

BEGRÜNDUNG ZUR

SATZUNG DER GEMEINDE MOLFSEE, KRS. RENDSBURG-ECK., ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 30 „SÜDWESTLICHER BEREICH SCHULENSEE

FÜR DAS BAUGEBIET „NÖRDLICH DES MIELKENDORFER WEGES, WESTLICH DER HAMBURGER LAND-
STRASSE / LINDENWEG / GROSSER EIDERKAMP, SÜDÖSTLICH DER EIDER.

BEARBEITUNG : 28.06.00

SCHRABISCH + BOCK

FREISCHAFFENDE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER

PAPENKAMP 57 24114 KIEL TEL. 0431 664699-0 FAX 0431 664699-29

E-MAIL: BUERO@ARCHITEKTEN-SCHRABISCH-BOCK.DE

GEÄNDERT : 18.09.01

STAND DER PLANUNG: § 3(1) BauGB § 4 BauGB § 3(2) BauGB § 1(6) BauGB § 3(3) BauGB § 10 BauGB

41. Aufstellungsbeschluß

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 der Gemeinde Molfsee für das Baugebiet "nördlich des Mielkendorfer Weges, westlich der Hamburger Landstraße / Lindenweg / Großer Eiderkamp, südöstlich der Eider erfolgt auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 14.10.1999 .

Die Aufstellung erfolgt nach dem Baugesetzbuch (BauGB '98). Es gilt die Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) 1990.

2. Lage und Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30 umfaßt den südwestlichen Bereich des Ortsteiles Schulensee .

Das Gebiet grenzt im Süden unmittelbar an die Geltungsbereichsgrenzen des (einfachen) Bebauungsplanes Nr. 29 ,Molfsee. Die nördliche Grenze wird durch die Eider vorgegeben und verläuft entlang der Bebauung im Wischredder, Großer Eiderkamp und Lindenweg. Die Hamburger Landstraße bildet die östliche Begrenzung des Plangebietes. Im Westen grenzt die freie Landschaft an den Plangebungsbereich. Im Süden befindet sich die Mielkendorfer Straße, die zum Teil die Geltungsbereichsgrenze bildet. Das Plangebiet dieses Bebauungsplanes grenzt hier unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10. Der gesamte Planbereich umfaßt eine Fläche von ca. 30 ha.

3. Planerische Vorgaben

3.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde aus dem Jahre 1969 sieht für den o.g. Bereich im wesentlichen Wohnbauflächen vor.

An der Eider sind im Nordwesten darüber hinaus Flächen für die Landwirtschaft und öffentliche Grünflächen als Parkanlage, die Flächen um die Thomaskirche

/...

sind als Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt. Lediglich entlang des Mielkendorfer Weges ist von der Hamburger Landstraße bis zum Großen Eiderkamp eine gemischte Baufläche ausgewiesen. Hier ist heute das Amtsgebäude und angrenzend Wohnbebauung (B-Plan Nr. 10) zu finden.

Auch in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes, die derzeit erarbeitet wird, werden für den Geltungsbereich dieses B-Planes überwiegend Wohnbauflächen sowie gemäß Landschaftsplanung Waldfläche (auf privaten Grundstücksflächen in der Straße Dorfstede südlich der Eider) und Grünflächen dargestellt. Die Flächen um die Thomaskirche sind in ihrem Bestand als Flächen für den Gemeinbedarf festgeschrieben worden.

3.2 Verbindliche Bauleitplanung und sonstige rechtliche Vorgaben

Für den Teilbereich des Geltungsbereiches dieses B-Planes Nr. 30 westlich der Hamburger Straße wurde für folgende Bereiche folgende Bauleitplanung aufgestellt:

1. Der Ursprungsbebauungsplan aus dem Jahre 19..... entfaltet heute keine Rechtswirksamkeit mehr, da keine Rechtsbezüge mehr herzustellen sind. Aufgrund mehrerer Neufassungen des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung entsprechen die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes nicht mehr den heutigen Anforderungen an die verbindliche Bauleitplanung, da sie sich in der heutigen Rechtsfassung nicht mehr wiederfinden bzw. den Anforderungen des Gesetzgebers nicht mehr genügen.
2. Bebauungsplan Nr. 8 'Meyersche Koppel' für das Gebiet zwischen Eider und der Straße 'Großer Eiderkamp'
In diesem Bebauungsplan ist die vorhandene Bebauung entlang der Straße 'Wischredder' in ihrem Bestand durch enge Baugrenzen festgeschrieben worden. Im nördlichen Bereich liegen die Gebäude der Grundstücke an der Eider vollständig bzw. teilweise innerhalb des Gewässerschutzstreifens von 50 m (vom Uferrand). Diese Grundstücke sind hier sehr groß (bis zu 3000

/...

