



Begründung

zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 19 der Gemeinde Flintbek,
Kreis Rendsburg-Eckernförde

Für das Gebiet Eiderkamp, Kätnerskamp, Heitmannskamp und Müllershörn, Teilbereich 10



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

Stand: 13.01.2021

Art des Verfahrens:
Regelverfahren - Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 BauGB) - Einfacher Bebauungsplan (§30 (3) BauGB) -
Vereinfachtes Verfahren (§ 13 BauGB) - Beschleunigtes Verfahren (B-Plan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB)

Stand des Verfahrens:
§ 3 (1) BauGB - § 3 (2) BauGB - § 4 (1) BauGB - § 4a (2) BauGB - § 4 (2) BauGB - § 4a (3) BauGB - § 1 (7) BauGB - § 10 BauGB

Inhalt

1.	LAGE IM RAUM, DERZEITIGE NUTZUNG UND FLÄCHENGRÖÖE	3
2.	ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG	3
3.	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS, RECHTLICHE GRUNDLAGEN.....	4
4.	STAND DES VERFAHRENS	4
5.	RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN, ÜBERGEORDNETE PLANERISCHE VORGABEN.....	5
5.1	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 und Fortschreibung 2018.....	5
5.2	Regionalplan für den Planungsraum III (2000).....	6
5.3	Flächennutzungsplan	6
6.	UMWELTPRÜFUNG UND UMWELTBERICHT	6
7.	AUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES, WIRKUNGEN	7
8.	ERSCHLIEÖUNG	7
9.	VER- UND ENTSORGUNG	7
10.	HINWEISE	8
10.1	Denkmalschutz.....	8
10.2	Altlasten und Bodenschutz.....	8
10.3	Kampfmittel	8
11.	ZUSAMMENFASSUNG	9

1. Lage im Raum, derzeitige Nutzung und Flächengröße

Die Gemeinde Flintbek befindet sich im Kreis Rendsburg-Eckernförde. Das Gemeindegebiet grenzt im Nordosten an die Landeshauptstadt Kiel an und liegt ca. 25 km nordöstlich von Neumünster und 20 km nordwestlich von Preetz. Die Gemeinde mit ihren ca. 7.250 Einwohnern besteht aus den Ortsteilen Großflintbek, Kleinflintbek und Voorde von denen Großflintbek der Hauptort ist.

Der ca. 9.600 m² große Geltungsbereich befindet sich im Ortsteil Großflintbek, zwischen den Straßen ‚Müllershörn‘ im Norden und ‚Heitmannskamp‘ im Süden sowie der Bebauung am ‚Kätterskamp‘ im Westen. Derzeit befindet sich im Plangeltungsbereich überwiegend Wohnbebauung sowie kleinere gewerbliche Nutzungen.

In unmittelbarer Nähe befinden sich der Bahnhof und das Rathaus der Gemeinde sowie mehrere kleinere Geschäfte bzw. Dienstleister. Östlich des Plangeltungsbereiches befindet sich überwiegend Wohnbebauung.

2. Anlass und Ziele der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Flintbek wurde 1980 aufgestellt. Mit ihm wurde das Ziel verfolgt, die städtebauliche Ordnung im Ortszentrum von Flintbek sicherzustellen. Während für andere Teilbereiche eine Neuordnung bzw. Neubebauung durch den B-Plan vorgesehen war, war der Teilbereich 10 bereits bei Aufstellung des Bebauungsplanes weitestgehend bebaut. Die Festsetzungen für den Teilbereich 10 richteten sich dementsprechend nach den bereits vorhandenen Gebäuden.

Mittlerweile wurde der Bebauungsplan Nr. 19 in allen Teilbereichen umgesetzt. Das Plangebiet befindet sich im Sanierungsbereich der Städtebauförderung. Da die weitere Planung für den Bereich des Ortszentrums von der Städtebauförderung abhängig ist, soll derzeit keine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 erfolgen.

Das Teilgebiet 10 wurde entsprechend der 1980 vorhandenen Bebauung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die übrigen Teilgebiete sind bis auf einen Bereich nördlich der Straße ‚Müllershörn‘, der ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt wurde, als Mischgebiete und Sondergebiete für einen Supermarkt, das Rathaus, eine Sozialstation und Bücherei sowie die Post festgesetzt. Die Umgebung ist dementsprechend von sozialen und gewerblichen Nutzungen geprägt, so dass das Gebiet insgesamt eine gemischte Nutzung aufweist, in dem sich gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen nebeneinander etabliert haben. Auch in dem als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Teilbereich 10 gibt es neben dem Wohnen kleinere gewerbliche Nutzungen, die sich allerdings bislang auf die nach § 13 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Räume für freie Berufe beschränken.

