

## Begründung

### zum Bebauungsplan Nr. 17 für das Baugebiet zwischen dem Schönhorster Weg und dem Weg „Himmelreich“ der Gemeinde Flintbek, Kreis Rendsburg-Eckernförde

#### 1. Lage und Größe des Plangebietes

Das 4,03 ha große Bauungsplangebiet liegt am Ostrand der bebauten Ortslage Flintbeks, an der Kreisstraße 31 nach Schönhorst. Die dreieckig geschnittene Plangebietsfläche wird im Norden durch einen landwirtschaftlichen Wirtschaftsweg „Himmelreich“ von einem Gewerbegebiet (Lagerhaus Karstadt) begrenzt. Im Süden grenzt das Plangebiet an landwirtschaftlich genutzte Flächen und ist gegen diese durch einen vorhandenen Knick abgeschildert. Die Plangebietsfläche ist leicht nach Nordwesten geneigt mit einem Höhenunterschied von maximal ca. 4,5 m. Die Südwestgrenze des Plangebietes bildet auf rd. 400 m Länge die Kreisstraße 31 nach Schönhorst. Der Charakter der Gebietslage ist als ländliches Wohngebiet zu bezeichnen. Die Entfernung nach Kiel beträgt über die Bundesstraße 4 rd. 10 Kilometer.

Der Bauungsplan Nr. 17 überdeckt auf seiner nordöstlichen Seite auf einer Länge von ca. 300 m und in einer Tiefe von durchschnittlich ca. 10 - 15 m den anschließenden Bauungsplan Nr. 14 der Gemeinde Flintbek für das Gewerbegebiet am „Schönhorster Weg“. Damit wird dieser Plangebietsbereich des B-Planes Nr. 14 aufgehoben und durch den Bauungsplan Nr. 17 neu festgesetzt.

Auf den bereits genehmigten Exemplaren des B-Planes Nr. 14 sind entsprechende Vermerke über die geänderte Festsetzung mit Verweis auf den B-Plan Nr. 17 nachzutragen. Es ist beabsichtigt, den Bauungsplan Nr. 14 entsprechend zu ändern.

#### 2. Grundlage des Bauungsplanes

Der Bauungsplan wird auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Flintbek erstellt. Das Bauungsplangebiet wird im Zuge einer 3. Flächennutzungsplanänderung als WS-Gebiet in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

#### 3. Gründe für die Planaufstellung

Die Gemeinde Flintbek beschloss die Aufstellung des Bauungsplanes Nr. 17, um dem derzeitigen Bedarf an Grundstücken für den Bau von Kleinsiedlerstellen zu entsprechen und um eine geordnete bauliche Entwicklung Flintbeks zu gewährleisten. Die Bauung erfolgt durch den Flintbeker Siedlerbund und im Anschluss an ein vorhandenes Siedlungsgebiet des Siedlerbundes.

Das Baugebiet wird bei einer der Planung zugrund gelegten Anzahl von 45 Wohneinheiten mit einer durchschnittlichen Belegungsziffer von 3.0 E/WE als Durchschnittswert nach Fertigstellung der letzten Siedlungsbauten in ca. 2 - 3 Jahren etwa 145 Personen aufnehmen können.

#### 4. Entwicklung des Planes

Das Baugebiet wird von der K 31 aus über eine bereits fertige ausgebaute Straßeneinmündung (bei Karstadt) erschlossen. Von hier aus dient zur weiteren Erschließung der Ausbau des Weges „Himmelreich“ auf ungefähr 200 m Länge in östlicher Richtung. An diese Erschließungsstraße ist eine nach Süden ausholende, etwa halbkreisförmige Erschließungsstraße angebunden.

Von diesem, den Geländebeziehungen und der dreieckigen Plangebietsfläche entsprechenden Straßenring werden einige weitere Grundstücke über 3 verschiedene mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Gemeinde belastete Stichwege erschlossen.

