



ENTWURF

BEGRÜNDUNG

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27
der Gemeinde Molfsee, Kreis Rendsburg-Eckernförde

Für das Gebiet nördlich des ‚Eiderwiesenweges‘, östlich der ‚Hamburger Chaussee‘
und westlich der Bebauung der Straße ‚Stuthagen‘

Bearbeitung:

B2K | KÜHLE - KOERNER - GUNDELACH Architekten und Stadtplaner
Schleiweg 10 - 24106 Kiel - Fon: 0431 / 59 67 46-0 - Fax: 0431 / 59 67 46-99 - info@b2k.de

Stand:

20.02.2018, 23.05.2019, 17.07.2019, 11.09.2019

Art des Verfahrens:

Regelverfahren | Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 BauGB) | Einfacher Bebauungsplan (§ 30 (3) BauGB)
Vereinfachtes Verfahren (§ 13 BauGB) | **Beschleunigtes Verfahren (§ 13a BauGB)**

Stand des Verfahrens:

§ 3 (1) BauGB | § 4 (1) BauGB | § 3 (2) BauGB | § 4 (2) BauGB | § 4a (2) BauGB | **§ 4a (3) BauGB** | § 1 (7) BauGB | § 10 BauGB

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziele der Planung	4
2.	Rechtsgrundlagen und Verfahren	4
2.1.	Rechtliche Grundlagen.....	4
2.2.	Verfahren.....	5
3.	Lage, Größe, Nutzung und Situation	6
4.	Planerische Vorgaben und Rahmenbedingungen	6
4.1.	Landes- und Regionalplanung	6
4.1.1.	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP)	6
4.1.2.	Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes - Entwurf vom 27.11.2018.....	7
4.1.3.	Regionalplan für den Planungsraum III - Technologie-Region K.E.R.N.....	7
4.2.	Bedarf an Wohnraum im Ordnungsraum Kiel	8
4.3.	Flächennutzungsplan	9
4.4.	Bebauungsplan Nr. 27	9
5.	Planungsrechtliche Festsetzungen	9
5.1.	Art der baulichen Nutzung.....	9
5.2.	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen.....	10
5.2.1.	Festsetzung der zulässigen Grundfläche (GR).....	10
5.2.2.	Anzahl der Vollgeschosse.....	11
5.2.3.	Festsetzung der Gebäudehöhen (GH).....	12
5.2.4.	Festsetzung der Traufhöhen (TH).....	13
5.2.5.	Bauweise.....	13
5.2.6.	Überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenzen)	13
5.3.	Örtliche Bauvorschriften	14
5.3.1.	Dachneigung	14
5.3.2.	Dacheindeckung	14
5.3.3.	Fassaden	15
5.3.4.	Geschosse, die keine Vollgeschosse sind (z.B. Staffelgeschosse)	16
5.4.	Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen, ruhender Verkehr.....	16
5.5.	Erschließung und Verkehr.....	17
5.6.	Werbeanlagen.....	17
5.7.	Grünordnung	18
5.7.1.	Anpflanzungen von Bäumen.....	18
5.7.2.	Private Grünfläche	18
6.	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionsschutz).....	18
7.	Landschaftspflege	20
8.	Artenschutz	20
9.	Ver- und Entsorgung	21

10.	Satzung des wirksamen Bebauungsplanes Nr. 27	21
11.	Altlasten	22
12.	Denkmalschutz.....	22
13.	Kampfmittel	22
14.	Auswirkungen der Planung	23
15.	Anlagen	24

1. Anlass und Ziele der Planung

Das Plangebiet liegt im Zentrum des Ortsteiles Molfsee an der 'Hamburger Chaussee'. Entlang der 'Hamburger Chaussee' stehen drei Gebäude, in denen zum einen Wohnungen und zum anderen Gewerbebetriebe untergebracht sind. In der Mitte des Plangebietes steht eine große Halle, die gewerblich genutzt wird. Nördlich, östlich und südöstlich der Halle befinden sich große Lager- und Abstellflächen (u.a. für Fahrzeuge).

Die Aufgabe der gewerblichen Nutzung in weiten Bereichen des Plangebietes (große Halle, Lager- und Abstellflächen) ist seit vielen Jahren vorgesehen. Im Jahr 2003 trat der Bebauungsplan Nr. 27 in Kraft, der für den Bereich, in dem die drei Gebäude stehen, ein 'Mischgebiet' (Wohnen und Gewerbe) und für die östlich angrenzende Fläche ein 'Allgemeines Wohngebiet', in dem ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, festsetzt. Das 'Allgemeine Wohngebiet' wurde bisher nicht umgesetzt.

Mit der vorliegenden Planung wird ein abweichendes städtebauliches Konzept verfolgt. Für das gesamte Plangebiet wird ein 'Allgemeines Wohngebiet' festgesetzt, in dem eine mehrgeschossige Bebauung zulässig ist. Es soll der Bau von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (Geschosswohnungsbau) ermöglicht werden.

Es werden die folgenden städtebaulichen Ziele verfolgt:

- Schaffung von Wohnraum in Mehrfamilienhäusern,
- Umnutzung einer innerörtlichen Siedlungsfläche.

2. Rechtsgrundlagen und Verfahren

2.1. Rechtliche Grundlagen

Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 für das Gebiet nördlich des „Eiderwiesenweges“, östlich der „Hamburger Chaussee“ und westlich der Bebauung der Straße „Stuthagen“ erfolgt auf Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 13.07.2017.

Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 erfolgt nach dem *Baugesetzbuch* (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) i.V.m. der *Baunutzungsverordnung* (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), der *Planzeichenverordnung* (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. IS. 1057) geändert worden ist, dem *Bundesnaturschutzgesetz* (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009, das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist, dem *Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein* (LNatSchG SH) in der Fassung vom 24. Februar 2010, das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 13. Dezember 2018 geändert worden ist, sowie der *Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein* (LBO SH) in der Fassung vom 22. Januar 2009, die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2016 (GVObI. S. 369) geändert worden ist.

2.2. Verfahren

Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Die Entscheidung, dieses Verfahren anzuwenden, wird damit begründet, dass es sich bei der überplanten Fläche um eine Innenbereichsfläche handelt und das geplante Vorhaben, entsprechend des Grundgedankens von § 13a BauGB, die Schaffung von Wohnnutzungen auf Innenbereichsflächen bzw. eine Nachverdichtung innerhalb bestehenden Baurechts (Bebauungsplan Nr. 27) darstellt. Die Kriterien, die einem Verfahren nach § 13a BauGB zugrunde zu legen sind, werden hier erfüllt:

- ✓ Lage innerhalb des Siedlungsgebietes (Innenbereich);
- ✓ eingefasst durch umliegende Bebauungs- und Siedlungsstrukturen;
- ✓ keine konträren Ziele der Raumordnung;
- ✓ keine Auskragungen in den Außenbereich;
- ✓ die zulässige Grundfläche ist kleiner als 20.000 m²;
- ✓ überplanter Bereich, es gelten die Bedingungen nach § 30 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes).

Durch die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Die Schaffung von Wohngebäuden ist in Hinblick auf die Umweltverträglichkeit unproblematisch.

Durch die Planung sind keine Natura-2000-Gebiete betroffen. Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsgebietes.

Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 BauGB. Daher kann gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden.

Auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde verzichtet.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde durch einen Aushang in der Zeit vom 04.08.2017 bis zum 03.09.2017 durchgeführt.

Die Gemeinde fasste am 22.03.2018 den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss.

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 12.04.2018 bis zum 11.05.2018 statt.

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 03.04.2018 bis zum 04.05.2018 durchgeführt.

Die Planung wurde nach der öffentlichen Auslegung überarbeitet. In der Planzeichnung und in den textlichen Festsetzungen wurden Änderungen vorgenommen. Aus diesem Grund ist gemäß § 4a Abs. 3 BauGB sowohl die Durchführung einer erneuten Auslegung als auch die Durchführung einer erneuten Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange erforderlich.

Die Gemeinde fasste am 30.09.2019 den erneuten Entwurfs- und Auslegungsbeschluss.

3. Lage, Größe, Nutzung und Situation

Die Gemeinde Molfsee liegt im Kreis Rendsburg-Eckernförde. Das Gemeindegebiet grenzt im Norden an die Landeshauptstadt Kiel an und liegt an der Bundesautobahn A 215 (Kiel-Neumünster). Die Gemeinde besteht aus den drei Ortsteilen Molfsee, Rammsee und Schulensee und hat ca. 5.000 Einwohner.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 befindet sich im östlichen Bereich des Ortsteiles Molfsee, unmittelbar an der 'Hamburger Chaussee' (L 318). Das Plangebiet wird im Westen durch die 'Hamburger Chaussee' und im Süden durch die Straße 'Eiderwiesenweg' begrenzt.

Innerhalb des Geltungsbereiches stehen entlang der 'Hamburger Chaussee' Gebäude, die teils zum Wohnen und teils gewerblich genutzt werden (Hausnummern 32, 34 und 36). Dem Gebäude mit der Hausnummer 34 ist eine große Halle zugeordnet. Im hinteren östlichen Bereich des Plangebietes befinden sich große Abstell- und Lagerflächen.

Die überplante Fläche hat eine Größe von insgesamt ca. 8.875 m², wovon ca. 7.935 m² auf die Siedlungsfläche und ca. 940 m² auf die angrenzende Verkehrsfläche entfallen.

4. Planerische Vorgaben und Rahmenbedingungen

Nach § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“. Die Bauleitpläne sind entsprechend § 1 Abs. 3 und 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.

4.1. Landes- und Regionalplanung

4.1.1. Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP)

Der seit Oktober 2010 wirksame Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (LEP) ist die Grundlage der räumlichen Entwicklung des Landes bis zum Jahr 2025.

Der Landesentwicklungsplan enthält für die Gemeinde Molfsee folgende Aussagen:

- Lage im *Verdichtungsraum* und *Ordnungsraum* in Bezug auf die Landeshauptstadt Kiel;
- Lage auf der *Siedlungsachse* 'Kiel - Molfsee - Flintbek - Bordesholm';
- Lage an einer *Bahnstrecke* (ohne Bahnhof).

Zu den „Siedlungsachsen“ enthält der Landesentwicklungsplan die folgenden Aussagen:

Die Siedlungsentwicklung in den Ordnungsräumen ist vorrangig entlang der Siedlungsachsen auszurichten.

Der Landesentwicklungsplan formuliert überdies zum Thema „Wohnungsversorgung“ die folgenden Grundsätze und Ziele:

Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind die 'Zentralen Orte', die Stadtrandkerne und die Ortslagen auf den Siedlungsachsen. Da die Gemeinde Molfsee auf einer Siedlungsachse liegt, gehört sie zu den Siedlungsschwerpunkten im 'Ordnungsraum Kiel'. Das bedeutet, dass die Gemeinde eine besondere Verantwortung für die Deckung des regionalen Wohnungsbedarfs hat und somit die Aufgabe hat, eine wohnbauliche Entwicklung über den örtlichen Bedarf hinaus zu ermöglichen (vgl. Pkt. 2.5.2, 2 Z / G, S. 45).

Alle Gemeinden des Landes sollen eine bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit einem entsprechenden Wohnraumangebot sicherstellen. Dieses Angebot soll die künftig absehbare Nachfrage decken und hinsichtlich Größe, Ausstattung, Lage, Gestaltung des Wohnumfeldes und Preis den Ansprüchen der Nachfrage angemessen Rechnung tragen. Dabei hat die Innenentwicklung stets Vorrang vor der Außenentwicklung. Somit sind neue Wohnungen (nach den gegebenen Möglichkeiten vor Ort) immer zuerst auf bereits erschlossenen Flächen innerhalb des Siedlungsraumes zu errichten.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Schaffung eines Wohngebietes, welches auf einer bereits erschlossenen und mit einem Bebauungsplan überplanten Fläche innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes liegt. Anlass und Ziel dieser Planung widersprechen den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes daher nicht, sondern entsprechen vielmehr dessen vorrangigen Zielsetzungen hinsichtlich Wohnraumschaffung.

4.1.2. Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes - Entwurf vom 27.11.2018

Die Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes für den Zeitraum '2019 bis 2030' durchläuft zur Zeit das Aufstellungs- und Beteiligungsverfahren.

Für die Gemeinde Molfsee ergeben sich keine Änderungen. Da die Gemeinde Molfsee zu den Siedlungsschwerpunkten im 'Ordnungsraum Kiel' zählt, gibt es für die wohnbauliche Entwicklung keine vorgegebene Begrenzung. Die Gemeinde entscheidet im Rahmen ihrer Planungshoheit darüber, in welchem Umfang sie Bauflächen ausweist, um ihren Beitrag zur Deckung des regionalen Bedarfs zu leisten.

4.1.3. Regionalplan für den Planungsraum III - Technologie-Region K.E.R.N.

Der 2001 in Kraft getretene Regionalplan für den Planungsraum III beinhaltet Ziele und Grundsätze zur räumlichen Entwicklung der Landeshauptstadt Kiel, der kreisfreien Stadt Neumünster sowie der Kreise Plön und Rendsburg-Eckernförde.

Der Regionalplan enthält für die Gemeinde Molfsee die folgenden Aussagen:

- Die Gemeinde liegt im Ordnungsraum in Bezug auf die Landeshauptstadt Kiel und ist zudem als Verdichtungsraum eingestuft.
- Lage auf der Siedlungsachse 'Kiel - Molfsee - Flintbek - Bordesholm'
- Die Gemeinde ist ein Siedlungsschwerpunkt auf der oben genannten Siedlungsachse.
- Es bestehen regionale Grünzüge im Umfeld der Ortsteile.

Die Planung entspricht den Vorgaben des Regionalplanes.

4.2. Bedarf an Wohnraum im Ordnungsraum Kiel

Aus der 'Wohnungsmarktprognose 2030 für Schleswig-Holstein' (vom 09.06.2017) geht hervor, dass in Kiel der Bedarf an Wohnungen bis zum Jahr 2030 um 19.000 Wohneinheiten steigen wird.

Die Stadt Kiel und die umliegenden Gemeinden bilden einen gemeinsamen Wohnungsmarkt. Das bedeutet, dass Personen, die in Kiel eine Wohnung suchen, auch prüfen, ob im Kieler Umland geeignete Wohnungen angeboten werden. Die Gemeinde Molfsee grenzt an das Stadtgebiet von Kiel an, wobei der Ortsteil Schulensee direkt an das Siedlungsgebiet der Stadt Kiel angrenzt.

