



Zusammenfassende Erklärung

zum Bebauungsplan Nr. 50 der Gemeinde Flintbek,
Kreis Rendsburg-Eckernförde

Für das Gebiet östlich und südöstlich der 'Gartenstraße', südlich der Bebauung der
Straßen 'Birkenring' und 'Ecksaal' und westlich der Straße 'Schönhorster Weg'

Bearbeitung:
B2K und dn Ingenieure GmbH - Architekten, Ingenieure und Stadtplaner
Schleiweg 10 - 24106 Kiel - Fon: 0431 / 59 67 46-0 - Fax: 0431 / 59 67 46-99 - info@b2k-dni.de

Stand:
28.08.2023

Inhalt

1.	ALLGEMEINES	3
2.	VERFAHRENSABLAUF	3
3.	ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG	3
4.	UMWELTBELANGE	5
5.	BERÜCKSICHTIGUNG DER ÖFFENTLICHKEITS- UND DER BEHÖRDENBETEILIGUNG	5
6.	ANDERE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN / ALTERNATIVEN	8

1. Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 50 wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Flintbek am 16.08.2023 beschlossen.

Der Bebauungsplan Nr. 50 wird durch die Bekanntmachung wirksam. Diesem ist gemäß § 10a BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, in der dargelegt wird, wie zum einen die Umweltbelange und zum anderen die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen in der Planung berücksichtigt wurden. Ferner sind die Gründe darzulegen, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

2. Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss	05.10.2017
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	21.09.2021
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	08.04.2022 - 08.05.2022
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	13.04.2023
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB	23.05.2023 - 07.07.2023
Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	23.05.2023 - 23.06.2023
Satzungsbeschluss	16.08.2023

3. Anlass und Ziele der Planung

In der Gemeinde Flintbek besteht eine große Nachfrage nach Wohnraum. Die Gemeinde ist aufgrund ihrer Lage, d.h. aufgrund ihrer Nähe zur Landeshauptstadt Kiel sowie zur Stadt Neumünster, ihrer guten verkehrlichen Anbindung durch die nahegelegene Bundesautobahn A7 und den vorhandenen Bahnhof, der guten Infrastruktur und der reizvollen landschaftlichen Umgebung ein sehr attraktiver Wohnort.

Die Gemeinde liegt raumordnerisch im Verdichtungsraum in Bezug auf die Landeshauptstadt Kiel und ist als Stadtrandkern II. Ordnung eingestuft.

Die Planung verfolgt das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Allgemeinen Wohngebietes zu schaffen, um der hohen Nachfrage nach Wohnraum nachzukommen. Nachdem alle Wohngrundstücke im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 51 bereits vergeben sind, besteht weiterhin Bedarf an neuen Wohnungen.

Durch den Bebauungsplan Nr. 50 entstehen im Plangebiet ca. 350 bis 400 neue Wohneinheiten. Dabei handelt es sich bei etwa 110 bis 120 Wohneinheiten um Wohnraum im

Einzel-, Doppel- und Reihenhausesegment, bei den übrigen Wohnungen um Wohnraum in Mehrfamilienhäusern, darunter auch sozialer Wohnungsbau sowie ein generationenübergreifendes Wohnprojekt mit Gemeinschaftseinrichtungen.

Die Haupterschließung erfolgt über einen neuen Kreisverkehr am „Schönhorster Weg“ und verbindet diesen künftig mit der „Gartenstraße“ im Westen. Ein Teilbereich im Norden wird in Verlängerung über die Straße „Vierwenden“ erschlossen. Neben der verkehrlichen Erschließung gibt es in dem Gebiet eine Vielzahl an fußläufigen Verbindungen, die sich in den das Gebiet durchziehenden Grünzonen befinden. Durch diese Grünzonen, großteils entlang bestehender und neuer Knicks, wird das Plangebiet optisch in mehrere Quartiere aufgeteilt. Gleichzeitig bilden die Fußwege Verbindungen zwischen diesen Quartieren und sollen als Erholungs- und Begegnungsraum fungieren. Im Norden wird über eine Grünachse ein bestehender Spielplatz angebunden. Aufgrund des Höhenversprungs durch einen Steilhang wird eine serpentinartige Wegeverbindung sowie eine Rutsche am Hang geschaffen. Auf diese Weise wird auch das angrenzende Quartier an das Plangebiet und das Wegesystem angeschlossen und der Spielplatz zu einem verbindenden Element zwischen alter und neuer Bebauung.