m²). Im Geltungsbereich sind überwiegend Grundstücke mit einer Größe von 1000 m² zu finden. Das Gebiet wird über die Stichstraße 'Wischredder' erschlossen. Bei der Bebauung unmittelbar an der Straße 'Großer Eiderkamp' erfolgt die Grundstückerschließung von dieser aus. Eine bauliche Entwicklung in diesem Gebiet könnte aufgrund der Erschließungssituation sowie der vorhandenen begrenzt ausgelegten Infrastruktur zu Folgeproblemen führen (Parkplatzmangel, Überlastung der Ver- und Entsorgungsleitungen, Behinderungen des fließenden Verkehrs). Die Steuerung der weiteren städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich muß daher über einen Bebauungsplan erfolgen. Nur durch entsprechende Festsetzungen wie Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten und Begrenzung der Grundstücksausnutzung kann gewährleistet werden, daß der besondere Gebietscharakter (Gartenstadtcharakter) erhalten bleibt, eine gebietsverträgliche bauliche Entwicklung stattfindet und es nicht zu einer Überlastung der vorhandenen Infrastruktur kommt. Dieser Bereich ist daher beispielhaft für die Entwicklung im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 30 zu betrachten. Der v.g. Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Molfsee ist nicht rechtskräftig, so daß hier keine Möglichkeit gegeben ist, die bauliche Entwicklung über die Vorgaben des § 34 des Baugesetzbuches hinaus (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu steuern.

3. In die überwiegende Anzahl der Grundbücher sind ehemals die sog. Schulensee-Rechte eingetragen worden. Diese beinhalteten im wesentlichen Nutzungseinschränkungen, wie z.B. keine Viehhaltung, keine Errichtung von Windkraftanlagen sowie Grenzabstandsregelungen von mindestens 5,0 m. Die Schulensee-Rechte sind in der Vergangenheit für diesen Ortsbereich jedoch aufgehoben worden

3.3 Fachplanungen und übergeordnete Planungen

3.3.1 Denkmalschutz

Nach § 5 Abs. 1 DSchG sind Kulturdenkmale, die wegen ihres geschichtlichen, städtebaulichen oder die Kulturlandschaft prägenden Wertes von besonderer Bedeutung sind, in das Denkmalbuch einzutragen und sind somit rechtskräftig geschützt.

In dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt die Thomaskirche als Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung mit entsprechendem Eintrag in die Denkmalliste. Damit sind diese baulichen Anlagen rechtskräftig geschützt:

Für die Instandsetzung, die Veränderung und die Vernichtung der baulichen Anlagen der Thomaskirche ist nach dem Staatskirchenvertrag von 1957 die Nordelbische Kirche zuständig. Die profanen Gebäude im Umgebungsschutzbereich der Kirche, die sich in kirchlichem Besitz befinden, unterliegen der Zuständigkeit des Landesamtes für Denkmalpflege. Veränderungen der Umgebung des eingetragenen Kulturdenkmales über das Vorbeschriebene hinaus, bedürfen der Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde (§ 9 Abs. 1 DSchG). Die Unteren Denkmalschutzbehörden können Ausnahmen zulassen. § 9 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 2 DSchG gilt entsprechend.

Die Thomaskirche wurde zwischen 1958 und 1959 (Architekt: Otto Andersen) erbaut und gilt ..." als eines der gelungensten Beispiele modernen Sakralbaus, in dem traditionelle und zeitgenössische Elemente in harmonischer Weise miteinander verbunden worden sind. Als solches ist sie weit über Schleswig-Holstein hinaus bekannt geworden und zieht jedes Jahr eine große Schar von Besuchern an, die durch die Formgebung und Schlichtheit dieser Kirche gleichermaßen beeindruckt werden "... (aus: Chronik Molfsee, Herausgeber: Gemeinde Molfsee 1988).

Eine Kennzeichnung als in die Denkmalliste eingetragenes Kulturdenkmal ist in der Planzeichnung nicht vorgenommen worden, da die baulichen Anlagen durch die Planung festgeschrieben und ansonsten nicht durch die Planung berührt werden.

Aufgrund der historischen, städtebaulichen Besonderheit des Ortsteils Schulensee ist zu vermuten, daß weitere denkmalpflegerisch interessante Gebäude existieren, die auf die Gründung der Villenstadt Schulensee zurückgehen.

/...

3.3.2 Landschaftsplan

Der Verlauf der Eider im Norden sowie die Grünlandflächen westlich des Plangebietes (außerhalb des Plangeltungsbereiches) prägen entscheidend den Charakter Gebietes. Die nördlichen Grundstücksflächen grenzen unmittelbar an die Eider. Der nach heutigem Naturschutzrecht von Bebauung freizuhaltende Gewässerschutzstreifen in einer Tiefe von 50 m vom Uferrand ist z.T. mit Wohnhäusern bebaut worden, als diese gesetzliche Regelung noch nicht bestand. Diese Gebäude genießen heute Bestandschutz. Eine Neubebauung auf den Grundstücksflächen innerhalb des Gewässer- und Erholungsschutzstreifens ist jedoch unzulässig.