Da in Kiel aufgrund nicht ausreichend vorhandener Flächen nicht innerhalb von elf Jahren ca. 19.000 Wohnungen errichtet werden können, kommt den Umlandgemeinden und hier besonders den Siedlungsschwerpunkten die Aufgabe zu, einen Beitrag zur Deckung der Wohnraumnachfrage zu leisten.

Gemäß der Untersuchung 'Erfassung und Bewertung des Flächenpotentials für den Wohnungsbau in den Siedlungsschwerpunkten des Ordnungsraumes Kiel' (vom 31.07.2018) müssen im 'Ordnungsraum Kiel' bis zum Jahr 2030 ca. 26.400 Wohnungen zusätzlich gebaut werden. Von den ca. 26.400 Wohnungen entfallen ca. 18.900 Wohnungen auf den Geschosswohnungsbau (Mehrfamilienhäuser) und ca. 7.500 Wohnungen auf Einfamilienhäuser.

Die Siedlungsschwerpunkte, zu denen die Gemeinde Molfsee zählt, sind in besonderer Weise gefordert, durch entsprechende Flächenausweisungen ihren Beitrag zu leisten, damit der benötigte Wohnraum geschaffen werden kann. Die o.g. Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass der Bedarf an Wohnungen (im Geschosswohnungsbau) nur dann gedeckt werden kann, wenn alle Gemeinden, die Siedlungsschwerpunkte sind, große Anstrengungen unternehmen.

Die Gemeinde Molfsee ist durch ihre günstige Anbindung an die überörtlichen Verkehrsnetze sowie durch die unmittelbare Nähe zu der überregional bedeutenden Landeshauptstadt Kiel und dem dortigen Angebot an Arbeitsplätzen ein attraktiver Wohnstandort.

Um der Nachfrage nach Wohnraum entsprechend Rechnung zu tragen und dabei den Flächenverbrauch im Gemeindegebiet gemäß den Grundsätzen des Baugesetzbuches (sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden) möglichst gering zu halten, möchte die Gemeinde mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern schaffen.

4.3. Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im wirksamen Flächennutzungsplan mit Stand vom 15.11.2005 ist der überwiegende Flächenanteil des Plangeltungsbereiches als 'Wohnbaufläche' (W) dargestellt. Der westliche Bereich, der an der 'Hamburger Chaussee' liegt, ist hingegen als 'gemischte Baufläche' (M) dargestellt. Da in diesem Bereich zukünftig die Wohnnutzung im Vordergrund stehen soll, ist eine Änderung der Darstellung zu einer 'Wohnbaufläche' erforderlich.

Die Änderung der Darstellung ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB durch eine Berichtigung herbeizuführen (siehe Anlage Nr. 1).

4.4. Bebauungsplan Nr. 27

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 sollte die städtebauliche Entwicklung innerhalb des hier betreffenden Plangeltungsbereiches dahingehend gesteuert werden, dass im westlichen Randbereich (an der 'Hamburger Chaussee') eine Mischnutzung (Mischgebiet) fortbesteht, während im übrigen Plangebiet ein Wohngebiet entsteht, in dem eine Bebauung ausschließlich mit Einzel- und Doppelhäusern zulässig ist.

Der Bebauungsplan Nr. 27 trat Mitte 2003 in Kraft. Die zugrundeliegenden baulichen Entwicklungsideen wurden jedoch im Geltungsbereich der 2. Änderung bis dato nicht umgesetzt.

5. Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 und § 4 BauNVO

Es wird ein 'Allgemeines Wohngebiet' gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Das 'Allgemeine Wohngebiet' unterteilt sich in die Teilgebiete WA₁ und WA₂. Das Teilgebiet WA₁ besteht aus drei Bauflächen (BFL₁ bis BFL₃), das Teilgebiet WA₂ aus vier Bauflächen (BFL₁ bis BFL₄).

Begründung:

Mit der Planung wird das Ziel verfolgt, in verdichteter Bauweise Wohnraum zu schaffen. Es soll ein neues Wohnquartier entstehen, das aus Mehrfamilienhäusern besteht.

Es wird gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen 'Betriebe des Beherbergungsgewerbes 'Gartenbaubetriebe' und 'Tankstellen' nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind. Das bedeutet, dass diese Nutzungen nicht zulässig sind.

Begründung:

Tankstellen haben einen großen Flächenbedarf, der mit dem Ziel, im Plangebiet möglichst viel Wohnraum zu schaffen, nicht vereinbar ist. Hinzukommt, dass von Tankstellen aufgrund des Kfz-Verkehrs Lärmemissionen ausgehen, die mit der

Wohnnutzung eines 'Allgemeinen Wohngebietes' nicht verträglich sind bzw. zu Einschränkungen führen würden. Die Versorgung mit Tankstellen ist überdies in der Gemeinde ausreichend sichergestellt.

Gartenbaubetriebe erfordern in der Regel ebenfalls große Grundstücksflächen. Da ein kompaktes Wohngebiet mit ca. 60 - 70 Wohnungen entstehen soll, stehen für einen Gartenbaubetrieb keine Flächen zur Verfügung.

Mit der Planung wird das Ziel verfolgt, Wohnraum für das Dauerwohnen zu schaffen. Betriebe des Beherbergungsgewerbes stehen dieser Zielsetzung entgegen, da sie Gästezimmer oder Ferienwohnungen anbieten. Durch die Ansiedelung eines Betriebes des Beherbergungsgewerbes würde sich die Geschossfläche, die im Plangebiet für die Schaffung von Dauerwohnungen zur Verfügung steht, erheblich verringern.

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA1-WA2 sind Ferienwohnungen nicht zulässig.

Begründung:

Durch die Planung soll Wohnraum für das Dauerwohnen geschaffen werden. Die Nutzung als Ferienwohnungen steht dem Dauerwohnen entgegen, da hierdurch dem Dauerwohnen Wohnfläche entzogen werden würde. Um eine Konkurrenz zwischen den Nutzungen 'Dauerwohnen' und 'Ferienwohnen' auszuschließen, werden Ferienwohnungen ausgeschlossen.

5.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB, §§ 16, 18, 19, 20, 22 und 23 BauNVO

5.2.1. Festsetzung der zulässigen Grundfläche (GR)

Es wird je Baufläche eine zulässige Grundfläche (GR) festgesetzt. Für die vier Bauflächen (BFL₁ bis BFL₄) des Teilgebietes WA₂ sowie für die Bauflächen BFL₂ und BFL₃ des Teilgebietes WA₁ wird jeweils eine zulässige Grundfläche von 350 m² festgesetzt.

Begründung:

Die Grundfläche ist so bemessen, dass in den Gebäuden jeweils im Erdgeschoss drei Wohnungen entstehen können. Den Wohnungen wird jeweils eine Terrasse zugeordnet, die an das Gebäude angrenzt. Die zulässige Grundfläche bestimmt das Höchstmaß für die Grundflächen des Gebäudes und der Terrassen.

Für die Baufläche BFL₁ des Teilgebietes WA₁ wird eine zulässige Grundfläche von 700 m² festgesetzt.

