

BEGRÜNDUNG ZUR 6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 20

DER GEMEINDE MOLFSEE, KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE

FÜR DAS GRUNDSTÜCK „AM MUSEUM 2“ IM ORTSTEIL RAMMSEE DER GEMEINDE MOLFSEE

Bearbeitung:

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

Stand:

25.01.2010

Redaktionell geändert gem. Satzungsbeschluss der Gemeindevertretung vom 06.05.2010

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

Inhalt

1.	Allgemeines	3
2.	Rechtliche Rahmenbedingungen, planerische Vorgaben.....	4
3.	Festsetzungen der 6. Änderung des Bebauungsplan Nr. 20.....	5
4.	Verkehrerschließung, fließender und ruhender Verkehr.....	8
5.	Grünordnung sowie Ausgleich und Ersatz.....	9
6.	Ver- und Entsorgung.....	9
7.	Archäologische Funde oder Bodenverfärbungen.....	10
8.	Altlasten.....	10
9.	Bodenordnende Maßnahmen.....	10
10.	Wesentliche Auswirkungen dieser Bauleitplanung	10
11.	Kosten der Gemeinde	11
12.	Anlage	12

1. Allgemeines

1.1 Aufstellungsbeschluss, rechtliche Grundlagen

Die Neuaufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 der Gemeinde Molfsee für das Grundstück „Am Museum 2“ im Ortsteil Rammsee der Gemeinde Molfsee erfolgt auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 01.10.2009 sowie 23.11.2009, aufgrund der Veränderung des Geltungsbereiches.

Die Aufstellung erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316), i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes v. 22.04.1993 und dem Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG).

1.2 Rechtliche Grundlagen der Bebauungsplanung/ Umweltprüfung und Umweltbericht

Der Bebauungsplan wird gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt, da es sich bei der Aufstellung um eine geringfügige Nachverdichtung bzw. sich lediglich um eine Veränderung von bestehendem Baurecht (bestehender Bebauungsplan Nr. 20) handelt, die zulässige Grundfläche weniger als 20.000m² beträgt und weil sich dieser Bereich im Innenbereich der Gemeinde Molfsee, Ortsteil Rammsee befindet.

Durch die Aufstellung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Eine erhebliche Beeinträchtigung von Schutzgütern liegt nicht vor.

Gem. § 13 Abs. 3 wird auf die Umweltprüfung (Umweltbericht) verzichtet, weil es sich wie v.g. um eine bereits mit Baurecht versehene Fläche handelt. Von der Möglichkeit gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 auf die frühzeitigen Unterrichtungen und Erörterungen nach § 4 Abs. 1 zu verzichten, wird Gebrauch gemacht; die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 wurde am 09.11.2009 durchgeführt.

Ein Hinweis zum Verfahren nach § 13a und zum Wegfall der Umweltprüfung ist im Aufstellungsbeschluss enthalten.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich, Größe und Standort in der Gemeinde sowie vorhandene Nutzung

Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 befindet sich im südlichen Teil des Ortsteiles Rammsee der Gemeinde Molfsee, südlich der Straße Osterberg und westlich der Straße Am Museum und umfasst die Flurstücke 150, ein kleiner Teil des Flurstückes 509, 127, 131, 126, 309, 132, 117 und ein Teilbereich des Flurstückes 128.

Die überplante Fläche ist ca. 2893m² groß. Zurzeit befindet sich auf dem Flurstück 127 ein leer stehender Baukörper, welcher zuletzt als Einzelhandelsfläche genutzt wurde.

Dieses Gebäude soll nach den Plänen eines Investors durch einen Neubau ersetzt werden. Des Weiteren befinden sich nordwestlich des Gebäudes auf dem Flurstück 150 Erschließungsflächen und Stellplätze.

1.4 Aufgabe, Anlass, Erfordernis sowie Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 3, 4 BauGB).

Die Bauleitpläne „Flächennutzungsplan“ (vorbereitende Bauleitplanung) und Bebauungsplan (verbindliche Bauleitplanung) sind die Steuerungsinstrumente der Gemeinde für eine geplante städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes.

Anlass der Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachnutzung der vorstehend beschriebenen leerstehenden Fläche zu schaffen.

Auf dem Gelände befindet sich ein leer stehendes Gebäude. Letzter Nutzer war eine Supermarktkette. Aufgrund des Leerstandes befindet sich das Gebäude in einem unansehnlichen Zustand und sollte in naher Zukunft saniert oder abgerissen werden. Ähnlich sieht es auf dem restlichen Grundstück aus.

