

# **Gemeinde Flintbek Bebauungsplan Nr. 34, 1. Änderung**

## **für das Gebiet östlich der Kleinflintbeker Straße/Röthsoll im Ortsteil Kleinflintbek**

### **Begründung**

#### Inhaltsverzeichnis:

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Planungserfordernis, Planänderung
3. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen
4. Erschließung
5. Grünordnung, Eingriff/Ausgleich in bzw. für Boden, Natur und Landschaft
6. Ver- und Entsorgung
7. Immissionsschutz
8. Brandschutz
9. Verwirklichung des Bebauungsplanes

#### **1. Räumlicher Geltungsbereich**

Der Plangeltungsbereich der 1. Änderung des B-Planes Nr. 34 liegt im Ortsteil Kleinflintbek, östlich der Kleinflintbeker Straße und südlich der Straße Schoolredder. Es handelt sich um das Grundstück und das Gebäude der freiwilligen Feuerwehr Kleinflintbek. Im Gebäude ist auch eine Trafostation der Stadtwerke Kiel untergebracht. Überplant wird auch eine bisher für Versorgungsanlagen vorgesehene Fläche, die ehemals mit einer Abwasserpumpstation bestanden war sowie eine Parkbucht, die bisher zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche Schoolredder gehört.

Der Räumliche Geltungsbereich umfasst ca. 1.435 m<sup>2</sup>.

Davon sind:                      1.140 m<sup>2</sup> Fläche für den Gemeinbedarf  
    295 m<sup>2</sup> private Grünflächen

#### **2. Planungserfordernis, Planänderung**

Anlass für die Änderung ist der Wunsch der Gemeinde zur Errichtung eines Dorfgemeinschaftshauses auf dem Grundstück der Feuerwehr. In diesem Dorfgemeinschaftshaus sollen die Feuerwehr, ein Versammlungsraum, der Schützenverein Kleinflintbek und eine Kindertagesstätte untergebracht werden. Das bestehende Gebäude der Feuerwehr soll zu diesem Zweck erweitert werden.

Mit der Planung werden die Festsetzungen des B-Planes Nr. 34 teilweise nicht eingehalten. Die Grundflächenzahl von 0,3 wird überschritten. Die 1. Änderung sieht zur Steuerung der möglichen Überbauung statt dessen Festsetzung der absoluten Grundfläche von maximal 410 m<sup>2</sup> vor. Die Baugrenzen werden überschritten und auch die Nutzung im B-Plan ist widersprüchlich, denn ein Teil der Kindertagesstätte soll auf einem Grundstück errichtet werden, das im B-Plan als Versorgungsfläche ausgewiesen war. Geplant ist deshalb die Erweiterung der Baugrenzen sowie die Änderung der heute nicht mehr benötigten Versorgungsfläche in Gemeinbedarfsfläche. Insgesamt sollen außerdem 12 Stellplätze für das Dorfgemeinschaftshaus auf einer Teilfläche des heutigen öffentlichen Spielplatzes untergebracht werden.

Die Gemeinde lässt sich davon leiten, dass für die Außengestaltung des öffentlichen Gebäudes Dorfgemeinschaftshaus andere Grundsätze gelten als sonst üblich in der Dorflage Kleinflintbek. Dies betrifft Dachform, -material und -farbe sowie die Außenwandgestaltung. Eine ursprünglich vorgesehene Gebäudekonzeption wurde zwischenzeitlich geändert und liegt in der geänderten Form vor. Dafür sollen nunmehr die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

### **3. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen**

Das Baugebiet wird als Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesen. In diesem Dorfgemeinschaftshaus sollen die Feuerwehr, ein Versammlungsraum, der Schützenverein Kleinflintbek und eine Kindertagesstätte untergebracht werden. In einem Gebäudeteil ist eine Trafostation untergebracht und wird hier als solche festgesetzt.

Die absolute Grundfläche wird begrenzt auf maximal 410 m<sup>2</sup>, einschl. 18 m<sup>2</sup> für die vorhandene Trafostation. Das Gebäude muss in offener Bauweise errichtet werden, zulässig ist ein Gebäude mit einer Firsthöhe von höchstens 8,40 m gemessen über der vorhandenen Geländehöhe an der straßenseitigen Baugrenze zur Kleinflintbeker Straße hin. Damit entfällt die Notwendigkeit zur Festsetzung einer Geschoszahl (ein Vollgeschoss).