Begründung:

In der Baufläche BFL₁ soll die Errichtung eines größeren Gebäudes ermöglicht werden. An der Hauptstraße ist eine kompakte Bauweise vertretbar, während in östlicher Richtung eine Auflockerung erforderlich ist, da östlich des Plangebietes Einfamilienhaus-Grundstücke angrenzen.

Die Summe der festgesetzten zulässigen Grundflächen führt zu keiner Überschreitung der in § 17 BauNVO für ein 'Allgemeines Wohngebiet' festgelegten Obergrenze für die maximal zulässige Grundflächenzahl.

Grundstücksfläche: ca. 7.935 m²
Summe der zulässigen Grundflächen: 2.800 m²

Die Summe der zulässigen Grundflächen entspricht bezogen auf die gesamte Grundstücksfläche einer Grundflächenzahl von 0,35. Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO darf die Grundflächenzahl für ein 'Allgemeines Wohngebiet' höchstens 0,4 betragen.

Die zulässige Grundfläche (GR) darf durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Tiefgaragen, Zufahrten und Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,75 überschritten werden.

Begründung:

Unter der Annahme, dass in dem Plangebiet ca. 60 - 65 Wohnungen entstehen können, ergibt sich unter der Maßgabe, dass für jede Wohnung durchschnittlich 1,5 Stellplätze hergestellt werden sollen, ein Bedarf von rund 90 - 98 Stellplätzen. Der Stellplatzbedarf, der durch eine Tiefgarage und eine Stellplatzanlage gedeckt werden soll, erfordert einen erheblichen Anteil der Grundstücksfläche.

5.2.2. Anzahl der Vollgeschosse

Für die Bauflächen BFL₂ und BFL₃ des Teilgebietes WA₁ sowie für die vier Bauflächen des Teilgebietes WA₂ werden zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Begründung:

Durch die beiden Vollgeschosse und ein mögliches zusätzliches Staffelgeschoss (weniger als 75 % der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses) können dreigeschossige Wohngebäude entstehen. An dem Standort wird eine dreigeschossige Bauweise als vertretbar angesehen. Da mit der Planung das Ziel verfolgt wird, Wohnungen zu schaffen, ist eine mehrgeschossige Bebauung angemessen. Je mehr Geschosse zugelassen sind, desto mehr Wohnraum kann auf der vorhandenen Fläche geschaffen werden.

Für die Baufläche BFL₁ des Teilgebietes WA₁ werden drei Vollgeschosse festgesetzt.

Begründung:

In der Baufläche BFL₁ kann ein viergeschossiges Gebäude, bestehend aus drei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss, entstehen. Das Gebäude darf um 2,00 m höher sein als die anderen Gebäude im Plangebiet. Die Gebäudestruktur zu beiden Seiten der 'Hamburger Chaussee' ist heterogen. Es kommen Gewerbegebäude und Wohngebäude mit unterschiedlichen Gebäudehöhen vor. Westlich des Plangebietes stehen auf der gegenüberliegenden Seite der 'Hamburger Chaussee' das Hotel 'Catharinenberg' und die Polizeistation. Die Gebäudehöhen betragen 46,74 m über NN bzw. 46,09 m über NN. Durch die

festgesetzte Anzahl von drei Vollgeschossen kann sich eine Gebäudehöhe von bis zu 47,10 m über NN ergeben (Höhenbezugspunkt von 34,60 m über NN zuzüglich einer zulässigen Gebäudehöhe von 12,50 m).

Durch die abweichende Gebäudehöhe wird in dem Plangebiet ein Hochpunkt geschaffen, der um 2,00 m die übrigen geplanten Wohngebäude überragt. Hierdurch wird im Plangebiet eine Heterogenität geschaffen, die ins bestehende Ortsbild passt. Außerdem wird durch den Hochpunkt der Einfahrtsbereich in das Wohnquartier betont.

5.2.3. Festsetzung der Gebäudehöhen (GH)

In dem 'Allgemeinen Wohngebiet' (WA₁, WA₂) wird die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH_{max}) durch die Höhenangabe über einem Höhenbezugspunkt (ü. HBP) festgesetzt.

Die Gebäudehöhe wird gemessen von dem jeweiligen Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt des Daches, einschließlich der Gauben und Dachaufbauten.

Für die sechs Bauflächen, für die zwei Vollgeschosse festgesetzt sind, wird eine Gebäudehöhe von max. 10,50 m über dem jeweiligen Höhenbezugspunkt festgesetzt.

Begründung:

Es soll möglich sein, dass Gebäude mit drei Geschossen (maximal zwei Vollgeschosse sowie ein Staffelgeschoss) errichtet werden können. Auf diese Weise können je Gebäude bis zu acht Wohnungen hergestellt werden.

Für die Baufläche BFL₁ des Teilgebietes WA₁ wird eine zulässige Gebäudehöhe von 12,50 m über Höhenbezugspunkt festgesetzt.

Begründung:

Die zulässige Gebäudehöhe korrespondiert mit der zulässigen Anzahl von drei Vollgeschossen (zuzüglich eines Staffelgeschosses). Es soll in dieser Baufläche ein viergeschossiges Gebäude errichtet werden können.

Die zulässige Gebäudehöhe darf ausnahmsweise durch untergeordnete Bauteile oder technische Anlagen (z.B. Schornsteine, Lüftungsanlagen, Solar- und Photovoltaikanlagen) bis zu 1,00 m überschritten werden.

Begründung:

Die untergeordneten Bauteile und die technischen Anlagen sollen nicht auf die zulässige Gebäudehöhe angerechnet werden, um eine dreigeschossige bzw. viergeschossige Bauweise zu ermöglichen. Eine Überschreitung um max. 1,00 m für die oben genannten Bauteile und Anlagen hat keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild, da diese keinen prägenden Charakter haben.

5.2.4. Festsetzung der Traufhöhen (TH)

In den Bauflächen BFL₂ und BFL₄ des Teilgebietes WA₂ wird eine Traufhöhe festgesetzt. Sie gilt nur für die Nord- und Ostseite der Gebäude. Die zulässige Traufhöhe beträgt max. 6,50 m über dem jeweiligen Höhenbezugspunkt.

Die Traufhöhe darf ausnahmsweise durch eine Brüstung oder Umwehrung um maximal 1,00 m überschritten werden.

Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt zwischen der Fassade und der Außenhaut des Daches.

Begründung:

Es wird eine Traufhöhe festgesetzt, um die bedrängende Wirkung, die von den Fassaden für die Anwohner der östlich und nordöstlich angrenzenden Wohnbaugrundstücke ausgeht, zu beschränken. Die optische Störung, die durch die Fassaden der zulässigen mehrgeschossigen Wohngebäude verursacht werden kann, soll zum Wohle der Anwohner gemindert werden.

5.2.5. Bauweise

In dem 'Allgemeinen Wohngebiet' (WA₁, WA₂) ist eine Bebauung ausschließlich in offener Bauweise zulässig. Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf höchstens 50 m betragen.

Begründung:

Es soll eine aufgelockerte Bebauung entstehen. Diese ist dadurch gekennzeichnet, dass zwischen den Gebäuden Grenzabstände eingehalten werden.

5.2.6. Überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenzen)

Es werden Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen sind so angelegt, dass sich sieben Baufenster ergeben.

