

Begründung zur Satzung der Gemeinde Molfsee über den Bebauungsplan
Nr. 22 b - Molfsee-Bärenkrug

1. Rechtsgrundlagen

Die Gemeinde Molfsee hat am 12. 11. 1981 beschlossen, für das Gebiet zwischen der Neuen Hamburger Straße und der Eider, am Bärenkrug einen Bebauungsplan aufzustellen. Bei Beginn der Planungsarbeiten war vorgesehen, die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren durchzuführen. Aufgrund erheblicher Bedenken im Planverfahren in Bezug auf die Erhaltung der Natur und der Landschaft mußte das Planverfahren unterbrochen werden. Der vorliegende Bebauungsplan, der von der Fläche wesentlich kleiner ist als die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes, soll als vorzeitiger Bebauungsplan in Kraft treten.

2. Lage und Größe des Plangebietes

Das Gebiet liegt östlich der Neuen Hamburger Straße bis zu einer Tiefe von ca. 270m zur Eider hin und südwestlich der Gaststätte Bärenkrug. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 9.2 ha.

3. Bestand

Der nordwestliche Teil des Gebietes ist bereits bebaut und weist eine typische Mischstruktur auf.

Es sind folgende Nutzungen anzutreffen:

Wohnen, Landwirtschaft, Gastronomie und Autoservice.

Die Freiflächen werden z.Zt. größtenteils als Weiden und Ackerland bewirtschaftet. Ein kleinerer Teil wird als Sportfläche und als Minigolfanlage genutzt. Das Plangebiet wird im Nordwesten und im Nordosten durch Knicks begrenzt und in der Mitte durch einen von nord-westlicher in süd-östlicher Richtung verlaufenden Knick durchzogen.

Das Plangebiet grenzt im Osten an das Urstromtal der Eider.

Die Erschließung der Gesamtfläche erfolgt über die Neue Hamburger Straße.

4. Planung

Die Planung wurde notwendig, da die vorhandenen Sportanlagen nicht ausreichten. Vorgesehen ist der Ausbau eines vorhandenen Spielfeldes zur sogenannten Kampfbahn Typ C sowie der Bau von zwei zusätzlichen Spielfeldern. Des Weiteren ist eine Turnhalle mit Sanitär- und Umkleieräumen geplant.

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs sind im Bereich der Sportflächen 46 Stellplätze und 24 Parkplätze festgesetzt.

Erschlossen wird das Gebiet von der B 4 Neue Hamburger Straße. Um einen reibungslosen Verkehrsablauf zu gewährleisten, ist auf der B 4 eine Linksabbiegerspur geplant. Für den Fußgänger werden die Sportflächen von der B 4 und von dem geplanten

Wegenetz des nord-östlichen Bebauungsplans Nr. 22 a erschlossen. Der vorliegende Bebauungsplan sieht für den bebauten Teil des Gebietes nur eine geringe Erhöhung des jetzt vorhandenen Maßes der baulichen Nutzung vor.

Für den Änderungsbereich wurde ein Landschaftsplan aufgestellt.

5. Grünplanung und Landschaftsschutz

Der Raum Molfsee gehört in der naturräumlichen Gliederung zum Westensee-Eider-Moränengebiet des östlichen Hügellandes. Die Landschaft ist geprägt durch die unregelmäßig bewegte Oberflächenform der Jungmoränenlandschaft. Starke Höhenunterschiede, insbesondere im Übergang zum Talbereich der Eider mit seinen feuchten Grünlandflächen, kennzeichnen den Landschaftsraum. Das Knicknetz, einzelne Feldgehölze, Teiche und Tümpel gliedern die Landschaft und tragen zu einem abwechslungsreichen Bild bei.

Der gesamten Planungsbereich mit Ausnahme der bebauten Ortsteile steht seit 1955 unter Landschaftsschutz und wird im Verzeichnis als Nr. 20 (Nr. 35) "Landschaftsschutzgebiet Kieler Förde-Umgebung" geführt. Trotz landschaftlicher Veränderungen, insbesondere durch Ausdehnung der Bebauung in die freie Landschaft hinein, treffen für die noch un bebauten Bereiche der Kulturlandschaft weiterhin die Schutzgründe: "Vielfalt, Eigenart bzw. Schönheit des Landschaftsbildes" zu und rechtfertigen eine Aufrechterhaltung dieses Schutzstatus.

