

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 18 - Eiderwiesenweg - der Gemeinde Molfsee,
Kreis Rendsburg-Eckernförde

- I. Der Bebauungsplan ist aufgestellt aufgrund der §§ 2 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 in Anlehnung an den rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Molfsee. Es soll sichergestellt werden, daß eine geordnete Erschließung und Bebauung der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Gewerbe-, Misch- und Wohnbauflächen erfolgt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist von der Gemeindevertretung Molfsee in der Sitzung vom . 15. Mai 1975 beschlossen worden.

Der Bebauungsplan sieht die Erschließung, Aufteilung und Bebauung des ca. 17,5 ha großen Geländes der Gemarkung Molfsee, Flur D 3, 4, E 3, 4 mit ca. 110 Wohneinheiten und einer Anzahl gewerblicher Bauten vor. Außerdem sind in dem Bebauungsplan ein Sondergebiet und Grünflächen für Spiel- und Erholungszwecke bzw. als Immissionsschutzanlage gegen den Straßenlärm der B 4 vorgesehen. Es ergibt sich hierdurch eine Wohndichte von ca. 22 Einwohnern je ha Brutto-Bauland.

Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf der Bewohner im Bebauungsplangebiet wie Post, Sparkasse, Läden, Gaststätten, sind in ausreichender Anzahl in dem angrenzenden alten Ortskern von Molfsee vorhanden.

II. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens werden nicht erforderlich, weil sich die für die Erschließung und Bebauung vorgesehenen Flächen zum größten Teil im Eigentum eines Wohnungsbauträgers bzw. im Eigentum der Gemeinde Molfsee befinden.

Die erforderliche Erschließung wird auf Grundlage eines Erschließungsvertrages vom Wohnungsbauträger ausgeführt und nach Fertigstellung an die Gemeinde Molfsee übergeben. Als Verkehrsflächen und Flächen des öffentlichen Bedarfs werden ausgewiesen:

1. Die Erschließungsstraßen A, B, C, D, E, F einschließlich der öffentlichen Parkplätze.
2. Die Fußwege und Erschließungsstiche G, H, K, I und J.
3. Der Grünzug zwischen dem Mischgebiet und dem allgemeinen Wohngebiet einschl. der Kinderspielplätze.
4. Der westliche Teil des Grünstreifens entlang der B 4 einschl. des halben Immissionsschutzwalles (PARKANLAGE).

III. Erschließungsstraßen

Die "Neue Hamburger Straße" B 4 ist einschließlich der Einmündung zur Straße B mit allen Abbiegespuren und Vorkehrungen für die Versorgung des neuen Bebauungsplangebietes wie Strom und Wasser, fertig hergestellt. Alle neuen Straßen und Wege werden entsprechend dem im Bebauungsplan dargestellten Straßenprofilen normgerecht ausgebaut. Alle Fahrbahnen werden mit einer Schwarzdecke befestigt. Die seitlichen Gehwege erhalten eine Ausbaubreite von 1,5 m und werden mit Betonplatten belegt. Die Trennung zwischen Fahrbahn und Gehwegen erfolgt durch Hochbordsteine mit anschließender Wasserrinne. Im Bereich von Grundstücksüberfahrten und an den Straßenecken werden die Bordsteine abgesenkt.

In einzelnen Abschnitten werden öffentliche Parkstreifen angelegt, die eine Breite von 5,5 m bzw. 2,25 m erhalten und mit einer Schwarzdecke befestigt werden.

Am Ende der Planstraßen A und C werden Vorkehrungen getroffen, um eine eventuell erforderlich werdende spätere Erschließung des rückwärtigen Geländes sicherzustellen.

Der Weg H wird zur Erschließung der zwei rücksärtigen freistehenden Einfamilienhäuser auf der Südseite des Weges herangezogen.

Die Grundstücke in den WR- und WA-Gebieten beidseits der Erschließungsstraße A von der Einmündung des Erschließungsweges H bis zur östlichen Plangeltungsbereichsgrenze und beidseits des Erschließungsweges H sind an der Straßenfront mit einer mindestens 80 cm hohen viehsicheren Einfriedigung zu versehen, damit das Viehtreiben auf den vorgenannten Verkehrsflächen weiterhin ermöglicht wird.

Alle öffentlichen Straßen erhalten eine Oberflächenentwässerung mit einer Vorflutleitung zur Eider.

Die Beleuchtung der Straßen erfolgt in Anpassung an den General-Beleuchtungsplan der Gemeinde.