Begründung:

Durch die Planung soll die Errichtung von sieben Mehrfamilienhäusern ermöglicht werden. Durch die Baufenster wird die Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück und damit die Bebauungsstruktur vorgegeben. Außerdem werden die Mindestabstände zwischen den Gebäuden sowie zu der Grundstücksgrenze festgelegt. Hierdurch soll eine Verschattung von Wohnräumen beschränkt werden.

In den Bauflächen BFL₂ und BFL₄ des Teilgebietes WA₂ dürfen ebenerdige Terrassen sowie Balkone und Loggien inklusive zugehöriger Dächer die Baugrenze in der Tiefe um maximal 2,50 m überschreiten. Die Länge der Überschreitung darf maximal 5,00 m je Wohnung übertragen.

Begründung:

Die Baugrenzen der Bauflächen BFL₂ und BFL₄ werden von der östlichen Grenze des Plangebietes zwischen 8,00 m und 8,60 m abgerückt, um eine Verschattung der östlichen angrenzenden Grundstücke auf ein möglichst geringes Maß zu reduzieren. Hierdurch wird die Platzverfügbarkeit für die Errichtung von Terrassen, Balkonen und Loggien stark eingeschränkt. Aus diesem Grund ist es zulässig, dass bei der Errichtung von Terrassen, Balkonen und Loggien die Baugrenze überschritten werden darf.

5.3. Örtliche Bauvorschriften

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO SH

5.3.1. Dachneigung

In dem 'Allgemeinen Wohngebiet' sind Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 8° bis maximal 45° Grad zulässig.

Begründung:

Durch die Festsetzung wird eine Bandbreite von Dächern mit einer Dachneigung bis max. 45 Grad ermöglicht. Stärker geneigte Dächer werden ausgeschlossen, um eine zu große Heterogenität hinsichtlich der Dachneigungen zu vermeiden.

5.3.2. Dacheindeckung

In dem 'Allgemeinen Wohngebiet' sind für Dächer von Hauptgebäuden nur Dachziegel, Dachsteine und Metaldacheindeckungen in den Farbgebungen Rot, Rotbraun, Schwarz, Grau und Anthrazit zulässig.

Begründung:

Die Dacheindeckungen prägen das Ortsbild. Eine Einheitlichkeit hinsichtlich der Farbgebung ergibt ein harmonisches Erscheinungsbild. Es werden die Farben zugelassen, die in dem Ortsteil in Bezug auf die Dacheindeckungen häufig vorkommen. Damit ist sichergestellt, dass sich das Baugebiet in das Ortsbild einfügen wird.

Glasierte Dacheindeckungen sind ausgeschlossen. Bei engobierten Dacheindeckungen muss die Farbe der Engobe den festgesetzten Farbgebungen entsprechen.

Begründung:

Glasierte Dacheindeckungen haben eine hochglänzende Wirkung. Diese kommt besonders bei Sonneneinstrahlung zur Geltung. Der hochglänzende Effekt lässt das Dach optisch hervorstechen. Dies stellt eine Störung im Ortsbild dar. Ferner können sich für die Anwohner der benachbarten Grundstücke Blendwirkungen ergeben, die als störend empfunden werden können.

Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig, sofern sie in Verbindung mit Dächern vorgesehen werden. Aufgeständerte und überkragende Anlagen sind ausgeschlossen.

Begründung:

Die Nutzung der Sonnenenergie führt zur Senkung der Energiekosten und ist ein wichtiger Beitrag zum Klimaschutz. Aufgeständerte und überkragende Anlagen werden ausgeschlossen, da sie optisch als störend empfunden werden können.

Gründächer sind zulässig.

Begründung:

Durch Gründächer werden Lebensräume für Pflanzen und Tiere, insbesondere für Insekten, geschaffen. Ein Gründach trägt bei schwachen bis mäßig starken Regenfällen zu einer Verzögerung des Oberflächenwasserabflusses von den Dachflächen bei.

5.3.3. Fassaden

In dem 'Allgemeinen Wohngebiet' (WA₁, WA₂) sind für mindestens 80% der fensterlosen Fassadenflächen als Fassadenmaterialien nur Sichtmauerwerk und Putz zulässig. An Garagen, überdachten Stellplätzen (sog. Carports) und Nebenanlagen sind auch andere Fassadenmaterialien zulässig.

Begründung:

Sichtmauerwerk und Putz sind die Fassadenmaterialien, die im Ortsteil weit überwiegend anzutreffen sind. Das Baugebiet soll sich hinsichtlich der Fassadenmaterialien in das Siedlungsumfeld einfügen. Durch die Möglichkeit, bis zu 20 % der Fassadenflächen aus abweichenden Materialien herzustellen, wird den Bauherren eine Gestaltungsfreiheit eingeräumt. Durch die Beschränkung auf 20 % der Fassadenflächen wird sichergestellt, dass sich keine Beeinträchtigungen für das Ortsbild ergeben können.

Wenn Garagen, Nebenanlagen oder überdachte Stellplätze (Carports) jeweils eine Grundfläche von mehr als 30 m² aufweisen, sind sie in gleicher Farbgebung wie das Hauptgebäude herzustellen.

Begründung:

Bauliche Anlagen, die eine Grundfläche von mehr als 30 m² aufweisen, haben für das Erscheinungsbild des bebauten Grundstücks einen prägenden Charakter. Das bedeutet, dass sich die Gestaltung der betreffenden baulichen Anlagen auf das Ortsbild auswirkt. Die Festsetzung der gleichen Farbgebung soll dazu führen, dass sich die baulichen Anlagen in das Ortsbild einfügen.

5.3.4. Geschosse, die keine Vollgeschosse sind (z.B. Staffelgeschosse)

In den Bauflächen BFL₂ und BFL₄ des Teilgebietes WA₂ sind an der Nord- und Ostseite der Gebäude die Fassaden von Geschossen, die keine Vollgeschosse sind (z.B. Staffelgeschosse), um mindestens 1,00 m in Bezug auf die Fassaden des darunterliegenden Vollgeschosses einzurücken.

Begründung:

Durch das Einrücken der Fassaden um mindestens 1,00 m wird die bedrängende Wirkung der Gebäude für die Anwohner der östlich und nordöstlich angrenzenden Wohnbaugrundstücke reduziert.

5.4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen, ruhender Verkehr

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO

Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports), Garagen und Nebenanlagen sind nur in der gekennzeichneten 'Fläche für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen' sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) zulässig. Hiervon ausgenommen sind Standplätze für Abfallbehälter.

Begründung:

Durch die Festsetzung der Fläche für Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports), Garagen und Nebenanlagen wird die Errichtung einer Stellplatzanlage auf einen Standort beschränkt.

Tiefgaragen sind nur in der gekennzeichneten 'Fläche für Tiefgaragenanlagen' sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Begründung:

Durch die Festsetzung wird der Standort und die maximale Ausdehnung der Tiefgarage bestimmt.

In dem 'Allgemeinen Wohngebiet' sind mindestens 1,5 Stellplätze je Wohneinheit herzustellen.