Mit seinen angrenzenden Feuchtgebieten ist das Niederungsgebiet im Westen ein ökologisch und auch ortsgestalterisch wertvoller Bereich. Durch dieses topographisch tief gelegene Gelände (ca. 8 m unter dem Höhengniveau der Hamburger Landstraße), als Grünland mit Feuchtwiesenbereichen und einer kleineren Waldparzelle land- und forstwirtschaftlich genutzt, findet der heutige Siedlungsrand seine natürliche Begrenzung.

4. Historische Planungsvorgaben und Gebietssignifikanz

Bei dem B-Plangebiet handelt es sich um bebaute Bereiche im Ortsteil Schulensee, deren städtebauliche Struktur sowie die Erschließung auf die Planung 'Villenstadt Schulensee' zurückzuführen sind.

Älteste, heute noch nachweisbare Siedlungsstruktur in Schulensee ist der 'Schulenhof'. Durch Verkauf von ehemals landwirtschaftlich genutzten Ländereien des Schulenhofes an die 'Villenstadt Schulensee GmbH' fand zwischen 1910 - und 1940 in einer ersten Phase Bautätigkeit zunächst in den Straßenzügen Wiesenweg, Eschenbrook, Am See und Kleiner Eiderkamp statt. Ziel der Planung 'Villenstadt Schulensee' war, vor den Toren der Landeshauptstadt Kiel neue Siedlungen zu gründen, die den Grundgedanken 'Gartenstadt' widerspiegeln und damit u.a. die Vorteile von Stadt- und Landleben miteinander verknüpfen. Eine weitere Neubebauung entstand als sog. "Sommerhäuser" Kieler Kaufleute im Bereich 'Großer Eiderkamp', 'Kleiner Eiderkamp'. Diese verbrachten mit ihren

Familien die Sommermonate außerhalb der Stadt im Grünen (Sommerfrische) jedoch in der Nähe der Stadt, so daß sie ihren Geschäften weiter nachgehen konnten. Im Zuge dieser Planung wurden neben großen Grundstückspartellen mit villenartiger Bebauung eine großzügige Durchgrünung mit alleeartigem Straßenbaumbestand und einige Grünanlagen, sog. 'Schmuckplätze' realisiert. Aufgrund mangelnder Nachfrage nach Grundstücken wurde das damalige städtebauliche Konzept (siehe Anlage 1 der Begründung) nur in Teilbereichen umgesetzt. Neben den o.g. Wohngebieten sind in einer zweiten intensiveren Phase der Bautätigkeit nach ähnlicher Konzeption u.a. die heutigen Straßenzüge westlich der Hamburger Landstraße, zunächst im Bereich der Straßen 'Dorfstede' und 'Am Wiesengrund', bebaut worden. In dieser 2. Phase entstanden bis zum Ende der 60 Jahre nahezu alle übrigen Wohngebäude in Schulensee (bis auf wenige Ausnahmen). Seither wurden im wesentlichen nur noch Baulücken geschlossen.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfaßt somit die Gebiete, die im wesentlichen auch heute noch die ursprüngliche Planungsidee 'Gartenstadt' erkennen lassen und anhand der Erschließungsstruktur sowie der Gebäudeanordnung in der Ursprungsplanung noch erkennbar sind. Diese Bereiche unmittelbar an der Eider im Norden des Plangebietes sind gekennzeichnet durch Wohngebäuden auf teilweise sehr großen Grundstücken (bis 3000 m²), mit einem erhaltenswerten, teilweise sehr wertvollen Baumbestand auf den Privatgrundstücken, der sich nach heutigen Kriterien in einigen Bereichen schon laut Landschaftsplan als Waldfläche darstellt. Auch die ehemals vorgesehenen Grünflächen und Grünverbindungen an Verkehrs- und Fußwegeachsen - Schmuckplatz mit Verbindung zum See über den Lindenweg bis zur Grünfläche südlich des Lindenweges, sind heute noch nachvollziehbar, auch wenn die letztgenannte Grünfläche nur noch als Relikt zu erkennen ist und zum größten Teil überbaut wurde. In der südlichen Lage des Geltungsbereiches sind auch Siedlungshäuser der 60er Jahre zu finden sowie Geschoßwohnungsbau, der nach dem Zweiten Weltkrieg aufgrund der Wohnungsnot entstanden ist. Die Grundstücksgrößen liegen hier bei 800 m² bis 1000 m².

Neben ausschließlich reiner Wohnnutzung ist, als wohnverträgliche Nutzung, ein Elektrofachbetrieb an der Hamburger Landstraße zu finden. Weitere Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe existieren nicht. Der Thomaskirche angegliedert ist

das Pastoren-Wohngebäude, die Kindertagesstätte und Parkflächen; die Kirche liegt exponiert auf einem begrünten Hügel einzeitlichen Ursprungs (Moräne). In den letzten Jahren sind einige der ursprünglich großzügigen Privatgrundstücke durch Teilung neu parzelliert und mit Wohngebäuden bebaut worden.

