



SATZUNG DER GEMEINDE MOLFSEE, ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 30 – „SÜDWESTLICHER BEREICH SCHULENSEE“

FÜR DEN BEREICH AN DER HAMBURGER LANDSTRASSE ÖSTLICH DER BEBAUUNG „AM HANG“ NRN 9 – 17, SÜDLICH DES GRUNDSTÜCKES KIRCHENWEG NR. 1

BEARBEITUNG: 14.01.2004

SCHRABISCH + BOCK

FREISCHAFFENDE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER

PAPENKAMP 57 24114 KIEL FON 0431 664699-0 FAX 0431664699-29

E-MAIL:

ARCHITEKTEN@SCHRABISCH-BOCK.DE

GEÄNDERT : 07.06.2004

1. Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 der Gemeinde Molfsee „Südwestlicher Bereich Schulensee“ für den Bereich an der Hamburger Landstraße östlich der Bebauung „Am Hang“ Nrn. 9 – 17, südlich des Grundstückes Kirchenweg Nr. 1 erfolgt auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 25.09.2003.

Die Aufstellung erfolgt nach dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Aug. 1997, zuletzt geändert durch Art. 3 Zehntes Euro-Einführungsgesetz v. 15.12.2001. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990.

2- Lage und Größe des Geltungsbereiches dieser 1. Änderung

Der Geltungsbereich dieser 1. Änderung umfasst eine Fläche von ca. 3.250 m² im mittleren Bereich des Ortsteiles Schulensee, direkt an der Hamburger Landstraße, die auch die östliche Geltungsbereichsgrenze bildet. Im Norden, Süden und Westen wird das Plangebiet durch die vorhandene Bebauung Kirchenweg Nr. 1, Hamburger Landstraße Nr. 44 a und Am Hang Nrn. 9 - 17 begrenzt.

Bei dem mit dieser Änderung überplanten Bereich handelt es sich um die rückwärtigen Grundstücksteile der bereits bebauten Grundstücke Am Hang 9 – 17, die bisher von den Eigentümern als Gartenflächen genutzt wurden.

3. Planerische Vorgaben

3.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde aus dem Jahre 1969 sieht für den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung Wohnbauflächen vor.

Die im Verfahren befindlichen Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes stellt den Geltungsbereich dieser 1. Änderung als Sonderbaufläche dar.

3.2 Verbindliche Bauleitplanung - Bebauungsplan Nr. 30 -

Der im Jahre 2003 rechtskräftig gewordene Bebauungsplan Nr. 30 „Südwestlicher Bereich Schulensee“ weist in Teil A: Planzeichnung zeichnerisch die überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO aus und setzt im Teil B: TEXT die planungsrechtlichen Festsetzungen fest. Die dortige Ziff. 1 bestimmt die Art der baulichen Nutzung; demnach sind entsprechend Ziff. 1.1 gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO die in einem reinen Wohngebiet zulässigen Wohngebäude zulässig. Laut Ziff. 1.2 sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 3 Abs. 3 Nrn. 1 u. 2 BauGB sowie die nach § 13 BauNVO zulässigen Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger ausnahmsweise zulässig.

Als Maß der baulichen Nutzung wurden festgesetzt:

- nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO);
- maximal 1 Vollgeschoss zulässig (§ 20 BauNVO) ; bei bis zum 01.01.2001 zweigeschossig genehmigten Bestand ist ein Neubau, Wiederaufbau oder Anbau mit zwei Vollgeschossen ausnahmsweise zulässig;
- die höchstzulässige Zahl der Wohnungen beträgt pro Einzelhaus max. 2: pro Doppelhaushälfte 1 Wohnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB);
- die zulässige Grundflächenzahl mit 0,25; hierbei wurde bestimmt, dass die Grundfläche der Einzelhäuser bzw. beider Doppelhaushälften zusammen 180 m² pro Grundstück nicht überschreiten darf (§§ 16 und 19 BauNVO);
- es sind nur Grundstücksgrößen von mind. 600 m² pro Einzelhaus bzw. min. 300 m² pro Doppelhaushälfte zulässig.

4. 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. Dafür sind die Steuerungsinstrumente des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung einzusetzen.

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 30 war es, eine behutsame und damit ortsverträgliche Nachverdichtung zu sichern und auf die örtlichen Gegebenheiten abzustellen. Dabei war neben der Art der baulichen Nutzung auch die Überbaubarkeit der Grundstücksflächen und die Anzahl der Wohneinheiten zu reglementieren (s. Pkt. 3.2), um die Qualität der Wohnlage auch dauerhaft zu sichern und potentiell störende Nutzungen auszuschließen.

Entsprechend den rechtsverbindlichen Festsetzungen des v.g. Bebauungsplanes sind derzeit gem. § 13 BauNVO in dem nach § 3 Abs. 2 BauNVO ausgewiesenen Geltungsbereich lediglich Räume für freie Berufe ausnahmsweise zulässig, nicht aber Gebäude.

Um der realen Nachfrage nach derartigen Gebäuden nachzukommen, hat die Gemeinde nach Prüfung der örtlichen Situation beschlossen, auch Gebäude für freie Berufe auf einer Teilfläche an der Hamburger Landstraße zuzulassen und diese in dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 planungsrechtlich zu sichern.

Bei der Standortfindung und Entscheidung für diesen Bereich war ausschlaggebend, dass die zukünftigen Gebäude ohne Störung der umliegenden reinen Wohnnutzung von der Hamburger Landstraße aus optimal erschlossen werden können. Durch die Beibehaltung der sonstigen Festsetzungen des Ursprungsplanes bleibt der Wohngebietscharakter erhalten.

Um jedoch dieser besonderen Zulassung von Gebäuden für freie Berufe entsprechend § 13 BauNVO Rechnung zu tragen ist es notwendig, ein Sondergebiet auszuweisen, um i.S.d. § 11 BauNVO einen Zulassungskatalog festzusetzen mit dem Ziel, den vorgenannten Gebietscharakter im Geltungsbereich und in der Nachbarschaft zu erhalten.

5. Inhalt der Planung, Festsetzungen gem. BauGB und BauNVO

Mit Ausnahme der textlichen Festsetzung Ziff. 1. (Art der baulichen Nutzung) des Ursprungsplanes haben alle Festsetzungen des Ursprungsplanes (s. Pkt. 3.2) weiterhin Bestand.

Die Ziff. 1.2 des Teil B: TEXT dieser 1. Änderung setzt nunmehr fest, dass in diesem Geltungsbereich Räume und Gebäude für freie Berufe i.S.d. § 13 BauNVO zulässig sind.

Da das Maß der baulichen Nutzung nicht geändert wird, werden sich die baulichen Anlagen für die freien Berufe behutsam und störungsfrei in den Planbereich bzw. in die Nachbarschaft einfügen. Insofern sind negative Auswirkungen nicht zu erwarten.

6. Privater ruhender Verkehr

Der private ruhende Verkehr ist in entsprechender Anzahl gemäß LBO in den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren auf den einzelnen Grundstücken nachzuweisen und zu erstellen.

7.1 Erschließung

Die Grundstücke des Geltungsbereiches sind im Sinne des BauGB direkt von der Hamburger Landstraße aus öffentlich erschlossen.

7.2 Ver- und Entsorgung

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Plangeltungsbereich vorhanden.

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 16.06.2005
Molfsee, den 14. Juli 05

Gemeinde Molfsee
- Der Bürgermeister-

