

Gemeinde Melsdorf

Bebauungsplan Nr. 12, 1. Änderung

für das Gebiet

"Dorfstraße/ Radebrüche"
nördlich und westlich der Dorfstraße (K 3)

B e g r ü n d u n g

Aufgestellt: Kiel, den 07.01.2003
Ergänzt: 31.01.2003
Ergänzt: 10.02.2003
Ergänzt: 21.05.2003

1. Ausfertigung

DHBT ARCHITEKTEN
BECKER MÜLLER WERNER TENNERT
Herderstraße 2 24116 Kiel
Tel. 0431/ 51966-0 Fax: 0431/ 51966-66

Inhaltsverzeichnis:

1.	<u>Räumlicher Geltungsbereich</u>	3
2.	<u>Planungsrechtliche Voraussetzungen, Planungserfordernis</u>	3
3.	<u>Städtebauliche Zielsetzung, planerische Konzeption</u>	3
4.	<u>Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen</u>	4
5.	<u>Umwelt, Flächeninanspruchnahme, Landschaft, Grünordnung</u>	4
6.	<u>Verkehr</u>	5
7.	<u>Ver- und Entsorgung</u>	5
8.	<u>Immissionsschutz</u>	5
9.	<u>Ortsbildpflege</u>	6
10.	<u>Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes</u>	6

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes umfasst lediglich das Teilgebiet 7 und das Teilgebiet 6 teilweise des Ursprungsplans westlich der Dorfstraße (K 3).

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen, Planungserfordernis

Auf der Grundlage der rechtskräftigen 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Melsdorf und des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 "Dorfstraße/Radebrüche" wird die 1. Änderung bearbeitet. Der gesamte Plangeltungsbereich des Ursprungsplanes wurde bereits förmlich aus dem Landschaftsschutz entlassen.

Auf der Grundlage der Ziele der Raumordnung und Landesplanung, hier insbesondere Regionalplan für den Planungsraum III, liegt Melsdorf auf der Siedlungsachse Kiel - Felde. Die siedlungsmäßige und wirtschaftliche Entwicklung soll im Ordnungsraum Kiel auf den Siedlungsachsen erfolgen. Eine planerische Wohn-, Gewerbe- und Dienstleistungsfunktion sieht der Regionalplan für die Gemeinde Melsdorf nicht ausdrücklich vor.

Der hier ehemals ansässige landwirtschaftliche Betrieb ist inzwischen bereits ausgesiedelt. Das Wohnhaus der Hofstelle sollte ursprünglich aus ortsgestalterischen Gründen erhalten werden. Nach mehreren Projektentwicklungen seitens des Investors soll hier nunmehr eine Alteinrichtung in Form eines Seniorenpflegeheims errichtet werden. Dafür ist die Altbausubstanz nicht geeignet. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Neubau sollen daher geschaffen werden mit einer geringfügigen Modifizierung der Festsetzungen, die jedoch die Grundzüge der Planung berühren und ein förmliches Änderungsverfahren erfordern. Die Ziele der Planänderung entsprechen weiterhin dem festgestellten Landschaftsplan der Gemeinde. Die Versiegelung der neuen Planung ist gegenüber den Ursprungsfestsetzungen geringer. Die Vorprüfung zur UVP hat ergeben, dass wegen der kleinräumlichen Änderung kein Erfordernis zur Plan-UVP entsteht.

3. Städtebauliche Zielsetzung, planerische Konzeption

Das Teilgebiet 7 gehört zum östlichen Teil des Ursprungsplanes und liegt zwischen Dorfstraße und dem Standort für eine neue Sporthalle.

Das Altenteilerhaus mit ortsbildprägendem Vorgarten bleibt erhalten. Diese Fläche ist zwischenzeitlich bereits herausgemessen und bildet ein eigenes Flurstück. Die Verwirklichung der Planstraße "B" ist gesichert und bereits im Bau. Auf Grund der unterschiedlichen Geschossigkeit der Gebäude wird das Ursprungsteilgebiet 7 in zwei Teilgebiete 7a und 7b geteilt und das westlich angrenzende Grundstück aus dem Teilgebiet 6 dem Teilgebiet 7 a eingegliedert. Die ursprünglich festgesetzte Firsthöhe von höchstens 12 m über zugehöriger mittlerer Oberkante Verkehrsfläche wird beibehalten, jedoch nunmehr als "Gebäudehöhe" festgesetzt.