Nach den Plänen eines Investors soll das alte Gebäude abgerissen und leicht verschoben ein Neues mit der folgend beschriebenen Nutzung errichtet werden.

Bei der zukünftigen Nutzung handelt es sich um ein Wohn- und Bürogebäude. In der Erdgeschossenebene und 1. Obergeschossenebene sollen nach den Plänen des Investors Mieteinheiten für Büro- und Dienstleistungsgewerbe entstehen, in der Staffelgeschossenebene Wohnungen.

Da aufgrund der geänderten Nutzung weitere Stellplätze notwendig werden, ist die bisherige Stellplatzanlage überplant und optimiert worden. Durch Ausweisung weiterer Stellplätze an der Straße Osterberg und Am Museum können, die nach der Stellplatzverordnung benötigten Stellplätze für die derzeit geplante Nutzung, in notwendiger Anzahl realisiert werden. Darüber hinaus beabsichtigt die Gemeinde durch diese Planung zusätzliche Stellplätze zu schaffen und den Bereich der Straße Osterberg zu entlasten.

Ein Großteil der Bäume soll bestehen bleiben, lediglich am südwestlichen Rand werden kleinere Bäume künftig fortfallen. Zur Gliederung der Stellplatzflächen sind am nordwestlichen Rand der Stellplatzfläche Bäume vorgesehen.

2. Rechtliche Rahmenbedingungen, planerische Vorgaben

2.1 Ortslage, Lage im Raum

Die Gemeinde Molfsee liegt im Verdichtungsraum um die Landeshauptstadt Kiel östlich der Bundesautobahn BAB 215 und westlich der Bahnlinie Kiel-Neumünster im Moränengebiet der oberen Eider.

Molfsee liegt im Kreis Rendsburg-Eckernförde und gehört dem Amt Molfsee an.

2.2 Vorgaben der Landesplanung

Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Die Gemeinde Molfsee liegt im Planungsraum III des Landes Schleswig-Holstein (Schleswig-Holstein Mitte).

2.2.1 Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein

Für die Gemeinde Molfsee ergeben sich folgende Festsetzungen:

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.

2.2.2 Regionalplan für den Planungsraum III, Kreisfreie Städte Kiel und Neumünster, Kreise Plön und Rendsburg-Eckernförde (2000)

Für die Gemeinde Molfsee ergeben sich folgende Festlegungen:

Molfsee liegt

im Ordnungsraum um die Landeshauptstadt Kiel
innerhalb der Abgrenzung der Siedlungsschwerpunkte.

2.2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan / Darstellungen der Änderung des Flächennutzungsplanes/ Landschaftsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Gemäß § 1a BauGB sind dabei auch die Inhalte des Landschaftsplanes in der Abwägung zu berücksichtigen.

Der größte Teil des Plangeltungsbereiches wird im aktuellen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt, ein kleiner Teilbereich des Flurstückes 509 als Sondergebietsfläche „Altersheim“. Somit entwickelt sich der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan.

Unter Berücksichtigung der §§ 8 und 13a BauGB wird jedoch ein Bebauungsplan aufgestellt, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung gem. § 1 Abs. 3 BauGB zu gewährleisten. Die zukünftige Planung steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Molfsee nicht entgegen, so dass der Bebauungsplan aufgestellt werden kann und der Flächennutzungsplan lediglich angepasst wird. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB in einem zukünftigen Änderungsverfahren eingearbeitet. Dieser Begründung wird eine Anlage zur späteren Anpassung des Flächennutzungsplanes beigelegt (siehe Punkt 11).

Diese 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 steht nicht im Widerspruch zum festgestellten Landschaftsplan der Gemeinde.

3. Festsetzungen der 6. Änderung des Bebauungsplan Nr. 20

3.1 Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung

(§9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. §§ 1 und 6 BauNVO)

Der Plangeltungsbereich wird gemäß der Planungsansätze und in Abstimmung mit der Gemeinde als Mischgebiet ausgewiesen. Auf diesem Areal sollen zukünftig Mieteinheiten für Büro- und Dienstleistungsgewerbe und Wohnungen entstehen.

Ein Mischgebiet dient der Unterbringung von Wohnungen und Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 6 Abs. 1 BauNVO).

