

**BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG
DER GEMEINDE MOLFSEE
ÜBER DEN
BEBAUUNGSPLAN NR.32
„GELÄNDE DER ALTEN SCHULE“**

Planverfasser: LEG - Entwicklung GmbH
Fabrikstraße 7
24103 Kiel

Datum der Erstellung:
Kiel, den 10.12.2003
Zuletzt geändert: 10.03.2005

1. Anlass der Planung und Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Molfsee hat auf ihrer Sitzung am 26.06.2003 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 32 aufzustellen. Auslöser der Planung sind gemeindliche Abstimmungsprozesse, die dazu geführt haben, auf der zu überplanenden Fläche eine Wohnanlage für Senioren entwickeln zu wollen. Diese soll mit der bestehenden Kindertagesstätte und ihrem Nebengebäude zu einem städtebaulichen Gesamtensemble entwickelt werden.

Im gültigen Flächennutzungsplan ist die Gesamtfläche als Baufeld für Gemeinbedarf dargestellt. Die gegenwärtig im Planungsprozess befindliche Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wird den entsprechenden Bereich für die Seniorenwohnanlage als Wohnbaufläche darstellen.

2. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet erstreckt sich im unmittelbaren Anschluss an den Dorfgemeinschaftsplatz der Gemeinde, der zu einem Park entwickelt werden soll. Die Fläche liegt somit auch zwischen der Landesstrasse L 318 und der zum Molfseeufer führenden „Schulstrasse“. Die Gesamtfläche hat eine Größe von 0,89 ha.

3. Bisherige Nutzung

Die Fläche wird in der Nordspitze durch eine Zufahrt erschlossen. Die „alte Schule“ wird als Kita genutzt. Das andere auf der Gemeinbedarfsfläche befindliche Gebäude, das durch eine Mauer mit dem Kitagebäude verbunden ist, enthält Räume die durch unterschiedliche gemeindliche, von Vereinen bis hin zur Volkshochschule geprägte Aktivitäten in Nutzung steht. Dieser Gemeinbedarfsflächenanteil bleibt so bestehen und wird planungsrechtlich entsprechend dokumentiert.

Der südliche Teil der Fläche - der ehemalige Schulgarten - war zunächst mit einem Gebäude für die Feuerwehr bebaut, welches dann neu nördlich der Fläche entlang der L 318 entstand. Danach wurde die Fläche als Bauhof genutzt. Nutzungsspuren davon sind bis heute deutlich ablesbar. Neben diesen Nutzungsspuren entwickelte sich allmählich ein wild wachsender Grünbestand, der die Fläche derzeit prägt. Dezierte Angaben zur Grünstruktur sind dem Bestandsplan zur Grünordnungsplanung zu entnehmen. Als unterirdische Anlage mit oberirdisch angelegten Eingängen befindet sich ein bunkerartiges Gängesystem in der Fläche, was bei der Überplanung Berücksichtigung findet.

4. Geplante Erschließung

Der vorhandene Erschließungsstich, festgesetzt als Geh- Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger Gemeinde, Seniorenwohnanlage und der Versorgungsträger, der die alte Schule und die Feuerwehrgebäudenutzung erschloss, wird behalten. An seinem Ende wird die vorhandene Aufweitung neu gestaltet und als PKW-Wende ausgeführt. Im Anschluss an die Wende sind Stellplätze für die Kitanutzung konzipiert. Auf der anschließenden WA- Fläche schließen sich Stellplätze

für die Seniorenwohnanlage an. Von der Schulstrasse aus befindet sich eine Tiefgaragenzufahrt, die 12 Parkplätze für die Wohnanlage vorhält. Die vorhandene Podesttreppe zur Schulstrasse bleibt ebenfalls als fußläufige Erschließung erhalten. Für zusätzliche Parkplatzangebote ist im Norden von der Schulstraße eine Parktasche mit acht Parkplätzen vorgesehen.

5. Städtebauliche Planung

Auf der verbleibenden Gemeinbedarfsfläche wird der bauliche Bestand planungsrechtlich abgesichert. Von einer baulichen Erweiterung des bestehenden Ensembles will die Gemeinde keinen Gebrauch machen, weshalb die beiden überbaubaren Grundstücksfelder entsprechend die vorhandenen Gebäude nachziehen.

Auf der festgesetzten Fläche für allgemeines Wohngebiet sollen ca. 27 Wohneinheiten in zweigeschossiger, offener Bauweise für Seniorenwohnen errichtet werden. Der derzeitige Entwurf sieht vor drei gleichartige Baukörper um einen Hof zu gruppieren. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist auf 0.4 gesetzt, um das angestrebte Bauvolumen erreichen zu können. Die zweigeschossigen Baukörper werden mit gleichwinklig geneigten Dächern ausgeführt und erhalten eine Fassade, die in rotem Ziegelmauerwerk ausgeführt wird. Gestalterisch soll sich das neue Ensemble in seiner Kubatur und gestalterischen Ausprägung den vorhandenen Gebäuden anpassen, diese aber zeitgemäß interpretieren.