Die Grünflächen werden von einem System aus Gräben und Mulden durchzogen, um das Oberflächenwasser anteilig zu versickern und das verbleibende Wasser in die südlich gelegene Retentionsfläche zu leiten. Neben dieser technischen Funktion können die flachen Mulden sowohl als gestalterisches Element als auch als Spielflächen genutzt werden.

Im Südwesten des Wohngebiets wird eine Fläche für Gemeinbedarf für den Bau einer zunächst sechszügigen Kindertagesstätte ausgewiesen. Durch die Lage an der Anbindung an die „Gartenstraße“ ist der Standort auch aus den angrenzenden Wohngebieten gut zu erreichen. Durch die der Kita vorgelagerten Stell- und Parkplatzfläche wird eine multifunktionale Fläche geschaffen, die während des Kita-Betriebs vor allem den Eltern als Parkfläche dient, jedoch auch als Veranstaltungsplatz für Feste oder Quartiersveranstaltungen genutzt werden kann.

Im Südwesten schließen sich Grün- und Retentionsflächen an das Wohngebiet an. Diese dienen in erster Linie als naturschutzfachliche Ausgleichsflächen sowie für die Ableitung des Oberflächenwassers aus dem Plangebiet. Rund um die Retentionsflächen wird aber auch das Fußwegesystem weitergeführt, so dass die Flächen ebenfalls eine Erholungsfunktion haben.

Der Bebauungsplan Nr. 50 entwickelt sich zum einen aus der 22. Änderung (2019) und zum anderen aus der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes (2023).

4. Umweltbelange

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB erfolgte im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 eine Umweltprüfung, in der die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen der Planung auf die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landespflege ermittelt und in einem Umweltbericht bewertet und beschrieben wurden.

Das Plangebiet wird im wesentlichen von drei Ackerflächen eingenommen, die in Nord-Süd-Richtung von zwei Knicks unterteilt werden. Im südlichen Randbereich besteht eine kleine Waldfläche.

Die naturschutzrechtlichen Eingriffe und der Ausgleichsbedarf wurden im Umweltbericht ermittelt und erläutert. Es ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von ca. 52.500 m². Es werden Ausgleichsflächen mit einem Umfang von ca. 28.300 m² innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 50 angelegt. Die verbleibenden Ausgleichsflächen mit einem Umfang von ca. 24.200 m² wurden durch zwei geeignete Flächen erbracht, die im Gemeindegebiet der Gemeinde Flintbek liegen.

Der zusätzlich erforderliche Knickaussgleich wird durch die Neuanlage von Knicks an der Südseite des Baugebietes erbracht. Es müssen mindestens 285 lfdm Knick neu angelegt werden.

5. Berücksichtigung der Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

5.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Es wurde am 21.09.2021 eine Informationsveranstaltung für die Bürger durchgeführt. Die Bürger hatten Gelegenheit, Fragen zu der Planung zu stellen, ihre Meinung zu äußern sowie Anregungen und Hinweise zu der Planung zu geben.

5.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen ein. Folgende Aussagen waren für die Planung von Bedeutung:

Landesplanungsbehörde

- Es wird mitgeteilt, dass keine Bedenken gegenüber der Planung bestehen. Es wird bestätigt, dass der Planung keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Kreis Rendsburg-Eckernförde

- Es wird darauf hingewiesen, dass ein Lärmgutachten in Hinblick auf den Verkehrslärm für erforderlich gehalten wird. Es geht hierbei um den Verkehrslärm, der von der Landesstraße L 307 (Schönhorster Weg) ausgeht und durch den die geplante Wohnnutzung betroffen ist.