5. Anlaß und Erfordernis der Planung

Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die bauliche Entwicklung in den vergangenen Jahren innerhalb der z.T. sehr großen Grundstücke im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes entspricht in den meisten Fällen nicht den heutigen zurückhaltenden Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde für den Ortsbereich Schulensee. Da die bestehende verbindliche Bauleitplanung nur eine unzureichende Reglementierung der Grundstücksausnutzung festlegt, die den heutigen Zielvorstellungen einer behutsamen Nachverdichtung nicht entspricht, bzw. da für Teilbereiche gar keine rechtsverbindliche Bauleitplanung besteht, ist es dringend erforderlich, einen den heutigen gesetzlichen Anforderungen entsprechenden Bebauungsplan für die bereits bebauten Bereiche von Schulensee aufzustellen, die aufgrund ihrer Bebauungsstruktur dem Gartenstadtcharakter der ehemaligen "Villenstadt Schulensee" noch sehr nahe kommt.

Durch die Gesetzgebung ist innerhalb bebauter Bereiche (ohne verbindlichen Bauleitplan) die Zulässigkeit von Vorhaben derart geregelt, daß sich diese nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen muß (s. § 34 Abs. 1 BauGB). Wie bereits vorab erläutert, ist in Teilbereichen diese Eigenart aufgrund einer unsensiblen und nicht ortsmaßstäblichen neueren Bebauung bereits verwischt worden, so daß, um einen Verlust des Ortscharakters zu vermeiden und Grundstücksspekulationen entgegenzuwirken, die Gemeinde nach Prüfung der planungsrechtlichen Situation die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen hat. Ziel dieses Bebauungsplanes ist es, eine behutsame und damit ortsverträgliche Nachverdichtung zu sichern und auf die örtlichen Gegebenheiten abzustellen.

Um eine zurückhaltende bauliche Entwicklung in dem Plangebiet gezielt nach den heutigen gesetzlichen Anforderungen und Möglichkeiten regeln zu können, sind die Steuerungsinstrumente des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung einzusetzen und neben der Überbaubarkeit der Grundstücksflächen auch die Anzahl der Wohneinheiten zu reglementieren. Überdies ist die Nutzungsregelung im Plangebiet sinnvoll, um die Qualität der Wohnlage auch dauerhaft zu sichern und potentiell störende Nutzungen auszuschließen.

Wie bereits vorab erläutert, handelt es sich bei den Wohngebieten im Planungsraum um homogene städtebauliche Bereiche entlang örtlicher Straßenzüge. Da zahlreiche Grundstücke im Plangebiet relativ groß sind und eine weitere Bebauung auf diesen Grundstücksflächen möglich wäre, ist ohne städtebauliche Restriktionen damit zu rechnen, daß innerhalb weniger Jahre der Gebietscharakter verloren gehen würde. Folgeprobleme wie ein zu hohes Verkehrsaufkommen und damit Qualitätsverlust durch zunehmende Verkehrsbelastung, Parkplatzmangel und hohe Investitionskosten für die Erweiterung der Ver- und Entsorgungsanlagen sind dabei zu erwarten. Da an die Gemeinde bereits in einigen Fällen eine Bebauungsabsicht nach Teilung eines Grundstückes herangetragen wurde, ist zunächst städtebaulich zu beurteilen, in welchen Bereichen eine Nachverdichtung verträglich wäre und somit mit dem gemeindlichen Ziel vereinbar, die vorhandene Bebauungsstruktur zu bewahren und lediglich zu ergänzen. Durch diesen Bebauungsplan ist eine behutsame Einbindung von Neubauten unter Berücksichtigung des städtebaulichen Charakters künftig planungsrechtlich zu gewährleisten. Dabei hat die Gemeinde im Sinne des § 1 Abs. 6 des BauGB die Belange der Ortsgestaltung und -entwicklung gegen die Belange des § 1a BauGB abgewogen. Zu den gemeindlichen Aufgaben zählt es, durch Bauleitplanung die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile zu verfolgen und dabei die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 Nr. 4 BauGB). Unter diesem Aspekt ist die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen worden. Zugleich wird vom Gesetzgeber jedoch ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden gefordert (§ 1a BauGB), wobei Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu beschränken sind. In ihrer Abwägung räumt die Gemeinde Molfsee der Erhaltung der Bebauungsstruktur Vorrang ein vor einer, aus ökologischer Sicht geeigneten Nachverdichtung innerhalb des

/...