Die 45 Siedlungsgrundstücke sind durchschnittlich je 600 qm groß. Die Siedlungshäuser mit Nebengebäuden werden als Typenhäuser mit gruppenweise wechselnder Firstrichtung erstellt.

Zur K 31 ist ein 15 m breiter, von der Bebauung freizuhalten der Geländestreifen eingetragen.

Am neu ausgebauten Weg „Himmelreich“ ist wegen des Viehtriebes eine wehrhafte Einfriedigung vorgesehen.

Ein Kinderspielplatz ist in geschützter Lage in der Nordostecke des Plangebietes vorgesehen.

#### 5. Maßnahmen zur Bodenordnung

Die zur Bebauung ausgewiesene Fläche befindet sich im Eigentum der Schleswig-Holsteinischen Landgesellschaft mbH in 2300 Kiel, Herzog-Friedrich-Str. 45. Parzellierung und Flächenumlegung werden mit der Realisierung der Bebauung erforderlich. Die Grundstücke sollen an die neuen Eigentümer veräußert werden.

Die neu zu bebauenden Erschließungsanlagen werden nach Fertigstellung der Gemeinde Flintbek zu Eigentum und in die laufende Unterhaltung übergeben.

#### 6. Erschließung

Die Maßnahmen der Erschließung werden von der Gemeinde bzw. in deren Auftrag (§ 123 Abs. 3 BBauG) von der Schleswig-Holsteinischen Landgesellschaft mbH in Kiel und weiteren Tiefbau- und Versorgungsunternehmen durchgeführt. Einzelheiten der Erschließung werden in einem besonderen Erschließungsvertrag zwischen dem Bauträger und der Gemeinde Flintbek geregelt.

Die Anlieger werden zu den Erschließungskosten herangezogen.

##### 6.1 Verkehrerschließung

Die Verkehrerschließung erfolgt durch Straßen von insgesamt 8,50 m Breite einschl. Bürgersteige, beidseitig. Lediglich die nördliche Erschließungsstraße (Weg nach Himmelreich) erhält nur auf der südlichen Fahrbahnseite einen Bürgersteig.

Im Plangebiet sind an verschiedenen Stellen insgesamt 15 öffentliche Kfz-Parkplätze für den ruhenden Verkehr ausgewiesen. Somit ist für drei Hausgrundstücke ein öffentlicher Parkplatz vorgesehen.

Im Anschluss an die südöstliche Straßenecke der Erschließungsstraßen „B“ und „C“ ist zur Sicherstellung der Versorgung und Entsorgung der Grundstücke sowie für den Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten eine „Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte“ unter Beachtung der Bestimmungen des § 1 Abs. 2 Nr. 3 der 1. Durchführungsverordnung zur Landesbauordnung mit Wendemöglichkeit für die Pkw der Anlieger festgesetzt worden.

Grundstückszufahrten dürfen nicht vor öffentlichen Fahrzeugparkfläche errichtet werden.

Nach dem Erlass des Ministers für Wirtschaft und Verkehr vom 19.11.76 Az.: VII/401 b S 4156/2 ist das Plangebiet zur K 31 hin mit einer durchgehenden festen Einfriedigung abzusichern. Einzelne Zufahrten oder Zugänge von den Grundstücken aus dürfen nicht zur Kreisstraße hin hergestellt werden.

## 6.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung für das Plangebiet wird durch Anschluss an das örtliche zentrale Wasserversorgungsnetz der Stadtwerke Kiel sichergestellt.

## 6.3 Abwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt für das Plangebiet durch Anschluss an das örtlich vorhandene Kanalisationssystem der Gemeinde Flintbek mit Ableitung in die gemeindliche vollbiologische Kläranlage (8000 EWG).

Die Straßen erhalten ferner einen Regenwasserkanal mit Ableitung in einen örtlichen Vorflutgraben bzw. die gemeindliche Regenwasserkanalisation. Die übrige Oberflächenwasser- und Regenwasserbeseitigung erfolgt auf den einzelnen Grundstücken.