Von Seiten eines Gewerbetreibenden im Teilgebiet 10 wurde der Wunsch geäußert, sich räumlich zu erweitern. Diese Erweiterung würde sich zwar in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, ist jedoch derzeit aufgrund der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet nicht möglich.

Um das bebaute Gebiet künftig entsprechend den Nutzungen der umgebenden Bereiche entwickeln zu können, soll der Teilbereich 10 des Bebauungsplanes Nr. 19 aufgehoben werden.

Die vorhandenen gewerblichen und wohnbaulichen Nutzungen sind durch die Aufhebung im Bestand gesichert.

Nach Aufhebung des Teilbereiches 10 des Bebauungsplanes Nr. 19 sind alle zukünftigen Vorhaben in diesem Bereich nach § 34 BauGB zu bewerten (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB sind nur solche Vorhaben zulässig, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und unter der Voraussetzung, dass die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Sollte für den aufzuhebenden Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 zu einem späteren Zeitpunkt festgestellt werden, dass eine gestalterische und städtebauliche Neuordnung zur Wahrung oder Umstrukturierung des Ortsbildes erforderlich wird, besteht für die Gemeinde die Möglichkeit zur Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes mit einer veränderten Zielsetzung. Dabei kann die Gemeinde auch Instrumente zur Sicherung der Bauleitplanung einsetzen (§§ 14, 15 BauGB).

3. Aufstellungsbeschluss, rechtliche Grundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Flintbek hat am 26.09.2019 den Aufstellungsbeschluss für die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 19 für das Gebiet „Eiderkamp, Kätterskamp, Heitmannskamp und Müllershörn, Teilbereich 10“ gefasst.

Aufgrund einer Erweiterung des Geltungsbereiches wurde der Aufstellungsbeschluss am 25.06.2020 erneut gefasst. Der Beschluss wurde vom 18.08. bis einschließlich 31.08.2020 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht.

Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 19 erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434), dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24.02.2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.05.2016, und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung (LBO 2016).

Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 19 erfolgt im Regelfahren.

4. Stand des Verfahrens

Die vorliegenden Unterlagen dienen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

5. Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben

Die Gemeinden haben gemäß § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne, d.h. der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan und der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan, sind die Steuerungsinstrumente der Gemeinde für die städtebauliche Entwicklung in ihrem Gemeindegebiet. Die Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Es wird bei den planerischen Vorgaben zugrunde gelegt, dass sich die Eigenart des Gebiets, insbesondere bei der Art und dem Maß der baulichen Nutzung, nur unwesentlich ändern wird bzw. bei möglichen Änderungen der § 34 BauGB anzuwenden ist. Somit ist davon auszugehen, dass die Ziele der übergeordneten planerischen Vorgaben dem nicht entgegenstehen.

5.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 und Fortschreibung 2018

Der seit Oktober/2010 wirksame Landesentwicklungsplan 2010 (LEP) formuliert die Leitlinien der räumlichen Entwicklung in Schleswig-Holstein und setzt mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung den Rahmen, an dem sich die Gemeinden zu orientieren haben. Der Landesentwicklungsplan soll sowohl die Entwicklung des Landes in seiner Gesamtheit fördern als auch die kommunale Planungsverantwortung stärken.

Derzeit befindet sich der Landesentwicklungsplan in der Fortschreibung. Der Entwurf der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein (2018) (Amtsbl. Schl.-H 2018, S. 1181) ist bereits jetzt zu berücksichtigen. In der Karte zum Landesentwicklungsplan haben sich für die Gemeinde Flintbek durch die Fortschreibung 2018 keine Änderungen ergeben.

Der Landesentwicklungsplan enthält für die Gemeinde Flintbek die folgenden Aussagen:

- Die Gemeinde liegt im Ordnungsraum in Bezug auf die Landeshauptstadt Kiel. Sie gehört hierbei zu dem Verdichtungsraum.
- Die Gemeinde ist ein Stadtrandkern II. Ordnung (im System der 'Zentralen Orte').
- Die Gemeinde liegt auf der Siedlungsachse 'Landeshauptstadt Kiel - Molfsee - Flintbek - Bordesholm'.
- Die 'Eider' ist eine Biotopverbundachse von landesweiter Bedeutung.