Geltungsbereiches, da sie die hieraus resultierenden Folgeprobleme, den zusätzlichen Erschließungsaufwand und u.U. den Verlust des Gebietscharakters (wie im Folgenden geschildert), vorsorglich verhindern will. In den Prozeß der Abwägung wurden überdies die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs. 5 Nr. 2 eingestellt. Die Gemeinde hat in ihrer Bauleitplanung auch die Bevölkerungsentwicklung zu berücksichtigen und entsprechend dem zu erwartenden Bedarf, insbesondere hinsichtlich der Eigentumsbildung und der Förderung kostensparenden Bauens, Bauflächen zur Verfügung zu stellen. Dieser Vorsorgepflicht kommt die Gemeinde nach, indem durch die vorbereitende Bauleitplanung entsprechend dem prognostizierten Flächenbedarf in Arrondierung zu den jetzigen Siedlungsbereichen Bauland planungsrechtlich vorbereitet wird. Diese Entwicklung jedoch soll sich losgelöst von den historisch geprägten Bereichen im Ortsteil Schulensee vollziehen; dabei sind die heutigen Anforderungen an Wohnbebauung (aus Kostengründen kleinere Grundstückszuschnitte, verdichtete Bauformen wie Doppelhäuser und Hausgruppen, geringe Gebäudegrundflächen mit flexiblen Grundrissen etc.) zu berücksichtigen. Diese Anforderungen sind jedoch nicht ohne Folgeprobleme in gewachsene städtebauliche Strukturen implantierbar. Daher soll durch den Bebauungsplan Nr. 30 nur in behutsamem, städtebaulich sinnvollem Maße eine Nachverdichtung möglich werden, um die Eigenart des Gebietes zu wahren, die sich an der Akzeptanz der Bewohner, der positiven optischen Eindrücke der Wohnbereiche (gepflegte private und öffentliche Anlagen, große Gartenflächen, aufgelockerte Bebauung) und des positiven Ortsbildes messen läßt und im Sinne des § 1 Abs. 5 Nr. 4 BauGB erhalten werden soll.

6. Planungsziel der Gemeinde

Das gemeindliche Entwicklungsziel besteht darin, den städtebaulichen Charakter der Wohngebiete im Geltungsbereich zu erhalten. Das Ortsbild ist entscheidend geprägt durch eine Einfamilienhausbebauung auf großzügigen Grundstücken, die heute stark durchgrünt sind (hoher Freiflächenanteil). Die Bebauung mit z.T. villenartigen Einzelhäusern in offener Bauweise kann zukünftig nur durch entsprechende Festsetzungen gesichert werden. Dafür ist eine Mindestbegrenzung der überbaubaren Fläche ebenso erforderlich wie die Begrenzung des baulichen Um-

/...

fangs. Unter Beibehaltung der vorhandenen Nutzung und durch weitere dem Ortstypus entsprechende Festsetzungen ist der Gemeinde die Möglichkeit gegeben, in diesen sensiblen Bereichen einer unmaßstäblichen, baulichen Entwicklung und Verdichtung entgegenzuwirken.

7. Festsetzungen

Um die v.g. Entwicklungs- und Erhaltungsziele der Gemeinde künftig planungsrechtlich sichern zu können, sind entsprechende Festsetzungen für den Geltungsbereich dieses B-Planes erarbeitet worden.

Die nachfolgenden Festsetzungen sollen die in den einzelnen räumlichen Abschnitten homogene städtebauliche Struktur der Wohngebiete im Plangeltungsbereich dauerhaft sichern. Die ursprüngliche planerische Absicht bestand darin, in unmittelbarer Nähe zur Landeshauptstadt Kiel eine 'Villenstadt' mit hoher Wohnqualität auf großem Grundstückseigentum zu schaffen. Aufgrund der beispielhaften Konzeption und Gestaltung ist in einigen Wohngebieten im Geltungsbereich dieses B-Planes die besonderen Eigenarten der Villenstadt seit mehr als 50 Jahren erhalten geblieben. In anderen Bereichen ist ebenfalls eine zeitgemäße homogene Bebauung zu erkennen, die es in ihrer Struktur ebenfalls zu bewahren gilt. Dazu zählen aus städtebaulicher Sicht die Siedlungshäuser in der Straße 'Am Hang' und 'Im Wiesengrund' sowie die Wohnbebauung in der Straße 'Dorfstede'.

Die Identifikation mit dem Wohnumfeld durch Überschaubarkeit der Wohngebiete sowie das Vorhandensein charakteristischer gestalterischer und städtebaulicher Elemente, die Durchgrünung des Wohnumfeldes, großzügige Freibereiche (Private Gärten), Wohnruhe und Nachbarschaften sind auch heute vorrangige Kriterien für Wohnqualität. Diese Qualitäten sind derzeit noch zu finden.

Da bei zunehmendem Baubehagen der Ortscharakter mit seinen Vorzügen verlorenzugehen droht, ist eine Satzung mit städtebaulichen Reglementierungen notwendig, um die Qualitäten dieses Standortes dauerhaft zu erhalten, die ja letztlich dazu beitragen, daß die unbebauten und bebauten Grundstücksflächen in diesem Bereich sehr begehrt sind. So sind die Neubauten insofern reglemen-

/...

tiert, daß diese innerhalb der dafür ausgewiesenen überbaubaren Flächen planungsrechtlich ermöglicht werden. Damit wird eine standortangemessene Nachverdichtung nur in den geeigneten Bereichen ermöglicht (z.B. an der Hamburger Landstraße).