Des Weiteren sind Einzelhandelsbetriebe nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauGB nur bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 200m² zulässig. Kleinere Einzelhan-

delsbetriebe innerhalb eines Mischgebietes führen zur keinerlei Beeinträchtigung, sie sind eher positiv zu bewerten. Die Ansiedlung von Betrieben solcher Größenordnung tragen zur Angebotserweiterung bzw. Durchmischung bei.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe werden aus mehreren Gründen ausgeschlossen. Der Plangeltungsbereich befindet sich innerhalb eines bebauten Gebietes und wird allein dadurch von der Größe eingeschränkt. Durch die v.g. räumliche Situation kann es auch folglich keine großflächigen Parkmöglichkeiten geben. Als weiteres Problem ist die verkehrstechnische Anbindung. Die Straßenquerschnitte lassen aufgrund ihrer Dimensionierung ein größeres Verkehrsaufkommen nicht zu. Es kann auch mit höhere Schallemissionen durch erhöhtes Verkehrsaufkommen, Anlieferungsverkehre, laufender Betrieb, usw. gerechnet werden. Diese genannten Punkte würden zu einer Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnnutzung führen.

Ausgeschlossen sind, um die v.g. Nutzung an diesem Standort anzusiedeln und nicht zu stören, gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO folgende nach § 6 Abs. 2 Nrn. 3, 6 bis 8 BauNVO zulässigen Nutzungen: Schank- und Speisewirtschaften sowie Beherbergungsgewerbe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten. In dem Mischgebiet (MI) ist gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung – Vergnügungsstätten – nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Diese Ausschlüsse sind notwendig, da die unmittelbare nachbarschaftliche Bebauung überwiegend wohnbaulich genutzt wird und die v.g. ausgeschlossenen Nutzungen als störend empfunden und damit zu Problemen führen können.

Schank- und Speisewirtschaften sowie Beherbergungsgewerbe würden aufgrund des bestehenden Angebotes ein Überangebot darstellen, des weiteren würde der zusätzliche Ziel- und Quellverkehr sowie der erhöhte Stellplatzbedarf zu weiteren Problemen führen. Die Zulassung eines Gartenbaubetriebes/ einer Tankstelle würde Gleiches bedeuten, da beide Nutzungen auch in unmittelbare Nähe, an der Hamburger Chaussee/ Hamburger Landstraße vorhanden sind. Außerdem sind die Nutzungen in unmittelbarer Umgebung zur Wohnbebauung aufgrund der Öffnungszeiten und des hohen Flächenverbrauches als störend zu bezeichnen.

Vergnügungsstätten sind ebenfalls nicht zulässig, auch nicht ausnahmsweise, da der Betrieb als solches nicht konform mit einer Wohnbebauung wäre. Durch den Ziel- und Quellverkehr, gerade in den Abend und Nachtstunden, kann der Betrieb Emissionen durch Schall verursachen.

Zusätzliche großflächige Einzelhandelseinrichtungen sind in dem Mischgebiet nicht gewünscht und auch nicht möglich. Die kleinteilige Entwicklung von Einzelhandel soll aber weiterhin gem. der BauNVO bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 200m² möglich sein.

3.2 Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Gestaltung der baulichen Anlagen

Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 19 BauNVO)

Die bauliche Nutzung ist mit einer GRZ (Grundflächenzahl) festgelegt worden. Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche überbaut werden darf.

Diese Angabe ermöglicht im Normalfall eine relativ flexible Ausnutzung der Grundstücksfläche unter Berücksichtigung der GRZ. Durch die notwendige Anzahl von Stellplätzen wird allerdings ein relativ hoher Anteil an Flächen versiegelt. Aufgrund

der beengten Verhältnisse der Grundstücke wird eine GRZ von 0,4 festgelegt. Eine höhere GRZ von 0,6 ist nicht möglich, da das Grundstück keine größeren Baukörper unter Berücksichtigung der notwendigen Stellplätze zulässt.

Damit die Flächenversiegelung bzw. der Eingriff in Natur und Umwelt so gering wie möglich ist, darf die maximale Gesamtversiegelung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO eine Gesamtversiegelung von 80% nicht überschreiten. Dies bedeutet, dass zur Gesamtgrundflächenzahl (GRZ) für das Gebäude eine zusätzliche Versiegelung durch Stellplätze, Garagen, Zufahrten, Nebenanlagen usw. bis zu einer Obergrenze von 0,8 zulässig ist.