Es wurde eine lärmtechnische Untersuchung zum Verkehrslärm durchgeführt. Die Ergebnisse der lärmtechnischen Untersuchung wurden in der Planung berücksichtigt.

- Es wird darauf hingewiesen, dass südlich des Plangebietes ein vorgeschichtlicher Grabhügel besteht. Der Grabhügel ist als Kulturdenkmal in der Denkmalliste eingetragen. Der Grabhügel liegt ca. 120 m südlich des Plangebietes.

Auf die optische Wahrnehmung des Grabhügels wird dahingehend Rücksicht genommen, dass das Baugebiet im südlichen Randbereich mit einem Knick eingefasst wird. Außerdem wird festgesetzt, dass im südlichen Randbereich nur Einzelhäuser errichtet werden dürfen, die eine Gebäudehöhe von max. 9,00 m aufweisen dürfen.

Archäologisches Landesamt

- Das Plangebiet liegt innerhalb eines archäologischen Interessengebietes. Es ist eine archäologische Untersuchung erforderlich.

Es wurde eine archäologische Untersuchung durchgeführt.

- Es wird auf den unter Denkmalschutz stehenden vorgeschichtlichen Grabhügel hingewiesen (siehe oben).

5.3 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Es wurden zwölf private Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit abgegeben. In den Stellungnahmen wurden die folgenden Belange vorgetragen:

- Es wird vorgetragen, dass der Ziel- und Quellverkehr, der durch das Baugebiet verursacht wird, zu einem höheren Verkehrsaufkommen auf den Straßen 'Rosenberg' und 'Dorfstraße' führen wird. Es wird angezweifelt, dass die Knotenpunkte 'Bönnhusener Weg/Rosenberg/Dorfstraße' und 'Schönhorster Weg/Dorfstraße' den zusätzlichen Verkehr bewältigen können.

Das vorliegende Verkehrsgutachten weist nach, dass die beiden Knotenpunkte unter Einbeziehung des durch das Neubaugebiet erzeugten Verkehrsaufkommens jeweils eine gute Qualitätsstufe aufweisen werden (Qualitätsstufen A und B).

- Es wird vorgetragen, dass das höhere Verkehrsaufkommen, das sich durch den Ziel- und Quellverkehr des Baugebietes für die Straßen 'Rosenberg', 'Dorfstraße', 'Schönhorster Weg' und 'Bönnhusener Weg' ergeben wird, für die Anwohner dieser vier Straßen zu einem Anstieg der Immissionen von Feinstaub und Lärm führen wird. Es wird befürchtet, dass die Immissionen für die Anwohner zu einer gesundheitlichen Beeinträchtigung führen können.

Die Gemeinde hat zu prüfen, ob durch die zusätzlichen Immissionen von Feinstaub und Lärm eine erhebliche Umweltauswirkung bzw. eine erhebliche Auswirkung auf die menschliche Gesundheit eintreten kann. Die Gemeinde ist zu der fachlichen Einschätzung gelangt, dass die Emissionen von Feinstaub und Lärm, die durch den Verkehr, der durch das Baugebiet ausgelöst wird (Ziel- und Quellverkehr), verursacht werden, zu keiner erheblichen Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit führen wird. Die Gemeinde hat hierbei auf allgemeine Erfahrungswerte zurückgegriffen. Die Gemeinde hält die vom Einwender geforderte wissenschaftliche Untersuchung der Luftqualität für unangemessen.

- Es wird vorgetragen, dass das eigene Grundstück seine Randlage verliert und dadurch für die Bewohner die Blickbeziehung in die Landschaft verlorengeht. Stattdessen wird der Ausblick zukünftig von Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern geprägt sein. Dies wird von den Bewohnern als Verschlechterung der Wohnqualität angesehen.