Den vorgenannten Ausführungen folgend sind lediglich diejenigen Festsetzungen in die Planzeichnung und den Teil B: TEXT aufgenommen worden, welche im wesentlichen den Erhalt der städtebaulichen und ortstypischen Struktur bestimmen:

- Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 3 BauNVO)
- Bauweise (§ 9(1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr.6 BauGB)
- Zahl der Vollgeschosse (§9(1) Nr. 1 BauGB und §§ 16(2) Nr. 3 und 20(1) BauNVO)
- Grundflächenzahl und Größe der maximal zulässigen Grundfläche (§ 9(1) Nr. 1 BauGB und §§ 16(2) und 19 BauGB) sowie Lage der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)
- Grundstücksgrößen (§ 9(1) Nr. 3 BauGB).

Festsetzungen über die Gestaltung sind aufgrund der gewollten Satzungs Klarheit nicht getroffen worden, diese werden nach dem Einfügungsgebot gemäß § 34(1) BauGB geregelt.

7.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 3 BauNVO)

In Anpassung an die vorhandene Nutzung werden im Plangeltungsbereich die nach § 3 Abs.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in Reinen Wohngebieten zulässigen Wohngebäude auch für die zukünftige Entwicklung als dominierende Nutzung vorgegeben. Wie bereits vorab erläutert, sind bis auf einen Einzelfall keine betrieblichen oder teilgewerblichen Nutzungen vorhanden; zur Erhaltung der Wohnqualität soll die nahezu ausschließliche Wohnnutzung auch künftig beibehalten werden. Daher werden auch die in § 3 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen für den Plangeltungsbereich als ausnahmsweise zulässige Nutzungen bestimmt. Wie bereits vorab erläutert, handelt es sich

/...

um ein durch die ausgeprägte Wohnnutzung sensiblen städtebaulichen Bereich, für den die Zuordnung als Reines Wohngebiet (WR) nach den Gebietskriterien der Baunutzungsverordnung zutrifft. Neben der Wohnnutzung sind daher nach § 3 Abs. 3 Nr.1 BauNVO auch Läden und nicht störende Handwerksbetriebe für die Versorgung der Bewohner des Gebietes mit Gütern des täglichen Bedarfs, kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes, und die in § 3 Abs.3 Nr.2 BauNVO genannten Anlagen für soziale, kulturelle gesundheitliche und sportliche Zwecke in dem Gebiet ausnahmsweise möglich. Die Gemeinde behält sich die Prüfung solcher ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Einzelfall vor, um zu entscheiden, ob v.g. Nutzungen dem Charakter des Gebietes entsprechen und die allgemeine Zweckbestimmung gewahrt bleibt. Für den Plangeltungsbereich ist eine solche Einzelfallregelung sinnvoll, da der Charakter eines Reinen Wohngebietes auf Dauer erhalten werden soll. Die vorrangige Zweckbestimmung des Wohnens bei Reinen Wohngebieten macht deutlich, daß an das Gebiet besondere Anforderungen hinsichtlich der Planung gestellt werden müssen, um die dem Gebiet planungsrechtlich zugestandene Wohnruhe auch gewährleisten zu können. Bei einer Einzelfallregelung für die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten kann die Gemeinde die mitunter kontroverse Entwicklung zwischen gewerblicher Nutzung z.B. für die Wohnungsnahversorgung (Einzelhandel und Dienstleistungen) und Erhaltung der Wohnruhe steuern. Auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind ausnahmsweise zulässig und daher zunächst in ihrer Gebietsverträglichkeit zu prüfen.

Der derzeit vorhandene Betrieb genießt im übrigen Bestandschutz. Im Plangeltungsbereich ist auch die Nutzung von Räumen für freie Berufe ausnahmsweise zulässig. Diese das Wohnen nicht störende Berufsausübung freiberuflich Tätiger wird sich konfliktfrei in die Wohngebiete einfügen und soll daher ermöglicht werden. Allerdings wird auch hier der Umfang dieser freiberuflichen Tätigkeit eingeschränkt: durch textliche Festsetzung wird, auf der rechtlichen Grundlage des § 1 Abs.5 BauNVO, die in § 13 BauNVO bestimmte Nutzung von Räumen (nicht Gebäuden) für freiberuflich Tätige in diesem Bebauungsplan als ausnahmsweise zulässige Nutzung bestimmt. Damit ist der Gemeinde die Möglichkeit gegeben, die Ansiedlung von freiberuflich Tätigen so zu steuern, daß es nicht zu einer Verdrängung von Wohnnutzung bzw. größeren Belastungen, z.B. durch Kundenverkehr, kommt.

7.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 i.V.m. §§ 16 - 20 BauNVO)

Entsprechend der vorhandenen überwiegend eingeschossigen Wohnbebauung wird festgesetzt, daß Gebäude nur mit max. einem (1) Vollgeschoss zulässig sind. Um einen rechtlich eindeutigen Bestandsschutz zu sichern, ist im Teil B: TEXT festgesetzt worden, dass bei bis zum 01.01.2001 zweigeschossig genehmigtem Bestand ein Neubau, Wiederaufbau oder Anbau mit zwei Vollgeschossen ausnahmsweise zulässig ist.