Begründung:

Es wird ein Stellplatzschlüssel von 1,5 je Wohneinheit angesetzt. Es wird davon ausgegangen, dass ca. 50 % der Haushalte über zwei Autos und die anderen 50 % der Haushalte nur über ein Auto verfügen wird. Da Wohnungen in Mehrfamilienhäusern allgemein stark von Alleinstehenden (Singles), Allein-erziehenden und Senioren nachgefragt werden, wird es als realistisch angesehen, dass diese Personengruppen ca. 50 % der zukünftigen Bewohner des Wohngebietes stellen werden.

Für die Besucher des Wohngebietes wird ein Stellplatzschlüssel von 0,1 je Wohneinheit angesetzt. Das entspricht einem Wert von 10 % bezogen auf die Gesamtanzahl der Wohneinheiten. Es wird festgesetzt, dass je angefangene zehn Wohneinheiten ein Stellplatz herzustellen ist. Durch diese Regelung wird

erreicht, dass die Anzahl der herzustellenden Stellplätze ohne kaufmännisches Auf- und Abrunden ermittelt werden kann.

Begründung:

Ziel dieser Festsetzung ist es, dass der gesamte ruhende Fahrzeugverkehr, der dem Baugebiet zuzuordnen ist, auf den privaten Grundstücksflächen untergebracht werden kann, so dass ein Ausweichen auf den öffentlichen Straßenraum vermieden wird.

5.5. Erschließung und Verkehr

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt zum einen über die Straße 'Hamburger Chaussee' und zum anderen über die Straße 'Eiderwiesenweg'.

Es wurde eine verkehrliche Untersuchung für das Planvorhaben durchgeführt. Die verkehrliche Untersuchung (siehe Anlage 2) kommt zu dem Ergebnis, dass die Erschließung des Plangebietes über die beiden geplanten Zufahrten, eine von der 'Hamburger Chaussee' und eine vom 'Eiderwiesenweg', erfolgen kann.

Der Knotenpunkt „Hamburger Chaussee/Eiderwiesenweg/Schulstraße“, der durch eine Lichtsignalanlage gesteuert wird, kann das zusätzlich prognostizierte Verkehrsaufkommen mit einer ausreichenden Qualitätsstufe „D“ bewältigen. Beide Erschließungspunkte weisen deutliche Kapazitätsreserven auf.

5.6. Werbeanlagen

§ 11 LBO S.-H.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfen Gliederungselemente der Fassaden weder überdecken noch überschneiden und müssen zu den Gebäudekanten einen Abstand von mindestens 0,50 m einhalten.

In dem 'Allgemeinen Wohngebiet' sind Werbeanlagen nur in den Erdgeschossbereichen zulässig. Ihre Größe darf max. 0,60 m² je 5,00 lfdm Fassadenlänge betragen. Als maßgebende Flächengröße der Werbeanlage gilt das sie umgebende Rechteck.

Fahnenmasten sind als Werbeanlagen nur ausnahmsweise zulässig.

Abweichungen von den vorgenannten Festsetzungen sind im Einzelfall ausnahmsweise zulässig.

Begründung:

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen werden getroffen, um Werbung in zu großer Häufigkeit und Dimension zu verhindern. Da Werbeanlagen für die Gewerbetreibenden eine große Bedeutung haben, um mit ihrem Firmensitz wahrgenommen zu werden, werden sie in einem Rahmen zugelassen, der sich auf das Erscheinungsbild des Wohngebietes nicht negativ auswirken wird.

5.7. Grünordnung

5.7.1. Anpflanzungen von Bäumen

An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind standortgerechte kleinkronige Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang eines Baumes ist als Ersatz ein gleichartiger Baum zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind jeweils in einem Radius von bis zu 3,00 m um die festgesetzten Standorte zulässig.

Begründung:

Durch die Baumpflanzungen soll das Plangebiet entlang der öffentlichen Straßen eingegrünt werden.

5.7.2. Private Grünfläche

Die in der Planzeichnung dargestellte private Grünfläche (PG) mit der Zweckbestimmung 'Gliederungsgrün' (GG_{PG}) ist als Rasenfläche anzulegen und zu pflegen. Eine Bepflanzung mit Bodendeckern mit einer Höhe von max. 0,80 m ist zulässig.

Begründung:

Durch die private Grünfläche im Kreuzungsbereich zur 'Hamburger Chaussee' (L 318) soll der Sichtbereich der Kreuzung freigehalten und ein optisch möglichst offener Charakter an der exponiertesten Stelle des Plangebietes erreicht werden.

6. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionsschutz)

In den Baufeldern mit der Bezeichnung LPB V sind zur Einhaltung der Innenraumpegel für alle der 'Hamburger Chaussee' (L318) zugewandten und seitlich an diese anschließenden Fassaden mit schutzbedürftigen Räumen die Außenbauteile entsprechend des Lärmpegelbereiches (LPB) V der DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen) auszubilden. Das gesamte Bau-Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ für die Außenbauteile von Wohn- und Übernachtungsräumen ist mit mindestens 45 dB und von Büroräumen mit mindestens 40 dB vorzusehen.

Für die der 'Hamburger Chaussee' (L318) abgewandten Gebäudefassaden ist der Lärmpegelbereich IV zu wählen. Das gesamte Bau-Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ für die Außenbauteile von Wohn- und Übernachtungsräumen ist mit mindestens 40 dB vorzusehen.

An der mit LPB VI gekennzeichneten Außenfassade im Baufeld BFL 1 im Allgemeinen Wohngebiet WA1 ist der Lärmpegelbereich VI der DIN 4109-1 zu wählen. Das gesamte Bau-Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ für die Außenbauteile von Wohn- und Übernachtungsräumen ist mit mindestens 50 dB und von Büroräumen mit mindestens 45 dB vorzusehen.

In den Baufeldern mit der Bezeichnung LPB IV sind zur Einhaltung der Innenraumpegel für alle der 'Hamburger Chaussee' (L318) zugewandten und seitlich an diese anschließenden Fassaden mit schutzbedürftigen Räumen die Außenbauteile entsprechend des Lärmpegelbereiches IV der DIN 4109-1 auszubilden. Das gesamte Bau-Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ für die Außenbauteile

von Wohn- und Übernachtungsräumen ist mit mindestens 40 dB und von Büroräumen von mindestens 35 dB vorzusehen.

Für die der 'Hamburger Chaussee' (L318) abgewandten Gebäudefassaden ist der Lärmpegelbereich III zu wählen. Das gesamte Bau-Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ für die Außenbauteile von Wohn- und Übernachtungsräumen ist mit mindestens 35 dB und von Büroräumen von mindestens 30 dB vorzusehen.

In den Baufeldern mit der Bezeichnung LPB III sind zur Einhaltung der Innenraumpegel für alle der 'Hamburger Chaussee' (L318) zugewandten und seitlich an diese anschließenden Fassaden mit schutzbedürftigen Räumen die Außenbauteile entsprechend des Lärmpegelbereiches III der DIN 4109-1 auszubilden. Das gesamte Bau-Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ für die Außenbauteile von Wohn- und Übernachtungsräumen ist mit mindestens 35 dB und von Büroräumen von mindestens 30 dB vorzusehen.

Ein Bau-Schalldämmmaß der Summe aller Außenbauteile von $R'_{w,ges} = 30$ dB darf in keinem Fall unterschritten werden.