Gemäß Textteil des Landesentwicklungsplanes sind die zentralen Orte und Stadtrandkerne Schwerpunkte für Infrastruktur und Versorgungseinrichtungen sowie für wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung und sind als solche zu sichern und zu stärken.

Das zentralörtliche System soll sicherstellen, dass für alle Menschen im Land in zumutbarer Entfernung überörtliche Einrichtungen der Daseinsvorsorge erreichbar sind.

Bewertung

Da die Gemeinde Flintbek ein Stadtrandkern II. Ordnung ist, ist sie unter anderem ein Schwerpunkt für die wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung. Im Plangeltungsbereich sind derzeit wohnbauliche und gewerbliche Nutzungen vorhanden. Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 19 steht den Zielen des Landesentwicklungsplanes nicht entgegen.

5.2 Regionalplan für den Planungsraum III (2000)

Der derzeit wirksame Regionalplan leitet sich aus dem Landesraumordnungsplan (LROP) aus dem Jahr 1998 ab. Der Landesraumordnungsplan wurde im Jahr 2010 durch den Landesentwicklungsplan (LEP) abgelöst (s.o.). Eine Fortentwicklung des Regionalplanes steht noch aus, so dass weiterhin der Regionalplan aus dem Jahr 2000 als Planungsvorgabe zu beachten ist. In den Aussagen, in denen der Regionalplan vom Landesentwicklungsplan abweicht, gelten die Aussagen des Landesentwicklungsplanes.

Im Regionalplan bestehen für die Gemeinde bzw. das Plangebiet folgende Aussagen:

- Die Gemeinde liegt im Ordnungsraum in Bezug auf die Landeshauptstadt Kiel.
- Die Gemeinde liegt im Bereich der Siedlungsachse 'Landeshauptstadt Kiel - Molfsee - Flintbek - Bordesholm'.
- Die Gemeinde ist ein Stadtrandkern II. Ordnung.

Bewertung

Aus dem Regionalplan ergeben sich keine Vorgaben, die über die des Landesentwicklungsplanes hinausgehen.

5.3 Flächennutzungsplan

Im ursprünglichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Flintbek von 1969 wurde der Plangeltungsbereich der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 19 als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Durch die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 1980 wurden die zwei Grundstücke ‚Heitmannskamp‘ 3 und 5 im Südwesten als Mischgebiet dargestellt, die übrigen Grundstücke behielten ihre Darstellung als allgemeines Wohngebiet.

Bewertung

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes findet für die zukünftige bauliche Entwicklung der § 34 BauGB Anwendung. Das bedeutet, dass unter anderen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung eine Betrachtung der örtlichen Situation durchgeführt wird, die nach dem derzeitigen Stand eine durchaus gemischte Nutzung (Gewerbe und Wohnen) aufweist.

6. Umweltprüfung und Umweltbericht

Für Bauleitplanverfahren sind grundsätzlich die Belange des Umweltschutzes gemäß § 2 Abs. 4 BauGB abzuarbeiten und zwar im Rahmen einer förmlichen Umweltprüfung. Der Umweltbericht ist gemäß Anlage 1 zu den § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c BauGB zu erstellen. Im Rahmen der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Hinsichtlich des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung ist gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen (Scoping). Dieser Verfahrensschritt erfolgt mit der derzeit in Durchführung befindlichen Beteiligung.

Im weiteren Verfahren wird der Umweltbericht für die Beteiligungsschritte nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB (Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und

sonstiger Träger öffentlicher Belange) als separates Dokument vorbereitet. Für die Beschlussfassung werden die Begründung und Umweltbericht zusammengeführt.

7. Aufhebung des Bebauungsplanes, Wirkungen

Das ca. 9.600 m² große Plangebiet liegt zentral im Innenbereich des Ortsteils Großflintbek in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof und dem Rathaus der Gemeinde sowie zu weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Das Gebiet umfasst elf bereits bebaute Grundstücke deren Nutzung überwiegend wohnbaulich, zum Teil aber auch gewerblich ist. Die kleinteilige Bebauung befindet sich entlang der Straßen ‚Müllershörn‘ und ‚Heitmannskamp‘. Die rückwärtigen Bereiche der Grundstücke werden vornehmlich als Gärten genutzt.