Die Bewohner haben keinen Rechtsanspruch darauf, dass die Randlage ihres Grundstücks bestehen bleibt. Die Eigentumsrechte der Bewohner enden an ihrer Grundstücksgrenze. Die Nutzungsrechte der angrenzenden Flächen, die baulich entwickelt werden sollen, liegen bei dem jeweiligen Flächeneigentümer. Die Gemeinde hat im Rahmen ihrer Planungshoheit das Recht, die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen zu Bauland zu entwickeln. Der Standort des Baugebietes orientiert sich an städtebaulichen Kriterien. Der gewählte Standort ist gut für die bauliche Entwicklung der Gemeinde geeignet. Die Gemeinde hat hierbei zu entscheiden, wo der Hauptort am besten städtebaulich weiterentwickelt werden kann.

Die Bewohner werden nicht in ihren Rechten verletzt. Die Abstände, die durch die Landesbauordnung vorgegeben werden, werden eingehalten. Die Gemeinde vertritt den Standpunkt, dass die Veränderungen, die sich für die Bewohner ergeben werden, zumutbar sind.

- Die Einwander sind nicht damit einverstanden, dass in ihrer unmittelbaren Nachbarschaft zwei Reihenhäuser entstehen dürfen. Es wird sowohl die Art der Bebauung als auch die maximal zulässige Gebäudehöhe von 9,50 m beanstandet.

Dem Bebauungsplan liegt ein Baukonzept zugrunde, das einen Mix aus Einzelhäusern, Doppelhäusern, Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern vorsieht. Die maximal zulässigen Gebäudehöhen liegen zwischen 9,00 m für Einfamilienhäuser und 18,00 m für viergeschossige Mehrfamilienhäuser. Die Gemeinde hält es für vertretbar, dass in der Nachbarschaft der Bewohner, die in Einfamilienhäusern leben, zwei Reihenhäuser mit einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 9,50 m errichtet werden dürfen. Die Abstände, die durch die Landesbauordnung vorgegeben werden, werden eingehalten.

- Die Einwander sind nicht damit einverstanden, dass in ihrer unmittelbaren Nachbarschaft Mehrfamilienhäuser entstehen dürfen.

Wie bereits oben erwähnt wurde, liegt dem Bebauungsplan ein Baukonzept zugrunde, das einen Mix aus Einzelhäusern, Doppelhäusern, Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern vorsieht. Die maximal zulässigen Gebäudehöhen liegen zwischen 9,00 m für Einfamilienhäuser und 18,00 m für viergeschossige Mehrfamilienhäuser. Die Gemeinde hält es für vertretbar, dass in der Nachbarschaft der Bewohner, die in Einfamilienhäusern leben, Mehrfamilienhäuser mit einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 12,00 m errichtet werden dürfen. Die Abstände, die durch die Landesbauordnung vorgegeben werden, werden um ein Vielfaches überschritten.

- Es wird gefordert, dass das geplante Baugebiet nicht an die 'Gartenstraße' angebunden wird.

Die Gemeinde hält es für zweckmäßig, dass das große Baugebiet über zwei getrennte Anbindungen verfügt, so dass sich der Verkehr auf den 'Schönhorster Weg' und die 'Gartenstraße' verteilen wird. Die 'Gartenstraße' kann den zusätzlichen Verkehr aufnehmen. Die Gemeinde vertritt den Standpunkt, dass die Auswirkungen, die sich durch den zusätzlichen Verkehr für die Bewohner der 'Gartenstraße' ergeben werden, zumutbar sind.

5.4 Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen Stellungnahmen ein, in denen die folgenden Belange und Hinweise mitgeteilt wurden:

Kreis Rendsburg-Eckernförde

- Es wird darum gebeten, dass der Grabhügel, der südlich des Plangebietes liegt, in den Plan aufgenommen wird.

Der Bitte wird entsprochen. Der Standort des Grabhügels, der nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 50 liegt, wird mit einem Symbol dargestellt.

- Es wird gefordert, dass die Knickschutzstreifen eingezäunt werden.