Das Sportplatzangebot wird erweitert durch den Ausbau des süd-östlich liegenden Spielfeldes zu einem Sportplatz Typ 6 mit Leichtathletik-Kampfbahn und innen liegendem Fußballfeld. Um den westlich gelegenen hochwertigen Knick trotzdem zu erhalten, ist eine geringfügige Verschiebung auf der gesamten Länge in süd-westlicher Richtung erforderlich. Im Südwesten ist eine größere Reservefläche vorgesehen.

Diese Sportfelder werden lagemäßig so angeordnet, daß ein Hereinragen in den Hangbereich zur Eider vermieden wird. Eine Pufferzone in Form von Aufforstungsflächen grenzt die Sportflächen zur prägnanten Hangsituation ab. Durch diese Lösung bleiben auch die angrenzenden Knicks mit hoher Wertigkeit unbeeinträchtigt und bieten gleichzeitig eine gute Eingrünung.

Da von der Stellplatzanlage und von den Sportanlagen Emissionen ausgehen, sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Es handelt sich überwiegend um Lärmschutzwälle, die mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen sind. In dem Bereich, wo aus Platzgründen eine Schallschutzwand vorgesehen werden mußte, sollte eine Berankung der Wand erfolgen.

Bei der Turnhalle handelt es sich um ein Gebäude mit vergleichsweise großem Bauvolumen. Aus diesem Grunde wurde die maximale Firsthöhe festgesetzt.

Stellplätze und Erschließungswege innerhalb der Sportplatzanlage sollten weitestgehend im offenen Ausbau (wassergebundene Decke) zur Vermeidung starker Versiegelungsflächen erfolgen.

6. Schallschutz

Von der Neuen Hamburger Straße und von den Sportflächen gehen Emissionen aus. Die von der B 4 ausgehenden Emissionen können nur durch passiven Schallschutz, d. h. durch Maßnahmen am Gebäude (Einbau von Schallschutzfenstern) vorgenommen werden. Für die von den Sportflächen ausgehenden Lärmemissionen ist ein aktiver Schallschutz (Lärmschutzwall bzw. Lärmschutzwand) festgesetzt.

Für das Gebiet wurde ein Schallschutzgutachten erstellt. Aus dem Gutachten ergibt sich die Nutzung der Spielfelder. (S. Anhang)

7. Bodenordnende Maßnahmen

Die Gemeinde führt die Maßnahmen zur Neuordnung des Grund und Bodens durch. In Verhandlungen soll eine Einigung mit den Grundstückseigentümern erreicht werden. Kann eine Einigung nicht erzielt werden, so muß die Gemeinde eine Umlegung gem. § 45 ff BauGB bzw. Grenzregelungen gem. den §§ 85 ff BauGB gegebenenfalls eine Enteignung gem. §§ 85 ff BauGB durchführen, um die Planung zu realisieren.

8. Ver- und Entsorgung

8.1 Elektrizität und Gas

Die Elektrizitäts- und Gasversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Kiel.

8.2 Wasser

Die Wasserversorgung erfolgt durch das Wasserwerk Molfsee GmbH

8.3 Löschwasser

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h erforderlich. Die Hydranten werden in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr aufgestellt.

8.4 Telefon

Alle Telefonanschlüsse werden durch die Bundespost eingerichtet.

8.5 Schmutzwasser- und Oberflächenwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch Einleitung in die Gemeindliche Vollkanalisation.

Die Entsorgung des Oberflächenwassers erfolgt durch Einleitung in die gemeindliche Regenwasserkanalisation

8.6 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt gem. Satzung des Kreises Rendsburg-Eckernförde

8.7 Erschließungskosten

Bei Zugrundelegung heutiger Einzelpreise werden folgende Kosten ermittelt:

1. Öffentliche Verkehrsflächen incl. deren Entwässerung (anteilige Kosten)	800.000,--
2. Grünflächen	570.000,--
3. Straßenbeleuchtung	30.000,--
	<hr/>
	1.400.000,--

Nach § 129 BauGB trägt die Gemeinde 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes = 140.000,-- DM.

Dieser Beitrag wird über den Gemeindehaushalt finanziert.

Die Begründung zur Satzung wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 23.6.88.. gebilligt.

Kiel, den 22.3.1988

Jungjohann + Hoffmann + Krug
Dänische Straße 24
ergänzt 10. 8. 1988

Molfsee, den 15. 11. 88


- Bürgermeister -