## 6.4 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist zentral durch Anschluss- und Benutzungszwang vom Kreis Rendsburg-Eckerförde geregelt. Die Abfuhr erfolgt durch das Fuhrunternehmen Knopf/Amelow zur zentralen Deponie Blumenthal. Zur Erleichterung der Müllabfuhr für die Grundstücke südöstlich der Straßenecke der Erschließungsstraße „B“ und „C“ ist im Bereich der Wohnwegeinmündung eine besondere „Versorgungsfläche für Müllstandgefäße“ festgesetzt worden.

## 6.5 Stromversorgung

Alle Grundstücke im Plangebiet werden an das örtlich vorhandene Stromnetz der Stadtwerke Kiel angeschlossen.

## 6.6 Oberflurhydrant

Für Feuerlöschzwecke ist am Einmündungsbereich der südlichen Straßenschleife in die HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE ein Oberflurhydrant einzubauen.

## 6.7 Fernsprechleitungen

Die Fernsprechleitungen werden durch die Bundespost erstellt.

## 7. Sonstige Anlagen

### 7.1 Kinderspielplatz

Ein öffentlicher Kinderspielplatz von rd. 600 qm für Kinder bis zu Alter von 12 Jahren ist in der Nordostecke des Plangebietes ausgewiesen. Es ist eine vergleichsweise geschützte Lage. Der Ausbau und die Einrichtung des Spielplatzes erfolgen gemäß der Bekanntmachung des Spielplatzgesetzes vom 18.01.1974 des Landes Schleswig-Holstein (GVOBl. Schl.-H. S. 30).

### 7.2 Schutzanlagen

Die Nord- und die Ostseite des Plangebietes werden durch einen geschlossenen Knick begrenzt, der als Gebieteinhegung und Grünschutzstreifen dient und zu erhalten ist.

An der Südwestgrenze des Plangebietes, entlang der Kreisstraße 31, ist ein 15 m breiter und rd. 400 m langer, von der Bebauung freizuhaltenen Geländestreifen ausgewiesen. Hier besteht die Möglichkeit zur Anlage einer Gehölzschutzpflanzung.

### 7.3 Vorgeschichtliche Fundstelle

Im südlichen B-Plangebiet an der Kreisstraße 31, etwa im Bereich der geplanten Grundstücke 14, 15, 16 befindet sich in der von der Bebauung freizuhaltenen Fläche eine vorgeschichtliche Fundstätte, die wie folgt beschrieben wird (lt. Flächennutzungsplan):

„D6 Überpflügter Grabhügel, hart nördlich eines Weges (Straße), im ganzen gut erhalten; im Hügel langovale Steinpackungen vergangener Baumsärge zu finden.“

Der Hügel soll als Bestandteil künftiger Hausgartenanlagen und Schutzpflanzungen erhalten bleiben.

## 8. Erschließungskosten

Für die Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 17 würden folgende, nach dem derzeitigen Stand überschlägig ermittelte Ausbaukosten entstehen:

8.1	Öffentliche Verkehrsflächen Ausbau, Straßenbeleuchtung, Parkplätze; ohne Flächenwert	315.000,-- DM
8.2	Wasserversorgung	165.000,-- DM
8.3	Schmutz- und Regenwasserbeseitigung	390.000,-- DM
8.4	Spielplatz und Grünanlagen 8.1 - 8.4 einschl. Planung und Bauleitung	10.000,-- DM
8.5	B-Planaufstellung einschl. Nebenkosten	18.000,-- DM
8.6	Vermessung und Sonstiges	<u>40.000,-- DM</u>
	Insgesamt ca.	<u>938.000,-- DM</u>

Die Gemeinde trägt 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes gem. § 129 (1) BBauG.

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 30.06./15.12.1977 gebilligt.

Gemeinde Flintbek  
Der Bürgermeister

(LS)

gez. Bies