Für die Forderung gibt es weder eine rechtliche Grundlage noch ein fachliches Erfordernis. Es wird darauf hingewiesen, dass sowohl die Knicks als auch die Knickschutzstreifen in das Eigentum der Gemeinde Flintbek übergehen werden. Die Gemeinde trägt somit die Verantwortung für den Knickschutz. Die Gemeinde wird durch geeignete Maßnahmen sicherstellen, dass dem Schutz der Knicks genüge getan wird.

6. Andere Planungsmöglichkeiten / Alternativen

Mit dem großen Baugebiet leistet die Gemeinde Flintbek einen großen Beitrag zur Deckung des regionalen Wohnungsbedarfs. In dem Baugebiet können ca. 350 bis 400 Wohnungen entstehen. Circa zwei Drittel der Wohneinheiten werden hierbei in Mehrfamilienhäusern errichtet werden. Hiermit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass in dem Segment 'Wohnungen' ein großer Bedarf besteht. Circa 110 bis 120 Wohneinheiten werden in der Summe in den zulässigen Einzelhäusern, Doppelhäusern und Hausgruppen (Reihenhäuser) entstehen.

Das Plangebiet ist durch ein stark bewegtes Gelände geprägt. Die Geländehöhen betragen zwischen 39 m über NHN im Süden (im westlichen Bereich) und 52 m über NHN im Norden (ebenfalls im westlichen Bereich) bzw. 53 m über NHN im Osten. Das entspricht einem Höhenunterschied von bis zu 14 Metern. Das bewegte Gelände macht es erforderlich, dass umfangreiche Bodenbewegungen durchgeführt werden müssen, um bebaubare Grundflächen für die Gebäude und die Erschließungsstraßen zu erhalten. Es werden umfangreiche Modellierungsarbeiten zur Herstellung von Geländeeinschnitten und Böschungen durchgeführt werden. Hierbei werden hohe Anforderungen an eine optisch verträgliche Gestaltung gestellt werden.

Es wurde ursprünglich erwogen, eine Durchfahrbarkeit des Baugebietes vom 'Schönhorster Weg' zur 'Gartenstraße' zu vermeiden. Es sollte der östliche Bereich des Baugebietes an den 'Schönhorster Weg' und der westliche Bereich an die 'Gartenstraße' angebunden werden. Um dies zu erreichen, sollten auf der Erschließungsstraße, die zwischen dem 'Schönhorster Weg' und der 'Gartenstraße' verläuft, klappbare Pfosten errichtet werden. Es sollte nur den Rettungsfahrzeugen und den Müllfahrzeugen ein Durchfahren des Baugebietes ermöglicht werden.

Die Gemeinde hat sich nach ausführlichen Beratungen dafür entschieden, dass die Erschließungsstraße von allen Verkehrsteilnehmern durchgängig befahren werden kann. Hierfür waren die folgenden Gründe maßgebend:

- Die verkehrliche Trennung des Baugebietes in zwei Teilgebiete hätte für die Bewohner des Baugebietes eine erhebliche und unzumutbare Einschränkung bedeutet.
- Die Kindertagesstätte wäre nur über die 'Gartenstraße' mit Kraftfahrzeugen zu erreichen gewesen, was ungünstig gewesen wäre.
- Die Gemeinde hält es für zweckmäßig, dass die Bewohner des Baugebietes wählen können, ob sie das Baugebiet über den 'Schönhorster Weg' oder die 'Gartenstraße' verlassen wollen.
- Durch die Vermeidung einer Durchfahrbarkeit hätte sich das innerörtliche Verkehrsaufkommen, insbesondere auf der 'Dorfstraße', mehr erhöht, als dies mit der gewählten Lösung der Fall sein wird.

Flintbek, den 09.10.2023.....



.....
Olaf Plambeck
Bürgermeister



.....
Siegel

Aufgestellt: Kiel, den 28.08.2023

B2K B2K und dn Ingenieure GmbH
dn|ing Schleiweg 10, 24106 Kiel
Tel.: +49 431 596 746 0
info@b2k-dni.de • www.b2k-dni.de