Gebäudehöhe als Höchstmaß (GH)

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

Die Gebäudehöhe wird als Höchstmaß über N.N. festgesetzt. Auf diese Weise können ungewollte Höhenentwicklungen durch Abgrabungen/ Aufschüttungen und optische Mehrgeschossigkeiten und somit eine zu große Höhe der Gebäude vermieden werden. Die gewählte maximale Höhe orientiert sich an der angrenzenden Nachbarbebauung bzw. an das geplante Bauvorhaben. Die maximale Gebäudehöhe (GH max.) wird mit 42,00 m ü.N.N. festgesetzt, dies entspricht einer reinen Gebäudehöhe von ca. 12,50 m über dem mittleren Terrain sowie zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss (II+Stg) oder einem Dachgeschoß.

3.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenzen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird mittels einer Baugrenze festgesetzt. Die Baugrenze orientiert sich am vorhandenen Gebäude, ist aber aufgrund der optimierten Ausnutzung der Grundstücksfläche und der zusätzlichen Unterbringung von Stellplätzen ein wenig verschoben. Die Ausrichtung des Gebäudes längs zur Straße Am Museum soll erhalten bleiben, da so eine städtebauliche und straßenbegleitende Raumkante gebildet wird.

Offene Bauweise (o)

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Die Festlegung orientiert sich nach den Bestandsgebäuden und fügt sich somit in die Umgebungsstruktur ein.

3.4 Gebäudegestaltung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Geneigtes Dach mit einer zulässigen Dachneigung (GD 10° - 15°)

Aufgrund der Größe des geplanten Gebäudes sollen die Dachflächen möglichst unscheinbar gehalten werden, damit das Gebäude in die Umgebungsbebauung integriert werden kann. Durch die geringe Dachneigung wird das Gebäude giebelseitig eine reale Gebäudehöhe von maximal 12,50 m erreichen.

Fassadenmaterial / Dacheindeckung

Die Fassadenfläche ist in Sichtmauerwerk in den Farben rot und rotbraun und Putz in den Farben rot, rotbraun, weiß und grau zulässig. Aus Gründen der gestalterischen Freiheit sind auch andere Materialien, bis zu maximal 40% der gesamten fensterlosen Fassadenfläche, an untergeordneten Bauteilen (Giebelbereiche, Stützen, Vordächer, Staffel- und Dachgeschoss, usw.) zulässig. Die Festsetzung zum Material der Dacheindeckung – der Ausschluss von hoch glänzendem Dacheindeckungsmaterial – wird vorgenommen, um das Gebäude harmonisch und konfliktfrei in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen.

3.5 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind betriebswirtschaftlich von großer Bedeutung. Aus städtebaulichen Gründen bedarf es diesbezüglich größtenteils einer Reglementierung, da andernfalls „marktschreierische“ Elemente überwiegen würden. Mit dem Ziel einer Ortsbild angemessenen Gestaltung der Werbeanlagen wurden folgende Festsetzungen im Teil B – Text vorgenommen (TEXT-ZIFF. 5).

„Werbeanlagen dürfen architektonische, gliedernde Elemente der Fassade nicht überdecken. Ausnahmsweise sind auch abweichende Ausführungen möglich. Spannbänder und Fahnen dürfen zu Werbezwecken nur für die Dauer zeitlich begrenzter Veranstaltungen angebracht werden. Einzelfahnenmasten sind zulässig.

Unzulässig sind:

- *Werbeanlagen in der Dachzone*
- *Werbeanlagen mit wechselnden oder beweglichem Licht und Lichtwerbung in Signaltönen nach RAL.“*

Da viele Firmen unterschiedliche Embleme oder Logos nutzen, welche sich nicht in die architektonisch gliedernden Elemente einer Fassade integrieren lassen, sind abweichende Ausführungen ausnahmsweise möglich. Diese Ausführungen müssen grundsätzlich im Rahmen der Baugenehmigung beantragt werden.

