

## Begründung

### zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 für das Gebiet

#### „Bergkoppel“ in der Gemeinde Flintbek

##### 1. Allgemeines:

Die Gemeindevertretung Flintbek hat in ihrer Sitzung vom 12. Dezember 1961 für das Gebiet „Bergkoppel“ den Bebauungsplan Nr. 4 als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan ist mit Erlass des Herrn Ministers für Arbeit, Soziales und Vertriebene am 03.07.1963 - Az. IX 310 a - 313/04 - 10.23. (4) - genehmigt worden. Seitdem haben sich mehrfach Bauträger um eine Bebauung des Gebietes „Bergkoppel“ bemüht. Hierbei stellte sich jedoch immer wieder heraus, dass die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan vorgesehene Bebauung im Hinblick auf die starke Topographie des Geländes auf erhebliche Schwierigkeiten stößt. Die Gemeinde hat sich deshalb im Einvernehmen mit einem Bauträger entschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan zu ändern.

##### 2. Grundlage des Bebauungsplans und Begrenzung des Baugebiets:

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 entspricht den Darstellungen in dem genehmigten Flächennutzungsplan. Das Baugebiet „Bergkoppel“ ist im Flächennutzungsplan als WA-Gebiet (allgemeines Wohngebiet) ausgewiesen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans (Begrenzung) wird gegenüber der bisherigen Festsetzung geringfügig erweitert um die Flurstücke 22/54, 22/35 sowie Teilflächen der Flurstücke 22/16 und 22/12 der Flur 1, Gemarkung Großflintbek.

##### 3. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens:

Das zu bebauende Gelände „Bergkoppel“ ist von einem Wohnungsbaunternehmen erworben worden. Außerdem wurde inzwischen seitens des Bauträgers ein Grundstücksvertrag über den Austausch der Flächen des Flurstücks 22/65 zur Herstellung der Planstraße A abgeschlossen. Das für die Herstellung der Erschließungsstraße benötigte Gelände steht damit zur Verfügung.

##### 4. Zulässige bauliche Nutzung:

Art und Umfang der baulichen Nutzung werden gegenüber der bisherigen Festsetzung nur geringfügig geändert. Während der bisherige rechtsverbindliche Bebauungsplan eine Bebauung mit 30 Reiheneigenheimen und 2 3-geschossigen Mietwohnblocks vorsah, sind nach der 1. Änderung des Bebauungsplans 49 Reiheneigenheime in 2-geschossiger Bauweise sowie 9 freistehende Einfamilienhäuser in eingeschossiger Bauweise geplant. Die Außenwandflächen sollen nach dem „Text“ hell geputzt oder mit roten Vormauerziegeln verblendet werden. Die Gestaltung ist mit der Gemeinde abzustimmen.

Die Festsetzung der zweigeschossigen Bebauung für das Teilgebiet der „Einzelhäuser“ westlich der Straße A erfolgt nur im Hinblick auf das stark kuptierte Gelände. Die Einzelhäuser sollen zur Planstraße A hin eingeschossig errichtet werden. Die zweigeschossige Festsetzung gilt dementsprechend nur für den hinteren Bereich der Gebäude im Hanggelände.

##### 5. Erschließung

Die Erschließung wird aufgrund eines besonderen Erschließungsvertrages gem. § 123 Abs. 3 Bundesbaugesetz durch die Gemeinde dem Wohnungsbaunternehmen übertragen.

a) Verkehrsflächen

Das Bebauungsgebiet wird erschlossen durch die Planstraße A. Die Straßenprofile sind auf der Planzeichnung festgesetzt. Um das Baugebiet besser an das Verkehrsnetz der Gemeinde anzubinden, ist in dem abzuschließenden Erschließungsvertrag mit dem Wohnungsbauunternehmen ein gleichzeitiger Ausbau der Straße „Bergkoppel“ mit einer Fahrbahnbreite von 5,50 m und einem beiderseitigen Bürgersteig von 1,50 m Breite vorzusehen.

b) Entwässerung

Die Entwässerung wird im Trennsystem (Schmutz- und Regenwasserkanalisation) durchgeführt. Hierzu ist eine Durchpressung des Bahndammes erforderlich, um eine Verbindungsleitung zur gegenüberliegenden zentralen Kläranlage zu erhalten. Die Deutsche Bundesbahn hat der Durchpressung des Bahndammes zugestimmt. Der Gestattungsvertrag ist abgeschlossen.

c) Wasserversorgung

Das Baugebiet wird an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde angeschlossen. Es soll zusätzlich eine Verbindungsleitung durch die Planstraße B mit Anschluss an die Straße „Müllershörn“ verlegt werden, um eine Ringversorgung sicherzustellen. Eine ausreichende Anzahl von Feuerlöschhydranten ist vorgesehen.

d) Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch die Stadtwerke Kiel AG sichergestellt, der aufgrund eines Konzessionsvertrages die Stromversorgung für das Gemeindegebiet Flintbek obliegt.

e) Müllabfuhr

Das Baugebiet wird an die gemeindliche Müllabfuhr angeschlossen, für die Anschluss- und Benutzungszwang besteht.

6. Außenanlagen:

Das Baugebiet wird, soweit es die Grenzen zur Deutschen Bundesbahn berührt, vom Wohnungsbauträger wehrhaft eingefriedigt.

7. Kosten:

Für die innere Erschließung des Baugebiets „Bergkoppel“ werden Kosten in Höhe von 446.400,-- Euro erwartet, die sich wie folgt aufteilen:

1. Straßenbau	=	230.400,-- DM
2. Öffentliche Grünflächen	=	8.000,-- DM
3. Schmutzwasserkanalisation	=	86.500,-- DM
4. Wasserversorgung	=	31.000,-- DM
5. Stromversorgung	=	90.500,-- DM

Außerdem ist zur äußeren Erschließung ein Ausbau der Straße „Bergkoppel“ erforderlich. Die Kosten hierfür betragen 135.600,-- DM. Hiervon entfallen:

1. Straßenbau	=	98.000,-- DM
2. Schmutzwasserkanalisation	=	37.600,-- DM.

Die Maßnahmen der inneren und äußeren Erschließung werden gemeinsam aufgrund eines Erschließungsvertrages von dem Bauträger durchgeführt. Hierbei wird der von der Gemeinde zu tragende Kostenanteil zunächst vorfinanziert und ist von der Gemeinde nach der endgültigen Fertigstellung der Erschließungsanlagen abzudecken.

Flintbek, den 18. Mai 1972

Gemeinde Flintbek  
Der Bürgermeister

(LS) gez. Bies