Die Schalldämmmaße sind durch alle Außenbauteile eines Raumes gemeinsam zu erfüllen und in Abhängigkeit des Verhältnisses der Außenwandfläche zur Grundfläche gegebenenfalls mit Korrekturfaktoren zu versehen (siehe DIN 4109-2, Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen).

Die Berechnung des zu erbringenden bewerteten Schalldämmmaßes der Umfassungsbauteile eines Raumes ist jeweils für das tatsächliche Objekt durch einen Sachverständigen (Architekt, Bauphysiker) zu berechnen.

Ausnahmen von den vorgenannten Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

Begründung:

Ziel ist die Schaffung gesunder Wohnverhältnisse. Daher war zu überprüfen, ob sich aus der Planung Zustände ergeben, welche Schutzmaßnahmen erfordern. Im Zuge der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 ist eine lärmtechnische Untersuchung „Verkehrslärm nach DIN 18005“ für Wohnbebauung straßenbegleitend zur „Hamburger Chaussee“ durchgeführt worden (siehe Anlage Nr. 3). Hierbei wurden die Orientierungswerte der DIN 18005 (2) für Allgemeine Wohngebiete (WA) sowohl tagsüber als auch nachts nahezu im gesamten Plangeltungsbereich überschritten. Darüber hinaus wurden ebenfalls die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (3) über das vordere Baufeld entlang der „Hamburger Chaussee“ hinaus überschritten. Obgleich stets der aktive Lärmschutz (an der Quelle) vorrangig betrieben werden sollte, kommt hier alternativ auch der Immissionsschutz mittels passiver Maßnahmen an den geplanten Neubauten in Frage - auch weil aktive Lärmschutzmaßnahmen zur Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben im gesamten Gebiet aufgrund der innerörtlichen Lage ausgeschlossen sind.

Durch die getroffenen Festsetzungen des passiven Lärmschutzes werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse unabhängig von der Raumnutzung gewährleistet, so dass die Anordnung aller Raumarten hin zur „Hamburger Chaussee“ ermöglicht wird.

Bei den vorgenannten Festsetzungen des passiven Schallschutzes ist zu berücksichtigen, dass der angestrebte Schutz nur in Räumen und dort bei geschlossenen Fenstern erreicht werden kann, während bei Aufenthalt im Freien (z.B. auf Balkonen oder Terrassen etc.) von diesen Maßnahmen nicht profitiert wird. Deren Anordnung sollte daher an den straßenabgewandten Gebäudeseiten erfolgen.

7. Landschaftspflege

Das Plangebiet wird von einem Siedlungsgrundstück eingenommen. Im westlichen Randbereich stehen an der 'Hamburger Chaussee' drei Gebäude. An das mittlere Gebäude schließt an der Ostseite eine große Halle an. Nördlich, östlich und südlich der Halle bestehen große Lagerflächen, die teils gepflastert, teils asphaltiert und teils mit Schotter befestigt sind.

Im Umfeld der drei Gebäude sind Gartenflächen ausgebildet, die vorwiegend von Rasenflächen eingenommen werden.

Im Plangebiet stocken sieben Bäume. Es handelt sich hierbei um drei Buchen (Stammdurchmesser: 50 cm, 35 cm und 25 cm), eine Weide (vierstämmig, Stammdurchmesser: 40 cm je Stamm), eine Birke (Stammdurchmesser: 40 cm) und zwei Ebereschen (Stammdurchmesser: jeweils 25 cm).

8. Artenschutz

Die zugrunde liegende Planung sieht vor, die vorhandenen Gebäude abzureißen und auf dem Areal eine neue Wohnbebauung zu errichten. Vor dem Abriss war zu klären, ob es durch die damit verbundenen Arbeiten zu einer Betroffenheit von Fledermäusen und Vögeln kommen könnte. Es wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt. Die Begehungen wurden in den Monaten Februar, Juni, Juli und August des Jahres 2018 durchgeführt. Die Ergebnisse der Untersuchung werden in einer artenschutzrechtlichen Stellungnahme dargelegt. Die artenschutzrechtliche Stellungnahme ist als Anlage 4 beigefügt.

Fledermäuse

Es wurden zwei Fledermausarten nachgewiesen. Es handelt sich hierbei um die Zwergfledermaus und um die Mückenfledermaus. Für das Vorkommen einer dritten Art - das Braune Langohr - gibt es einen Hinweis (Fraßreste). Diese Art konnte jedoch bei den Begehungen nicht nachgewiesen werden.

Die Zwergfledermaus und Mückenfledermaus nutzen die Gebäude als Tagesverstecke. Ferner wurde ein Paarungsquartier der Zwergfledermaus festgestellt. Es gibt außerdem Anzeichen dafür, dass einzelne Individuen der oben genannten Fledermausarten die Gebäude als Winterquartier nutzen.

Vögel

Es konnte an einem Gebäude ein Brutplatz des Mauerseglers nachgewiesen werden. Potentiell können an den Gebäuden der Haussperling und der Hausrotschwanz als Brutvögel vorkommen.

Nördlich von dem Gebäude 'Hamburger Chaussee Nr. 36' stockt eine vierstämmige Weide. Es gibt Anzeichen dafür, dass in einem der Stämme eine Baumhöhle besteht, die von der Kohlmeise als Brutplatz genutzt werden kann.

Um eine Tötung von einzelnen Individuen der festgestellten Fledermaus- und Vogelarten zu vermeiden, dürfen die Gebäude nur in bestimmten Zeiträumen

abgerissen werden. Hierbei ist zu beachten, dass die Fledermäuse sowohl im Sommer-Halbjahr (Tagesversteck, Paarungsquartier) als auch im Winter-Halbjahr (Winterquartier) in den Gebäuden anzutreffen sind. In Bezug auf die Vogelarten ist die allgemeine Brutzeit (01.04. - 30.09., gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG) zu beachten.

Die Bauzeitenregelungen sind der artenschutzrechtlichen Stellungnahme zu entnehmen. Ferner ist ein Ausgleich für den Verlust eines Tagesversteckes und eines Paarungsquartiers zu erbringen (siehe artenschutzrechtliche Stellungnahme).

9. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung mit Trinkwasser innerhalb des Ortsteils Molfsee erfolgt durch das Wasserwerk Molfsee GmbH & Co. KG.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird durch Unterflurhydranten im Bereich der „Hamburger Chaussee“ sichergestellt. Für die Löschwasserversorgung soll die Trinkwasserleitung genutzt werden. Die Löschwasserversorgung erfordert 48 m³/h für einen Zeitraum von zwei Stunden.

Schmutzwasserentsorgung

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt über das zentrale Netz der Stadt Kiel. Ein Trennsystem für Schmutz- und Regenwasser ist vorhanden.

Oberflächenentwässerung

Das Oberflächenwasser soll in die Kanalisation eingeleitet werden. Da sich der Versiegelungsgrad im Vergleich zur heutigen Situation nicht erhöhen wird, wird die Abflussmenge nicht zunehmen.

Versorgung mit Strom

Die Versorgung mit Strom erfolgt durch die SWKiel Netz GmbH, ein Unternehmen der Stadtwerke Kiel AG.

Versorgung mit Gas

Die Versorgung mit Gas erfolgt ebenfalls durch die SWKiel Netz GmbH.