4. Verkehrserschließung, fließender und ruhender Verkehr

4.1 Verkehrserschließung

Die Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen erhält eine Zufahrt über die Straße Osterberg. Weitere Stellplatzflächen werden bedient durch die Straße Am Museum, welche in die Straße Osterberg mündet. Damit ist dieses Gebiet durch die v.g. Straßen ausreichend und gut erschlossen

4.2 Flächen für Stellplätze und ihre Zufahrten sowie für Nebenanlagen, ruhender Verkehr

Stellplätze, ihre Zufahrten sowie die Nebenanlagen sind innerhalb der ausgewiesenen Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) zulässig. Diese Fläche ist für 52 Stellplätze ausgelegt. Die Größe richtet sich unter anderem nach dem Bedarf des geplanten Bauvorhabens. Die ausgewiesenen 11 Stellplätze östlich der Straße am Museum sollen auch zur Entlastung der Parkraumsituation im Bereich der Straße Osterberg beitragen.

4.3 Sichtdreiecke

Sichtdreiecke gem. EAE 85/95 (Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen) kennzeichnen jene Bereiche von Straßenkreuzungen und Einmündungen, über die hinweg die kreuzende oder einmündende Straße einsehbar sein muss, wobei von der Perspektive eines PKW-Fahrers ausgegangen wird.

Im Plangeltungsbereich befindet sich im Mündungsbereich zur Straße Osterberg ein Sichtdreieck. Innerhalb dieses Sichtdreieckes befinden sich keine baulichen Anlagen oder Bepflanzungen, die die Sichtflächen beeinträchtigen.

5. Grünordnung sowie Ausgleich und Ersatz

Die Aufstellung eines landschaftsplanerischen Fachbeitrages und eines Umweltberichtes sieht das Verfahren nach § 13a nicht vor. Einzelne Festsetzungen zur Freiraumgestaltung sind unter Ziff. 6 (Teil B -Text-) im Bebauungsplan festgesetzt worden.

Einzelne Bäume sind als zu erhalten gekennzeichnet worden, um die ortstypische Durchgrünung des Ortes zu erhalten. Diese Bäume sind bei Abgang durch gleichwertige heimische Laubbäume zu ersetzen. Dies trifft auch für die zu pflanzenden gekennzeichneten Bäume zu. Die neu zu pflanzenden Bäume dienen zur Auflockerung und Gliederung der Stellplatzanlage.

Des Weiteren sind Grünflächen festgelegt worden, mit der Zweckbestimmung privates und öffentliches Grün. Diese Grünflächen sind notwendig, da es innerhalb des Plangeltungsbereiches einen sehr hohen Versiegelungsgrad gibt und diese Vorgabe weitere Versiegelung verhindern soll.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sieht das Verfahren gem. § 13a nicht vor, da dies durch den bestehenden Ursprungsbebauungsplan schon vorgenommen wurde.

Ein Vorkommen von zu schützenden Arten (z.B. Brutvögeln und Fledermäusen) ist derzeit nicht bekannt, da das Gebiet bis vor kurzem intensiv genutzt wurde und kein Rückzugsgebiet im natürlichen Umfeld liegt. Sollten während der weiteren Planung andere Informationen vorliegen, sollte eine artenschutzrechtliche Überprüfung vor der Umsetzung dieser Baumaßnahme erfolgen.

6. Ver- und Entsorgung

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

Den Betrieb der Strom-, Wasser- und Gasnetze stellt die Netzgesellschaft der Stadtwerke Kiel sicher.

Das Wasserversorgungsnetz der Stadtwerke Kiel ist auf Trinkwasser ausgelegt. Im Notfall können jedoch die vorhandenen Hydranten – im Rahmen der jeweiligen Kapazitäten des Trinkwasserversorgungsnetzes – zur Wasserentnahme für Löschwasser genutzt werden, unter Einhaltung des DVGW-Arbeitsblattes W-405. Auch wird auf das Gesetz zum Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren (Brandschutz – § 2 BrSchG) hingewiesen.

Die Versorgung mit Fernmeldeeinrichtungen erfolgt durch die Telekom.

Die Müllabfuhr erfolgt gem. Satzung des Kreises Rendsburg-Eckernförde durch die AWR.

Tiefenbohrungen, die für die evtl. Nutzung von Erdwärme erforderlich sind, sind der unteren Wasserbehörde mindestens vier Wochen vor Ausführung der Bohrarbeiten unter Verwendung des Vordrucks des Kreises anzuzeigen.