6. Grünplanung (Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung)

Der diesem Bebauungsplan beigelegte Grünordnungsplan (GOP) ermittelt nach dem gemeinsamen Runderlass des Landes Schleswig-Holstein das Maß des vorzunehmenden Ausgleichs unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Schutzkategorien. Übernahmefähige Aussagen aus dem GOP sind als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen worden. Die im GOP dargestellten Baumpflanzungen und „innenliegenden“ Heckenpflanzungen sind ebenfalls textlich sowie zeichnerisch festgesetzt worden, woraus baulich die Notwendigkeit erwächst die geplanten Gebäude entsprechend der bauanträglich vorbestimmten Abstimmung zu errichten.

Der Ausgleich findet sowohl innerhalb als auch außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes statt. Weitere Details der Grün- und Ausgleichsplanung sind dem GOP zu entnehmen. Die externe Ausgleichsfläche ist im Teil B festgesetzt, um dem Ausgleichserfordernis nachkommen zu können.

7. Bodenordnende Maßnahmen

Das Plangebiet steht derzeit vollständig im Eigentum der Gemeinde. Bei Rechtskraft des Bebauungsplanes oder dem Verfahrensstand des Bebauungsplans nach § 33 BauGB, wird ein Projektentwickler das WA- Grundstück erwerben, um die Realisierung einzuleiten.

8. Schallimmissionen

Aufgrund des Verkehrsaufkommens auf der L 318 kommt es zu Schallimmissionen im östlichen Bereich des Baugebietes WA, für die ein Schallschutzgutachten derzeit erforderliche Maßnahmen ermittelt. Aktiver Lärmschutz ist nach Aussagen des Gutachtens jedoch nicht erforderlich.

Der südlich angrenzende Sparmarkt verursacht Schallimmissionen, die nach der TA- Lärm zu beurteilen sind. Hier können nur aktive Schallschutzmaßnahmen die gewünschte Bebauung auf der WA- Fläche planungsrechtlich sichern. Die komplexen bautechnischen Erfordernisse, die den erforderlichen Schallschutz leisten können, sind im Text Teil B festgesetzt worden. Zur besseren Erläuterungskraft sind hinweislich zwei Skizzen abgebildet.

Dezierte Aussagen können dem Schallschutzgutachten entnommen werden.

9. Ver- und Entsorgung

9.1. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Gebietes ist gewährleistet durch das Wasserwerk Molfsee, **das von der Firma Reese betrieben wird.**

9.2. Elektrizität

Alle Grundstücke des Plangebietes werden an das von den **Stadtwerken Kiel AG** betriebene Ortsnetz angeschlossen.

Eine im Bebauungsplan vorgesehene Anpflanzung von Bäumen bedarf vor der Ausführung einer Absprache vor Ort, damit sichergestellt ist, dass Beschädigungen der Leitungen der **Stadtwerke Kiel AG** auszuschließen und erforderliche Verlegetrassen nicht unnötig einzuschränken sind.

9.3. Fernsprechanlagen

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Niederlassung Heide, abgesetzte Planungsgruppe SuN, Postfach 12 00, 24100 Kiel, Telefon: 0431/145-2485, so früh wie möglich, mindestens 8 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

9.5. Brandschutzeinrichtungen

Für Feuerlöschzwecke und zur Wasserentnahme sind in den Erschließungsstraßen die erforderlichen Hydranten vorzusehen. Löschwasserversorgung regelt § 2

(1) Brandschutzgesetz vom 04.11.1984 in Verbindung mit dem Erlaß „Sicherstellung der Löschwasserversorgung und Löschwasserschau vom 27.11.1984, Amtsblatt Schleswig-Holstein, Seite 612“.

Der Löschwasserbedarf ist gemäß Erlaß des Innenministers vom 17.01.1979 - IV 350 b - 166.30, abgedruckt im Amtsblatt Schleswig-Holstein, Seite 63, den Richtwerten des DVGW Regelwerk - Arbeitsblatt W 405 - Löschwasserbedarf - zu entnehmen.

Desweiteren ist die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ zu beachten.

9.6. Abwasser

Das anfallende Schmutzwasser sowie das Regenwasser werden an das vorhandene Leitungsnetz im Straßenraum der Gemeinde Molfsee angeschlossen.

9.7. Abfall

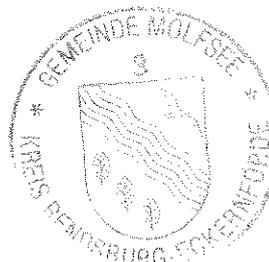
Für die Abfallbeseitigung ist der Kreis Rendsburg- Eckernförde zuständig.

9.8. Bodenfunde

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstellen bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hierfür sind gem. § 15 Denkmalschutzgesetz der Grundeigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Gebilligt durch die
Gemeindevertretung

Am: 10.10.05




Gemeinde
Bürgermeister