Der festgesetzte Gebietstyp "Mischgebiet" lässt Wohngebäude und Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke allgemein zu.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

Gebietstypik und Bauweise werden unverändert übernommen. Die überbaubaren Grundstücksflächen für das Teilgebiet 7 und das westlich angrenzende Baugrundstück werden zusammengefasst, damit das Bauvorhaben für ein Seniorenpflegeheim errichtet werden kann. Die notwendigen Stellplätze werden zwischen Erschließungsstraße "B" und nördlicher Baugrenze errichtet. Sie werden festgesetzt mit dem Ziel, Stellplätze auf rückwärtigen Grundstücksteilen auszuschließen. Bei ca. 42 Betten entsteht ein Bedarf von 18 Stellplätzen oder bei 10 Wohnungen 20 Stellplätze.

Der Standort der Innerortslage sowie die Zugehörigkeit der Gemeinde Melsdorf zur Siedlungsachse des Oberzentrums Kiel erfordern eine höhere Bemessungsgrundlage für Stellplätze als sonst üblich. Daher werden bei Wohnnutzung 2 Stellplätze pro Wohnung festgesetzt, d. h. 20 Stellplätze für 10 Wohnungen und bei Nutzung als Pflegeheim als Bemessungsgrundlage 2,3 Stellplätze pro Bett (nach dem Stellplatzerlass ein Stellplatz pro 2 – 4 Betten); bei 42 Betten z.B. 18 Stellplätze.

Pflegepersonal arbeitet im 3-Schicht-Betrieb, zu besonderen Zeiten wie z.B. Sonn- und Feiertagen muss mit erhöhten Besucherzahlen gerechnet werden. Andere öffentliche Parkmöglichkeiten stehen im Umfeld nicht zur Verfügung.

Die höchstzulässige Grundfläche wird als Quadratmeter-Angabe festgesetzt. Dabei wird zum Vergleich die Grundflächenzahl von 0,5 für das Hauptgebäude nicht überschritten.

5. Umwelt, Flächeninanspruchnahme, Landschaft, Grünordnung

Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen wurden im Ursprungsplan festgesetzt. Die Gemeinde hat einen städtebaulichen und Erschließungsvertrag mit dem Investor, der nun auch das Seniorenpflegeheim errichten will, abgeschlossen. Insoweit erübrigt sich die konkrete Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen zum konkreten Bauvorhaben. Die innere Erschließung des Teilgebietes 7a erfolgt über eine Gemeindefahrstraße (Profil "B"), die an die Ortsdurchfahrt der Dorfstraße (K 3) anbindet. Das Teilgebiet 7b wird nach wie vor direkt von der Dorfstraße aus erschlossen.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung im Vergleich bisherige Festsetzungen im B-Plan - neue Festsetzungen im B-Plan 12, 1. Änderung:

Alte Festsetzung:

Östliches Grundstück im Teilgebiet 6 (jetzt Teilgebiet 7a)	Grundstücksgröße GRZ 0,5 Grundfläche zul. zul. Nebenanlagen nach § 19 (4) BauNVO 50 %	1.000 m ² 500 m ² 250 m ²
versiegelte Fläche	zusammen	750 m ²
Teilgebiet 7	Grundfläche zul. zul. Nebenanlagen nach § 19 (4) BauNVO 50 %	850 m ² 425 m ²
versiegelte Fläche	zusammen	1.275 m ²
Versiegelte Fläche	insgesamt	2.025 m²

Neue Festsetzung:		
Teilgebiet 7a	Grundfläche zul.	910 m ²
	zul. Nebenanlagen nach § 19 (4) BauNVO 50 %	455 m ²
Teilgebiet 7b	Grundfläche zul.	200 m ²
	zul. Nebenanlagen nach § 19 (4) BauNVO 50 %	100 m ²
versiegelte Fläche	zusammen	1.665 m²

Fazit:

Die neuen Festsetzungen lösen 360 m² weniger Ausgleichsfläche aus.

6. Verkehr

An der Einmündung der neuen Gemeindestraße in die Kreisstraße sind gem. RAS-K-1 Abs. 3.4.3 Sichtdreiecke für die Anfahrtsichtweite mit einer Schenkellänge von 70 m auf der Kreisstraße, gemessen von der Achse der Gemeindestraße und einer Schenkellänge von 3 m, gemessen vom Fahrbahnrand der Kreisstraße, erforderlich. Die Freihaltepflcht und Höhenbeschränkung für Anpflanzungen ergibt sich aus Textziffer I. 2. Auf eine zeichnerische Darstellung von baufreien Flächen im Bereich der Sichtdreiecke wurde aus Gründen der Lesbarkeit der Planzeichnung verzichtet.