Im Bebauungsplan Nr. 19 stellt das Plangebiet der Teilaufhebung das Teilgebiet Nr. 10 dar. Dieses ist festgesetzt als Allgemeines Wohngebiet mit einer eingeschossigen Einzelhausbebauung. Das Gebiet entspricht heute den Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 19 und ist vollständig bebaut.

Der Bebauungsplan Nr. 19 wird im Bereich des Teilgebietes 10 aufgehoben. Damit verlieren alle dort vorgenommenen Festsetzungen ihre Gültigkeit. Alle baulichen Entwicklungen werden zukünftig nach § 34 BauGB geregelt werden. Es sind dann nur solche Vorhaben zulässig,

- die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung einfügen;
- die in der Bauweise/ der Eigenart der näheren Umgebung entsprechen;
- sofern die Erschließung gesichert ist;
- sofern die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden;
- die das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

8. Erschließung

Die verkehrsmäßige Anbindung des Plangebietes erfolgt über die bestehenden Straßen ‚Müllershörn‘ im Norden und ‚Heitmannskamp‘ im Süden.

Die Straße ‚Heitmannskamp‘ ist als Sackgasse und Anliegerstraße nur mäßig befahren. Die Straße ‚Müllershörn‘ ist als Verbindung der ‚Dorfstraße‘, die in den Ortsteil Kleinflintbek und weiter nach Kiel führt, und dem Bahnhof, dem Rathaus sowie weiteren Versorgungseinrichtungen Flintbeks stärker frequentiert.

9. Ver- und Entsorgung

Anlagen für die Ver- und Entsorgung (u.a. Leitungen),

- der Wasserversorgung,
- der Löschwasserversorgung,
- der Schmutzwasserbeseitigung,
- der Oberflächenentwässerung,
- Fernmeldeeinrichtungen (Telefon/Internet),
- der Versorgung mit Elektroenergie,

sind im Gebiet bereits vorhanden.

Die ordnungsgemäße Abfallentsorgung wird durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft des Kreises Rendsburg-Eckernförde (AWR) durchgeführt.

10. Hinweise

10.1 Denkmalschutz

Im Plangebiet bestehen keine oberirdischen Kulturdenkmale. Über ein mögliches Vorkommen von archäologischen Denkmälern liegen keine Informationen vor.

Es wird auf den § 15 DSchG hingewiesen. Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

10.2 Altlasten und Bodenschutz

Altlasten sind im Plangeltungsbereich nicht erfasst und voraussichtlich nicht vorhanden. Sollten dennoch optisch und organoleptisch auffällige Bodenbereiche entdeckt werden (z. B. Plastikteile, Bauschutt, auffälliger Geruch oder andere Auffälligkeiten), ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde umgehend in Kenntnis zu setzen und die zu ergreifenden Maßnahmen abzustimmen und durchzuführen.

10.3 Kampfmittel

Gemäß der Anlage zur 'Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel' (Kampfmittelverordnung) vom 07.05.2012 gehört die Gemeinde Flintbek nicht zu den Gemeinden, die durch Bombenabwürfe im 2. Weltkrieg in besonderem Maße betroffen waren. Aus diesem Grund ist ein Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet nicht wahrscheinlich. Eine Untersuchung des Plangebietes in Hinblick auf ein mögliches Vorkommen von Kampfmitteln ist deshalb nicht erforderlich.

Zufallsfunde von Munition sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen und unverzüglich der Polizei zu melden.

11. Zusammenfassung

Negative Auswirkungen durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes sind nicht zu erwarten.

Das Planungsziel, welches mit dem Bebauungsplan Nr. 19 im Teilgebiet 10 angestrebt war, wurde umgesetzt. Das Gebiet ist vollständig bebaut.

Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 19 soll künftig eine Bebauung und vor allem Nutzung entsprechend der Eigenart der näheren Umgebung ermöglichen.

Durch die Aufhebung greifen die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 19 für den Bereich nicht mehr. Bedarfsanfragen bzw. Baugesuche sind dann nach § 34 BauGB zu bewerten, so dass Entwicklungspotentiale im Gebiet unter gegenseitiger Rücksichtnahme ausgeschöpft werden können.

Die Begründung wurde am __.__.____ durch Beschluss der Gemeindevertretung gebilligt.

Flintbek, den

Unterschrift/Siegel

.....
Olaf Plambeck
- Bürgermeister -

Aufgestellt: Kiel, den 13.01.2021

B2K
dn|ing

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