Grundwasserabsenkungen bzw. -ableitungen durch Kellerdrainagen, die dauerhaft erfolgen, stellen nach Wasserrecht einen erlaubnispflichtigen Tatbestand dar. Da das Grundwasser gemäß Gesetzgebung unter besonderem Schutz steht und eine Grundwasserabsenkung regelmäßig durch bautechnische Maßnahmen vermeidbar ist (Bau einer so genannten Wanne), kann eine Erlaubnis im Allgemeinen nicht erteilt werden. Über Ausnahmen entscheidet die Wasserbehörde auf Antrag. Er ist der Wasserbehörde mit Bauantragstellung einzureichen.

Revisionsdrainagen sind nur dann zulässig, soweit sie nicht zu einer dauerhaften Grundwasserabsenkung führen. Grundsätzlich wird empfohlen, bei hoch anstehendem Grundwasser auf den Bau eines Kellers zu verzichten.

Niederschlagswassereinleitungen in Oberflächenwasser oder Grundwasser im Grundsatz einer Erlaubnis gemäß §7 WHG i. V. m. § 21LWG bedürfen. Über Ausnahmen im Sinne von erlaubnisfreien Benutzungen entscheidet die Wasserbehörde im Antragsverfahren.

Bei der Versickerung des Niederschlagswassers der Dachflächen über die belebte Bodenzone muss ein Nachweis der Machbarkeit im Rahmen des Bauantrags bzw. Entwässerungsantrages vorgelegt und die Erlaubnis beantragt werden. Bei allen anderen Einleitungen (Sickerschächte, Vorflut, etc.) ist ein gesonderter Entwässerungsantrag bei der unteren Wasserbehörde einzureichen.

7. Archäologische Funde oder Bodenverfärbungen

Archäologische Funde oder Bodenverfärbungen müssen der Denkmalschutzbehörde unverzüglich gemeldet werden. Des weiteren ist die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern.

8. Altlasten

Zurzeit sind keine Altlasten in dem Plangeltungsbereich bekannt. Sollten dennoch relevante Altlasten entdeckt werden, sind mit den zuständigen Behörden die zu ergreifenden Maßnahmen abzustimmen und durchzuführen.

9. Bodenordnende Maßnahmen

Es sind keine bodenordnende Maßnahmen durch die Gemeinde Molfsee erforderlich.

10. Wesentliche Auswirkungen dieser Bauleitplanung

Wesentliche negative Auswirkungen dieser Bauleitplanung sind nicht erkennbar. Lange Zeit war in diesem Gebäude ein Supermarkt zur Nahversorgung unterge-

bracht, dies beinhaltet neben dem Verkehr zur Anlieferung auch einen gewissen Anteil an Ziel- und Quellverkehr. Durch den Leerstand befindet sich das Gebäude und auch die Umgebung in einem unansehnlichen Zustand.

Durch die Planung beabsichtigt die Gemeinde dieses Defizit zu beheben.

Positiv zu bewerten ist, daß durch einen Neubau an fast identischer Stelle die städtebaulichen Raumkanten bewahrt werden können.