Insgesamt 12 Stellplätze für das Dorfgemeinschaftshaus werden auf einer Teilfläche des öffentlichen Spielplatzes untergebracht. Um eine Gefährdung der spielenden Kinder auszuschließen und als Sichtschutz wird der Stellplatz mit einer mindestens 1,50 m hohen, begrünten Holzplankenwand eingezäunt. Ursprünglich standen ca. 4.500 m<sup>2</sup> Fläche für Sport und Spiel zur Verfügung. Nach Abzug für 12 Stellplätze mit Zufahrt (11,5 m x 30 m = 345 m<sup>2</sup>) verbleiben über 4.000 m<sup>2</sup> als Sport- und Spielfläche. Die beiden Bolzplätze bleiben in ihrem Zuschnitt erhalten.

Um eine Gefährdung der spielenden Kinder auszuschließen und als Sichtschutz wird der Stellplatz mit einer mindestens 1,50 m hohen, begrünten Holzplankenwand eingezäunt. Da der Spielplatz vorwiegend in den Abendstunden von den Besuchern des Dorfgemeinschaftshauses belegt sein wird, der Sport- und Spielplatz jedoch tagsüber von den Kindern frequentiert wird, kann zudem ein Konflikt zwischen Stellplatznutzern und Kindern ausgeschlossen werden. Ein Durchgang zur Kleinflintbeker Straße wird offen gehalten.

### **4. Erschließung**

Die Erschließung der Stellplätze erfolgt über die heute schon bestehende Zufahrt von der Kleinflintbeker Straße. Diese wird als 3 m breite Fläche mit Geh- und Fahrrecht für die Allgemeinheit festgesetzt.

### **5. Grünordnung, Eingriff/Ausgleich in bzw. für Boden, Natur und Landschaft**

Das Verhältnis der sog. naturschutzrechtlichen „Eingriffsregelung“ zum Baurecht wird in § 8 a LNatSchG in Verbindung mit § 8 a BNatSchG geregelt. Die Eingriffsregelung ist auf

der Ebene der Bauleitplanung abschließend zu regeln, und die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege sind in die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange einzustellen.

Der Bebauungsplan behandelt das Thema „Planen im Bestand“. Zum Zeitpunkt der Neufassung des Bundesnaturschutzgesetzes im Jahre 1993 war die Bebauung überwiegend vorhanden. Dadurch entfällt die Notwendigkeit zur Aufstellung eines gesonderten Grünordnungsplanes mit Eingriff und Ausgleichsbilanzierung, desgleichen die Notwendigkeit zur Plan-UVP.

Die Gemeinde hat Vor- und Nachteile einer begrünten Holzplankenwand gegenüber eines bepflanzten Erdwalls geprüft. Sie ist dabei zu dem Ergebnis gekommen, dass der Flächenbedarf eines Walls mit 5,50 m Breite gegenüber 1 m Breite für eine Holzwand unverhältnismäßig höher ist. Außerdem sieht eine begrünte Holzplankenwand besser aus.

## **6. Ver- und Entsorgung**

Die Aussagen zur Ver- und Entsorgung in der Begründung des Ursprungsplanes gelten fort. Für die Erweiterung der Ver- und Entsorgungseinrichtungen werden rechtzeitig alle notwendig werdenden Anträge gestellt und Nachweise erbracht.

## **7. Immissionsschutz**

Die Aussagen zum Thema Immissionsschutz in der Begründung des Ursprungsplanes gelten fort.

Zusätzlich wird ausgeführt: Zur Nachbarschaft vom Dorfgemeinschaftshaus, die überwiegend durch das Wohnen geprägt ist (Allgemeines Wohngebiet), wird bemerkt, dass im allgemeinen Wohngebiet grundsätzlich Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig sind. Wegen Veranstaltungen im Dorfgemeinschaftshaus, die länger als 22 Uhr dauern, wird die Gemeinde andere Möglichkeiten außerhalb der Bauleitplanung heranziehen (z. B. Regelungen im Konzessionsvertrag). Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB kann die Gemeinde im Bebauungsplan nur bauliche und sonstige technische Vorkehrungen treffen.

## **8. Brandschutz**

Der Brandschutz wird sichergestellt durch die drei Feuerwehren der Gemeinde Flintbek. Das Gerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr Kleinflintbek im Plangebiet der Nr. 1 Änderung des B-Planes Nr. 34 bleibt erhalten. Der Standort der Hydranten für die Löschwasserversorgung wird mit der Feuerwehr abgestimmt.

## **9. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes**

Das Straßen- und Versorgungsnetz ist vorhanden. Die Grundstücke im Planbereich befinden sich im Eigentum der Gemeinde. Die Notwendigkeit zu bodenordnenden Maßnahmen entfällt.

Flintbek, den 01.04.2004

gez. Lorenzen  
Bürgermeister