In Anpassung an die vorhandene Wohnbebauung innerhalb des Geltungsbereiches wurde außerdem das Maß der baulichen Nutzung durch die höchstzulässige Grundflächenzahl von 0,25 bestimmt, d.h. im Verhältnis zur Grundstücksgröße dürfen max. 25% der Fläche überbaut werden. Dabei wird eine Mindestgrundstücksgröße für Einzelhäuser mit 600 m² und für Doppelhaushälften mit jeweils 300 m² vorgegeben. Um einer unangemessenen Überbauung (bei den zum Teil sehr großen Grundstücksflächen) vorzubeugen, wird jedoch die v.g. zulässige Überbaubarkeit durch Ziffer 2.4 des Textes weiter auf maximal 180 m² eingeschränkt. Dieses Maß entspricht als Obergrenze im wesentlichen dem Umfang der vorhandenen baulichen Anlagen. Durch die v.g. Begrenzung wird einer zunehmenden baulichen Ausnutzung der Grundstücksflächen in einem Maße, wie es dem baulichen Bestand nicht entspricht, vorgebeugt. Damit werden auch die z.T. sehr großen Freibereiche zwischen der Wohnbebauung, bei denen es sich größtenteils um private Gartenflächen mit altem (Obst)Baumbestand handelt, auch für die Zukunft im wesentlichen erhalten und somit die Durchgrünung der Wohngebiete weiterhin gesichert. Diese privaten Grundstücksflächen sind aus naturschutzrechtlicher Sicht zudem bedeutend, da sie innerhalb der besiedelten Bereiche Lebensraum für zahlreiche kleine Säugetiere, Vögel und Insekten bietet und zudem zahlreiche Pflanzenarten zu finden sind.

7.3 Überbaubare Flächen

Die v.g. Festsetzungen stehen im rechtlichen Zusammenhang mit der Ausweisung der überbaubaren Flächen im Plangeltungsbereich. Nur durch die Standortfestschreibung der Wohnbebauung ist der Erhalt der vorhandenen Bauungsstrukturen auch weiterhin gewährleistet, für den es , wie im Folgenden dargelegt,

/...

ein öffentliches Interesse gibt. Dabei läßt die Bauflächenausweisung durchaus Möglichkeiten für eine bauliche Erweiterung der offen, soweit sie den v.g. Festlegungen der maximalen Grundstücksausnutzung nicht widersprechen. Die Festsetzungen der überbaubaren Fläche erfolgt zudem auch im Sinne des Nachbartschutzes, zur Vorbeugung von Konflikten durch Verschattung aufgrund heranrückender Bebauung. In einigen Bereichen z.B. an der Hamburger Landstraße, wird die Möglichkeit einer Zweitbebauung gegeben, die hier aus städtebaulicher Sicht durchaus sinnvoll wäre, da die sehr tiefen Grundstückszuschnitte eine weitere Wohnbebauung zulassen, ohne daß damit Konflikte (Erschließung über private Grundstücksflächen und zusätzliche Versiegelung, Verschattung etc.) hervorgerufen werden würden. Zudem ist die Erschließung weiterer Grundstücke in diesem Bereich unproblematisch, anders als bei einer Nachverdichtung z.B. in den "Innenbereichen" bei bereits vorhandener Straßenrandbebauung (z.B. Straße "Am Hang").

Bei zahlreichen Grundstücken im Plangeltungsbereich wäre bei Einhaltung der Obergrenze von 25 % überbaubarer Fläche ohne die v.g. weitere Einschränkung der zulässigen Grundfläche ein weiteres Wohngebäude möglich. Dies wäre jedoch trotz der Grundstückgröße an einigen Standorten aufgrund der Erschließungssituation nicht vereinbar mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. In einem Einzelfall wäre eine solche Zweitbebauung noch gebietsverträglich, aber da die Bauleitplanung keine Einzelfallplanung ist und in einem Bebauungsplan Baurecht für alle gleichermaßen geschaffen wird, könnte bei zahlreichen Zweitbebauungen zum einen das Erschließungssystem überlastet sein, zum anderen ist dann mit einem Verlust des Ortscharakters zu rechnen. Dies ist vornehmlich der Anlaß für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes, damit durch eine sinnvolle und wenig auffällige und verändernde Nachverdichtung der Gebietscharakter gewahrt bleibt, die Wohngebiete überschaubar und die Erschließung und Ver- und Entsorgung der Gebiete problemlos gesichert ist.

Eine hohe Wohnumfeldqualität läßt sich nach zahlreichen Studien vornehmlich auf die Akzeptanz der Bewohner des Gebietes sowie seiner Gegebenheiten zurückführen und zeichnet sich durch eine sehr geringe Fluktuation aus. Dies gilt es in diesen Wohngebieten der Gemeinde Molfsee zu bewahren. Die Gemeinde bemüht sich für ihren Zuwachs daher an den Siedlungsrändern neue Baugebiete

planungsrechtlich vorzubereiten. Daher werden in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes Siedlungsbereiche als Arrondierung zu vorhandener Bebauung planungsrechtlich vorbereitet, die in den kommenden Jahren den Bedarf insbesondere an Eigenheimgrundstücken in der Gemeinde entsprechend den heutigen Anforderungen an Wohnbebauung und Grundstücksgrößen decken werden.