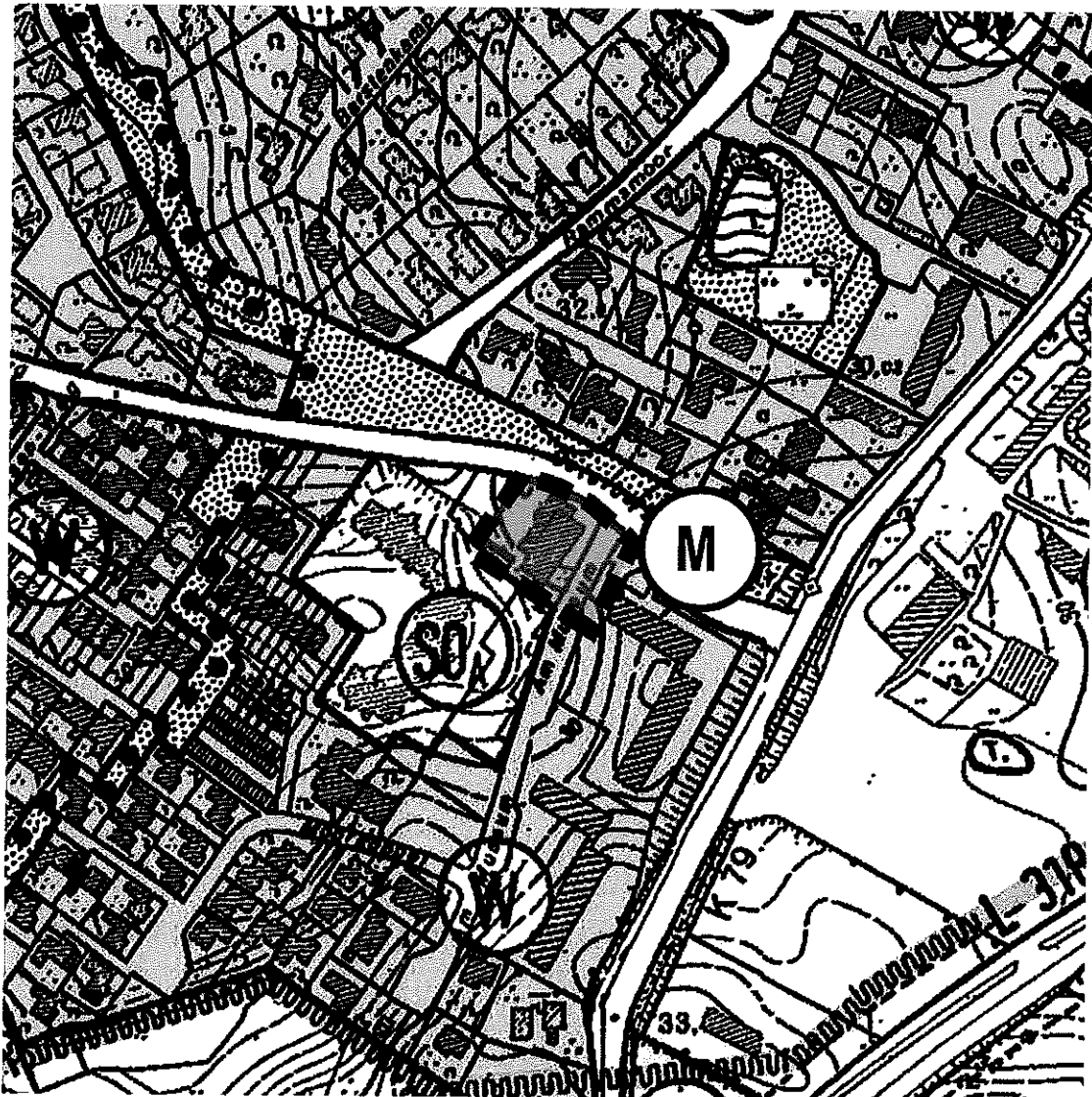
Des Weiteren sollen hier zukünftig Mieteinheiten für Büro- und Dienstleistungsgewerbe und Wohnungen entstehen. Für diese Nutzung müssen zwar weiterhin relativ viele Stellplätze angeboten werden, aber durch die geänderte Nutzungsstruktur fällt der Ziel- und Quellverkehr deutlich geringer aus. Eine Anlieferung durch LKW Verkehr findet ebenfalls nicht mehr in großer Anzahl statt.

11. Kosten der Gemeinde

Erschließungskosten und sonstige Kosten fallen für die Gemeinde bei den Flächen der Flurstücksnummern 131, 126, 309, 132 und Teile des Flurstückes 128, ca. 673 m², durch diese Planung an. Ausgenommen davon ist die Fläche mit der Flurstücksnummer 117, ca. 17m², da dies eine Fläche für Versorgungsanlagen der Elektrizität (Trafostation) ist.

12. Anlage

Darstellung der Anpassung des Flächennutzungsplanes in einem späteren Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes



Mischbaufläche gem. § 6 BauNVO



Räumlicher Geltungsbereich der F-Plananpassung bzw. der Änderung

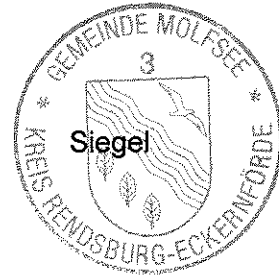
Begründung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 der Gemeinde Molfsee

Gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 06.05.2010.

Molfsee, 19. JUL. 2010

Gemeinde Molfsee


.....
Bürgermeister



Aufgestellt: Kiel, 25.01.2010
Redaktionell geändert gem. Satzungsbeschluss der Gemeindevertretung vom.
06.05.2010.

B2K BOCK - KÜHLE - KOERNER
FREISCHAFFENDE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
HABSTRASSE 11 * 24103 KIEL * FON 0431 684699-0 * Fax 0431684699-29
email: info@b2k-architekten.de www.b2k-architekten.de

