook 2 ein allgemeines Wohngebiet aus, um weitere Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe zuzulassen und so dem realen Bedarf an Nutzungen zu entsprechen. Da

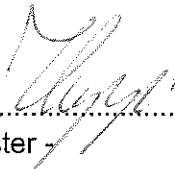
Begründung zur 2. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 der Gemeinde Molfsee, Kreis RD

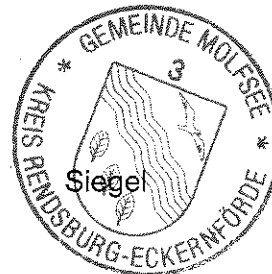
es sich um eine bestehende Bebauung handelt, in der sich bereits einige Büro- und Dienstleistungseinheiten befinden, sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 27.02.2014

Molfsee, den 01. APR. 2014

Gemeinde Molfsee


.....
- Bürgermeister -



Aufgestellt: Kiel, 27.11.2013, ergänzt 30.01.2014