Die technische Ausbildung und der Bau der Einmündung der Gemeindestraße in die K 3 darf nur im Einvernehmen mit dem Straßenbauamt Rendsburg erfolgen. Rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten an den Einmündungen sind dem Straßenbauamt Planunterlagen zur Genehmigung vorzulegen.

7. Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgung sind gesichert. Die Aussagen in der Ursprungsbegründung zum Bebauungsplan Nr. 12 gelten unverändert weiter.

8. Immissionsschutz

Mit Verkehrslärm aus Straßenverkehr auf der K 3 ist zu rechnen. Es handelt sich um die Ortsdurchfahrt einer Kreisstraße, mit einer höchstzulässigen Geschwindigkeit von 50 km/h. Aktive Schallschutzmaßnahmen kommen nicht in Frage, daher wird für die nächstgelegenen Wohngebäude auf passive Maßnahmen am Gebäude abgestellt. Aus Wärmeschutzgründen werden bereits Außenbauteile erforderlich, die der Schallschutzklasse II entsprechen, mit einem bewerteten Schalldämmmaß von 30 dB(A).

In Teil B (Text) wird unter I.4. festgesetzt, dass die Fenster von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt und zur Schallseite orientiert sind, gemäß VDI-Richtlinie 2719 (Schalldämmung von Fenstern) auszuführen sind.

Sollte ein bewertetes Schalldämmmaß von >30 dB(A) notwendig sein, ist eine entsprechend höhere Schallschutzklasse für Fenster und andere Außenbauteile zu wählen.

Im südlichen Anschluss an das Plangebiet befinden sich in der Nachbarschaft Handwerksbetriebe, die dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen sind. Es handelt sich um einen holzverarbeitenden Betrieb (Tischlerei) und einen metallverarbeitenden Betrieb, geplant ist die Ansiedlung einer Bäckerei.

Der Planbereich der 1. Änderung bleibt Mischgebiet wie im Ursprungsplan mit Orientierungswerten gem. DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Hier sind Nutzungen wie Wohngebäude und Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig.

Die Betriebe in der Nachbarschaft liegen bereits ohne die geplante Nutzung in einer sog. Gemengelage mit umliegender Wohnbebauung. Hier ist das Prinzip der gegenseitigen Rücksichtnahme erforderlich, d.h. z.B. holz- und metallverarbeitende Betriebe, für die sonst ein Standort in einem Gewerbegebiet erforderlich wäre, müssen sich in einem vorbelasteten Gebiet eine sog. Mittelwertbildung, z.B. im Rahmen eines Mischgebietes zurechnen lassen, dies gilt auch für benachbarte Wohnbebauung. Die Gemeinde lässt sich davon leiten, dass ein Altenpflegeheim in der Ortsmitte im Interesse der dort wohnenden Menschen besser angesiedelt ist – mit dann auch ggf. höheren Immissionen – als z.B. in Ortsrandlage, wo vielleicht Kurgebietsverhältnisse vorliegen würden, aber die betroffenen Menschen dem öffentlichen Leben im Ortsmittelpunkt entrückt wären.

Für die konkrete Nutzung eines Altenpflegeheims gelten hier die Orientierungswerte eines Mischgebiets, da Mischgebiet festgesetzt wird.

9. Ortsbildpflege

Die Gemeinde hält an der Gebäudehöhe von höchstens 12 m über mittlerer zugehöriger Verkehrsfläche fest, wie sie dem Bestand entsprach, desgleichen darf die Zahl von 2 Vollgeschossen nicht überschritten werden.

Für die Herstellung einer Putzfassade sind helle Anstriche oder Putze zu verwenden, die einen Remissionswert (Helligkeitswert) von mindestens 70 % haben. Sichtmauerwerk wird nicht ausgeschlossen. Die vollständige Verkleidung mit Blech oder Plattenmaterialien wird ausgeschlossen, allenfalls dürfen diese Elemente untergeordnet verwendet werden (bis zu 1/3 der Fassadenoberfläche). Damit sollen dem Dorfbild fremde Fassadengestaltungen unterbunden werden.

10. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Der Investor, mit dem die Gemeinde bereits einen städtebaulichen und Erschließungsvertrag geschlossen hat, ist nach Aussiedlung der Hofstelle bereits Eigentümer der Fläche des Teilgebietes 7a. Hier muss lediglich noch ein eigenes Flurstück gebildet werden. Insoweit ist noch eine bodenordnende Maßnahme erforderlich.

Gemeinde Melsdorf, den 11.08.2004




- Bürgermeister -