Telekommunikationseinrichtungen - Telefon, Internet

Die Gemeinde Molfsee ist an das Netz der Telekom Deutschland GmbH angeschlossen.

Müllentsorgung

Die ordnungsgemäße Abfallentsorgung wird durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft des Kreises Rendsburg-Eckernförde (AWR) durchgeführt.

10. Satzung des wirksamen Bebauungsplanes Nr. 27

Die Satzung des derzeit wirksamen Bebauungsplanes Nr. 27 hat innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 keine Gültigkeit mehr.

11. Altlasten

Nach Auskunft der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde besteht für das Grundstück 'Hamburger Chaussee Nr. 34' ein Hinweis auf einen Altstandort. Dieser Standort befindet sich im Prüfverzeichnis des Boden- und Altlastenkatasters des Kreises. Er ist der Kategorie 'P1' zugeordnet.

Im September/2017 wurde durch ein Fachbüro eine Altlasten-Untersuchung durchgeführt. Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutzverordnung und die Prüfwert-Vorschläge der Länder-Arbeitsgemeinschaft 'Bodenschutz' deutlich unterschritten werden, so dass eine Gefährdung für die menschliche Gesundheit ausgeschlossen werden kann.

12. Denkmalschutz

Im Plangebiet bestehen keine oberirdischen Kulturdenkmale.

Nach Auskunft des Archäologischen Landesamtes bestehen keine Hinweise für ein Vorkommen von archäologischen Kulturdenkmälern. Eine archäologische Untersuchung ist nicht erforderlich.

Da Funde trotzdem möglich sind, sind bei der Durchführung der Bauarbeiten die Bestimmungen, die sich nach § 15 Denkmalschutzgesetz ergeben, zu beachten:

Werden Kulturdenkmale entdeckt oder gefunden, ist dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der zuständigen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für den Eigentümer und den Besitzer des Grundstücks, auf dem der Fundort liegt, und für den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

13. Kampfmittel

Gemäß der Anlage zur „Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel“ (Kampfmittelverordnung) in der aktuell gültigen Fassung vom 07.05.2012 gehört die Gemeinde Molfsee nicht zu den Gemeinden, die durch Bombenabwürfe im Zweiten Weltkrieg in besonderem Maße betroffen waren. Aus diesem Grund ist ein Vorkommen von Kampfmitteln innerhalb des Plangebietes nicht wahrscheinlich. Eine Untersuchung des Plangebietes in Hinblick auf ein mögliches Vorkommen von Kampfmitteln ist deshalb nicht erforderlich.

Es wird darauf hingewiesen, dass trotzdem Zufallsfunde von Munition nicht gänzlich ausgeschlossen werden können. Sollten im Rahmen der Tiefbauarbeiten Kampfmittel entdeckt werden, ist der Fund unverzüglich der zuständigen Polizeibehörde zu melden. Überdies ist die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Vertreters der Polizeibehörde zu sichern und vor jeglichen Bewegungen oder Eingriffen zu schützen.

14. Auswirkungen der Planung

Auswirkungen auf die Ortsentwicklung

Das Vorhaben folgt dem raumordnerischen Ziel 'Innenentwicklung vor Außenentwicklung' und dient der Fortentwicklung des Ortsteils. Die Umsetzung trägt maßgeblich zur Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes in zentraler und exponierter Lage von Molfsee bei. Mit der Möglichkeit, sieben Mehrfamilienhäuser zu errichten, kann die steigende Nachfrage nach Wohnungen bedient werden, wodurch die Attraktivität des Ortsteiles selbst gesteigert würde und so langfristig ggf. eine positive Einwohnerentwicklung in Zeiten des demographischen Wandels erreicht werden könnte.

Auswirkungen auf Umwelt und Klima

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a aufgestellt. Dementsprechend kann von einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen werden. Aufgrund der bereits flächigen Nutzung des Plangebietes und des hohen Versiegelungsgrades sind die Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Umwelt als gering einzustufen.

Die Planung führt zu der Beseitigung von sieben Bäumen. Dadurch, dass festgesetzt wird, dass im Plangebiet 16 Bäume zu pflanzen sind, wird ein Ersatz geschaffen.

Auswirkungen auf Verkehrssituation und -entwicklung

Die grundlegende verkehrliche Infrastruktur ist vorhanden. Die Straßen ('Hamburger Chaussee', 'Eiderwiesenweg') können den Verkehr, der durch das geplante Baugebiet zusätzlich anfallen wird, aufnehmen. Ein Ausbau der beiden Straßen ist deshalb nicht erforderlich.

Eine temporäre Erhöhung des Verkehrsstroms am Kreuzungspunkt 'Eiderwiesenweg/Hamburger Chaussee' kann zu Stoßzeiten nicht ausgeschlossen werden. Dies wird jedoch nicht zu einer Überlastung des Knotenpunktes führen.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt in einer Tiefgaragenanlage sowie auf einer Stellplatzanlage. Es wird eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen im Plangebiet geschaffen.

Auswirkungen auf Lärmentwicklung und Immissionsschutz

Es bestehen im Plangebiet selbst erhöhte Anforderungen an den baulichen Schallschutz von Aufenthaltsräumen in Gebäuden gegen Außenlärm (hier: Verkehrslärm durch die 'Hamburger Chaussee'). Daher sind für die lärmexponierten Bereiche der Planung passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden in Form von Bemessungen der Schalldämmung von Außenbauteilen festgesetzt. Hierdurch werden die einwirkenden Immissionen durch den Straßenverkehr tagsüber und nachts derart gemindert, so dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind.

Durch die künftige Nutzung des Plangebietes werden nur Geräusche verursacht, die für eine Wohnnutzung typisch sind und wodurch keine Beeinträchtigungen in den benachbarten Siedlungsbereichen entstehen. Für das nordöstlich angrenzende Wohngebiet an der Straße 'Stuthagen' werden sich keine unzulässigen Geräuschimmissionen ergeben.

15. Anlagen

- Anlage 1: Berichtigung des Flächennutzungsplanes
- Anlage 2: Verkehrliche Stellungnahme zu dem Verkehrsaufkommen,
das durch das geplante Baugebiet entsteht;
Wasser- und Verkehrs-Kontor, Stand: 09.02.2018
- Anlage 3: Lärmtechnische Untersuchung zum Verkehrslärm,
Wasser- und Verkehrs-Kontor, Stand: 04.09.2019
- Anlage 4: Artenschutzrechtliche Stellungnahme,
Bioplan, Stand: 12.11.2018
- Anlage 5: Anhang zur Artenschutzrechtlichen Stellungnahme,
Bioplan, Stand: 12.11.2018
- Anlage 6: Verkehrliche Stellungnahme zur möglichen Gefährdung
von Kindern auf dem Schulweg,
Wasser- und Verkehrs-Kontor, Stand: 29.08.2018

Die Begründung wurde am durch Beschluss der Gemeindevertretung gebilligt.

Molfsee, den

.....
Ute Hauschild
- Bürgermeisterin -

.....
Siegel

Aufgestellt: Kiel, den 11.09.2019

B2K

ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
KÜHLE-KOERNER-GUNDELACH PartG mbB
SCHLEIWEG 10 - 24106 KIEL - FON 0431 5967460
info@b2k.de - www.b2k-architekten.de