

Gemeinde Flintbek
Bebauungsplan Nr. 30, 3. Änderung
für das Gebiet
zwischen der Straße Vogelstange und dem Kinderspielplatz

B e g r ü n d u n g

Aufgestellt: Kiel, den 26.02.2002
Ergänzt: Kiel, den 07.03.2002

4. Ausfertigung

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

1. Räumlicher Geltungsbereich

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes wird aufgestellt für das Teilgebiet 8 des Ursprungsplanes bzw. für einen Teil aus dem Teilgebiet 8a der 2. Änderung des Ursprungsplanes. Der Änderungsbereich wird auf der Südseite von der Erschließungsstraße des Teilgebietes 8 der 2. Änderung des Ursprungsplanes und auf der Nordseite vom Grünzug, in den der Kinderspielplatz des Gebietes integriert ist, begrenzt. Das Gelände fällt von 46,50 m ü. NN an der Erschließungsstraße im Süden auf 45,0 m ü. NN. beim Kinderspielplatz im Norden ab.

Der Änderungsbereich umfaßt ca. 2.741 m², davon werden 2.553 m² als Allgemeines Wohngebiet und 188 m² als Fläche für Ausgleichsmaßnahmen ausgewiesen.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen, Planungserfordernis

Grundlage für die Planänderung ist der Bebauungsplan Nr. 30, der nach dem BauGB-MaßnahmenG vom April 1993 genehmigt wurde. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde wurde entsprechend berichtigt. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes bezieht sich auf den südlichen Bereich des Plangebietes (Sportanlagen, Kindertagesstätte) und ist für die jetzige, dritte Planänderung nicht relevant.

Das gesamte Baugebiet wurde von einem Investor, der Baufirma Ditting, umgesetzt. Die Erschließungsanlagen sind fertiggestellt. Die Grundstücke wurden entweder unbebaut (Einfamilienhäuser) oder bebaut (Reihen- und Doppelhäuser) veräußert.

Es verbleibt das Teilgebiet 8, das bisher jedoch noch nicht genutzt wurde. Ein erstes Konzept der Firma Ditting sah hier fünf zweigeschossige Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 93 Wohneinheiten vor. Dieses Konzept ist jedoch aufgrund der Marktlage nicht realisierbar. Es wurde daraufhin ein Konzept mit insgesamt 4 Solitärbaukörpern und 19 Reihenhäusern entwickelt (insgesamt ca. 55 WE) und mit der 2. Änderung des Ursprungsplanes teilweise umgesetzt. Zwischenzeitlich wurden die Reihenhäuser und zwei von ursprünglich 4 geplanten Solitärbaukörpern realisiert. Mit der nun vorliegenden 3. Änderung des Ursprungsplanes soll statt der ursprünglich geplanten zwei Solitärbaukörper auf einer Teilfläche im Teilgebiet 8a der 2. Änderung Baurecht geschaffen werden für vier Einfamilienhäuser.

Die Gemeinde hat bei der Überplanung des Teilgebietes 8 im Ursprungsplan mit den dort getroffenen Festsetzungen (max. 2 Vollgeschosse, GRZ 0,4, offene Bauweise ein großes, nicht unterteiltes Baufeld) im Vergleich zu den anderen Baugebieten einen relativ großzügigen Rahmen gesetzt, um hier, im Zentrum des Baugebietes eine etwas höhere und verdichtete Bebauung zu ermöglichen. Die Grundstückseigentümer sind nicht verpflichtet, die Festsetzungen auch auszuschöpfen. Sie können vielmehr auch eine weniger stark verdichtete Bauweise wählen. Insofern entspricht das vorgestellte Konzept den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Der Bebauungsplan wird geändert, damit für die Errichtung von vier Einfamilienhäusern eine Rechtsgrundlage besteht.

3. Planänderung

Für die 3. Änderung wird ein neues Teilgebiet 8d gebildet. Statt ursprünglich zwei geplanter, 2-geschossiger Solitärbaukörper sind nunmehr vier Einfamilienhäuser in 1-geschossiger Bauweise geplant. Dafür ist eine Ausweitung der Baugrenzen erforderlich. Außerdem entfallen 20 Stellplätze (jeweils 10 Stellplätze, die den ursprünglich geplanten Mehrfamilienhäusern zugeordnet waren). Um der weniger dichten Bauweise Rechnung zu tragen, wird die Grundflächenzahl von ursprünglich 0,4 auf 0,3 reduziert. Als Ausgleich für die Inanspruchnahme von Flächen aus dem Teilgebiet 12 wird im Norden der geplanten Baugrundstücke statt ursprünglich geplanter Baufläche eine Fläche für Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Die textlichen Festsetzungen für den Änderungsbereich werden, entsprechend den anderen Gebieten des Ursprungsplanes, in denen eine Einzel- bzw. Doppelhausbebauung vorgesehen wurde, getroffen.

Damit Unstimmigkeiten in Bezug auf die Gebäudehöhen vermieden werden, wird zusätzlich die Höhe der Oberkante Rohfußboden Erdgeschoß der geplanten Gebäude, orientiert am vorgefundenen Geländeniveau, festgelegt.

4. Grünordnung, Verkehr, Ver- und Entsorgung, Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Die grünordnerischen Festsetzungen werden aus dem Ursprungsplan übernommen. Die Aussagen in der Begründung des Ursprungsplanes zu Natur und Landschaft, Ausgleichsmaßnahmen und Grünordnung gelten fort. Durch die Planänderung ergeben sich keine anderen Auswirkungen auf Natur- und Landschaft als im Ursprungsplan bereits festgestellt.

Die Bebauung wird an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungssysteme angeschlossen. Eine Änderung oder Erweiterung der Ver- und Entsorgungsanlagen des Gebietes ist nicht notwendig, da eine Bebauung des Änderungsbereichs in der jetzigen Größenordnung bereits bei der Erschließungsplanung berücksichtigt wurde. Die diesbezüglichen Aussagen in der Begründung zum Ursprungsplan gelten fort.

Flintbek, den

.....
- Bürgermeister -