IV. Versorgungseinrichtungen

Das Bebauungsgebiet wird durch die Stadtwerke Kiel mit elektrischem Strom versorgt. Die Versorgung des Baugebietes mit Brauchwasser erfolgt durch die Firma Reese, Molfsee, die entsprechende Anlagen unterhält und mit der Gemeinde Molfsee über die Wasserversorgung Verträge abgeschlossen hat. Vorkehrungen für den Anschluß des neuen Bebauungsplangebietes an die Versorgungsnetze sind im Bereich der B 4 bereits getroffen worden.

Strom- und Fernsprechleitungen im Plangebiet sind zu verkabeln.

V. Abwasserbeseitigung und Entsorgung

Die Schmutz- und Regenwasserleitungen werden in Zusammenarbeit mit dem Straßenbau im Trennsystem hergestellt. Die Schmutzwasserleitungen werden über ein Pumpwerk an dem Stichweg G an das Kanalisations-system der Gemeinde Molfsee angeschlossen. Ent-sprechende Vorkehrungen sind von der Gemeinde bereits getroffen worden.

Das Regenwasser wird über die Regenwasserkanli-sation durch einen Vorfluter zur Eider geleitet.

VI. Feuerschutz

Durch die Dimensionierung der Brauchwasserlei-tungen im öffentlichen Bereich und durch den An-schluß mehrerer Unterflurhydranten ist aus-reichender Feuerschutz gegeben.

VII. Höhenlage des Geländes

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein in der Höhe bewegtes Gelände. Einzelheiten der Höhenent-wicklung sind aus dem Lageplan zu ersehen, in dem die Höhenlinien eingetragen sind.

VIII. Wallhecken



Das Bebauungsplangebiet befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Nr. 4 Eidertal bei Flintbek.

Um das im Bebauungsplan und im Flächennutzungsplan ausgewiesene Baugebiet von den Grünflächen des Eidertales sinnvoll abzugrenzen, wird der vorhandene Knick im Südosten des Plangebietes auf der Bruch-kante verlängert und ergänzt in Fortführung des an-grenzenden Bestandes an Wallhecken und Großgrün.

IX. Erschließung

Der Ausbau der Straßen erfolgt nach den im Bebauungs-plan dargestellten Profilen. Alle öffentlichen Flächen sind im Bebauungsplan farblich kenntlich ge-macht. Die Erschließung wird nach einem Erschlie-ßungsvertrag von einem Wohnungsbau-träger durchge-führt und nach Fertigstellung von der Gemeinde Molfsee übernommen.

Die Anlieger werden zu den Kosten der Erschließung nach den gesetzlichen und ortsrechtlichen Vorschriften herangezogen.

X. Schallschutzmaßnahmen

Als Schallemission befindet sich nordwestlich des Plangebietes der Straßenverkehr der Bundesstraße 4.

Bei einem Verkehrsaufkommen am Tage von ca. 1.000 Kfz/Std mit einem Lastkraftwagenanteil von 6 % bei glatter Asphaltstraße ist mit einem äquivalenten Dauerschallpegel von 62 dB zu rechnen. Nachts liegt der äquivalente Dauerschallpegel durch Abnahme des Verkehrs auf ca. 150 Kfz/Std bei 53 dB.

A. Nr.



Hierdurch wird parallel zur B 4 eine Abstufung der Baugebiete vom Gewerbegebiet, Mischgebiet, allgemeinem Wohngebiet bis hin zu reinem Wohngebiet notwendig. Zusätzliche Minderung der Schallemission erbringen die parallel zur B 4 angeordneten Immissionsschutzanlagen, wie Erdwälle mit Bepflanzung und Grüngürtel, die entsprechend dem allgemeinen Baufortschritt innerhalb des Plangebietes so fertiggestellt werden, daß die für die einzelnen Baugebiete gemäß DIN 18005, Tafel 4 festgesetzten Höchstwerte der Planungsrichtpegel nicht überschritten werden.

XI. Kosten

Für die im vorliegenden Bebauungsplan vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen (Erschließung) werden voraussichtlich folgende Kosten entstehen:



1. Straßen- und Parkplätze sowie Immissionsschutzanlagen einschl. aller Grünanlagen	DM 2.700.000,--
2. Straßenbeleuchtung	DM 90.000,--
3. Regenwasserkanalisation	DM 360.000,--
zusammen	DM 3.150.000,--
	=====

Von den Kosten des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes gemäß § 129 (1) Bundesbaugesetz hat die Gemeinde Molfsee einen 10 %igen Anteil zu tragen.

Molfsee, den 13. Dez. 1976

Wankendorf, den 5. 1. 1977



Koos
.....
(Bürgermeister)

SIEDLUNGS- UND BAUGENOSSENSCHAFT
WANKENDORF EG
Wankendorf
.....
(Planverfasser)



Geändert gem. GV-Beschluß vom 28.7.1977
zwecks Auflagenerfüllung.



Koos