In diese Überlegung sind die Anforderungen des Gesetzgebers nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden eingestellt worden. Dem Gedanken einer Nachverdichtung in diesem Sinne wird jedoch für das Plangebiet nicht gefolgt, da die Gemeinde die Bebauungsstrukturen aus v.g. Gründen bewahren möchte, die Ausdruck der Zeit sind, in denen sie geschaffen wurden und in denen sowohl aus ökologischen wie auch aus wirtschaftlichen Verhältnissen große Grundstücksflächen die Regel waren, die aber den heutigen Anforderungen hinsichtlich des sparsamen Umgangs mit Grundstücksflächen nicht mehr entsprechen. Nach Auffassung der Gemeinde Molfsee ist dem Erhalt gewachsener erhaltenswerter Strukturen in diesem Falle jedoch Vorrang einzuräumen vor einer ungesteuerten Nachverdichtung, die u.U. zu Folgeproblemen und Verlust von gewachsenen Strukturen führen würde.

7.3. Zahl der Wohneinheiten

Neben den v.g. Festsetzungen wird die Zahl der Wohneinheiten bei einer Zulässigen Bauweise von Einzel- und Doppelhäusern durch textliche Festsetzung auf max. zwei je Einzelhaus und auf max. eine (1) Wohneinheit je Doppelhaushälfte begrenzt. Rechtliche Grundlage dafür ist § 9 Abs. 1 Nr.6 BauGB. Als Grund für diese durch die Satzung rechtlich gesicherten, zurückhaltenden Entwicklungsmaßnahmen im Plangeltungsbereich ist das Vermeiden von Folgeproblemen zu sehen, wie sie vorab bereits angesprochen worden sind. Ein starkes Anwachsen der Bewohnerzahlen in einem Wohngebiet kann zu entscheidenden Veränderungen führen. So wird zum einen mit einer wachsenden Zahl von Bewohnern auch die Anzahl der Pkw, die im Gebiet untergebracht werden müssen (ruhender Verkehr) zunehmen; dies würde zu einer weiteren Versiegelung von Flächen für die Anlage von Parkplätzen sowie Stellplätzen und Zufahrten auf den Privat-

/...

grundstücken bedeuten. Zum anderen ist mit einem höheren Verkehrsaufkommen insgesamt zu rechnen. Außerdem kann es bei solchen Entwicklungen auch zu einer Überfremdung des Wohngebietes führen, die manchmal auch mit einem Qualitätsverlust (zu erkennen an ungepflegten Anlagen, da bei Mietverhältnissen oder dem Zusammenwohnen mehrerer Eigentümer eine eindeutige Zuständigkeit für Pflegemaßnahmen auf den Grundstücksflächen häufig nicht geregelt werden kann) einhergehen.

Zudem würde ein Anwachsen der Bewohnerzahlen zu einer erheblichen Belastung der Infrastruktur führen; die für die heutigen Anwohner ausgelegten Versorgungsanlagen müßten beträchtlich erweitert werden.

7.4. Grundstücksteilung

Nach dem z.Z. geltenden Baugesetzbuch bedarf es bei Grundstücksteilungen nicht mehr der Zustimmung der Gemeinde. Um jedoch auch hier frühzeitig einer ortsuntypischen Verdichtung (s.v.) entgegenzusteuern, wird im Bereich dieses Bebauungsplanes von § 19 Abs. 1 BauGB Gebrauch gemacht, so daß die Gemeinde durch Satzung bestimmen wird, daß die Teilung eines Grundstückes zur Wirksamkeit der Genehmigung durch die Gemeinde bedarf (s. Planzeichnung).

8. Infrastruktur

8.1 Erschließung

Die Grundstücke des Geltungsbereiches sind im Sinne des BauGB öffentlich erschlossen.

8.2 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Kiel

Energieversorgung

Die Energieversorgung im Plangeltungsbereich ist durch die Stadtwerke Kiel sichergestellt.

Fernmeldeeinrichtungen

Die Grundstücke im Geltungsbereich werden durch Anschluß an das Ortsnetz der Telekom mit Fernsprecheinrichtungen versorgt.

Abfallbeseitigung

Die Müllentsorgung erfolgt gem. Satzung des Kreises Rendsburg-Eckernförde über die zentrale Müllabfuhr (Abfallwirtschaftsgesellschaft Rendsb.-Eck.).

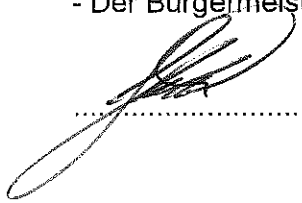
Abwasserbeseitigung

Das anfallende Schmutzwasser wird der zentralen Abwasserbehandlungsanlage der Stadt Kiel zugeführt.

Gebilligt durch den Beschluß der Gemeindevertretung vom 07.03.2002

Molfsee, den 18. April 02

Gemeinde Molfsee
- Der Bürgermeister-


.....

