

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 14

für das Gewerbegebiet am „Schönhorster Weg“

in der Fassung vom 30. August 1973

1. Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 14 ist aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Flintbek unter Berücksichtigung der 1. Änderung entwickelt worden. Im Flächennutzungsplan ist das Bebauungsplangebiet als GE-Gebiet (Gewerbegebiet) bzw. mit einer kleinen Teilfläche als MD-Gebiet (Dorfgebiet) ausgewiesen.
2. Das Gelände, für das der Bebauungsplan aufgestellt wird, liegt unmittelbar an der neu ausgebauten Kreisstraße Nr. 31 „Flintbek - Schönhorst - Kleinbarkau“ am östlichen, bebauten Ortsrand der Gemeinde Flintbek. Die Ausweisung dieser Fläche als GE-Gebiet im Flächennutzungsplan ist nach gründlicher Prüfung erfolgt. Die Wirtschaftsstruktur und damit die Steuerkraft der Gemeinde Flintbek sind außerordentlich ungünstig. Dies hat seine Ursache darin, dass Flintbek bisher zu einem wesentlichen Teil Wohngemeinde von Arbeitskräften ist, die in der Landeshauptstadt beschäftigt sind. Ein ausreichendes eigenes Wirtschaftspotential ist deshalb nicht vorhanden. Die Erfüllung der umfangreichen kommunalen Aufgaben erfordert dringend eine Stärkung der Wirtschaftskraft, verbunden mit der Schaffung von Arbeitsplätzen innerhalb der Gemeinde. Da Flintbek nach den Zielen der Landes- und Regionalplanung auch als Schwerpunkt der Gewerbeansetzung im Planungsraum III entwickelt werden soll, haben sich die zuständigen Organe der Gemeinde in den letzten Jahren intensiv um die Ansetzung von Gewerbebetrieben bemüht. In dem gleichfalls im Flächennutzungsplan ausgewiesenen GE-Gebiet an der B 4 konnten inzwischen zwei Betriebe angesetzt werden. Verhandlungen mit mehreren Klein- und Mittelbetrieben, die in diesem Gewerbegebiet angesetzt werden könnten, werden zurzeit geführt. Die etwa 1 1/2-jährigen intensiven Verhandlungen mit einem größeren Betrieb über den Erwerb einer 5 ha großen Fläche aus dem Gewerbegebiet an der B 4 sind leider gescheitert, da sich bei den an verschiedenen Stellen dieses Gebiets durchgeführten Untersuchungen außerordentlich ungünstige Bodenverhältnisse (Teilflächen mit Moorboden bis zu 7 m, stark kupiertes Gelände) herausgestellt haben. Bei einer zu bebauenden Fläche von rd. 3 ha wäre die Ansetzung in dem genannten Gebiet wirtschaftlich nicht mehr vertretbar gewesen. Das Gewerbegebiet an der B 4 ist deshalb nur für bestimmte Betriebe bedingt verwendbar. Aus diesem Grunde sind Überlegungen über eine zusätzliche Fläche für die Ansetzung von nicht störenden Gewerbebetrieben angestellt worden. Hierfür bietet sich unter Berücksichtigung des im Bereich der Gemeinde Flintbek vorhandenen stark kupierten Geländes städtebaulich nur das rd. 5 ha große Gebiet am „Schönhorster Weg“ (Kreisstraße 31) an. Da eine weitere Wohnbebauung hier nicht erfolgen soll und im benachbarten MD-Gebiet andere Gewerbebetriebe bereits vorhanden sind, wird der auf dem ausgewiesenen GE-Gebiet geplante Bau eines Lagerhauses durch einen Kaufhauskonzern an dieser Stelle einen guten städtebaulichen Abschluss darstellen.

Durch die im Bebauungsplan vorgesehene Begründung ist eine gute Anpassung an die Landschaft sichergestellt. Das festgesetzte GE-Gebiet wird von nur einem Betrieb in Anspruch genommen. Für das geplante eingeschossige Lagerhaus mit Verwaltungs- und Sozialräumen ist im Endausbau eine bebaute Fläche von 30.000 qm vorgesehen. Hiervon sollen in einem 1. Bauabschnitt zunächst rd. 15.000 qm bebaut werden.

Für die Gemeinde Flintbek ist die Ansetzung dieses Betriebes mit voraussichtlich 160 Arbeitsplätzen von ganz besonderer Bedeutung. Die Gemeindevertretung hat dementsprechend in ihrer Sitzung vom 18.05.1972 beschlossen, in Ausführung des Flächennutzungsplanes für das genannte Gebiet einen Bebauungsplan Nr. 14 aufzustellen (Aufstellungsbeschluss).

3. Die Erschließung ist durch die neu ausgebaute Kreisstraße 31 (Schönhorster Weg) sichergestellt. Da die Dorfstraße/Kleinflintbeker Weg (Kreisstraße 15) sowie die neue Verbindungsstraße zur B 4 (Eiderkamp) gleichfalls zurzeit ausgebaut werden, kann der gesamte Verkehr künftig über Kreisstraßen abgeleitet werden. Die Zufahrt zum Gewerbegrundstück ist neben dem öffentlichen Weg „Himmelreich“ vorgesehen und liegt innerhalb der Ortsdurchfahrt der Kreisstraße. Sie ist wegen der vorhandenen hohen Böschung sowie der gegenüberliegenden Einmündung „Butenschönsredder“ im Hinblick auf die Verkehrssicherheit hier am günstigsten (Kreuzungsbereich).

Nach der Stellungnahme des Ministers für Wirtschaft und Verkehr am 20.07.1972 ist folgendes zu beachten:

1. Das Baugebiet ist zur Kreisstraße hin mit einer festen durchgehenden Einfriedigung abzusichern. Einzelne Zufahrten oder Zugänge dürfen von den Grundstücken aus nicht zu der Kreisstraße hergestellt werden.
2. Wasser, geklärt und ungeklärt, hierzu gehört auch gesammeltes Oberflächenwasser, darf von dem Baugebiet aus nicht auf Straßengebiet geleitet werden.
3. Der Anschluss der Erschließungsstraße ist höhenmäßig so auszugestalten, dass kein Wasser auf die Fahrbahn der Kreisstraße geleitet wird.
4. Die Fahrbahnrande der Erschließungsstraße sind gem. der RAL-K Abschnitt 1 (Richtlinien für die Anlage von Landstraßen RAL Teil III Knotenpunkte Abschn. 1) an die Fahrbahnkante der Kreisstraße anzuschließen.
5. Die Erschließungsstraße muss auf den ersten 20 m, von der Fahrbahnkante der Kreisstraße aus gemessen, mindestens 6 m breit befestigt ausgebaut werden, damit ein ungehinderter Verkehr im Einmündungsbereich möglich ist.
6. Die Fahrbahn der Erschließungsstraße ist, soweit diese auf dem Gebiet der Kreisstraße liegt, mit einer festen staubfreien Decke zu befestigen. (Pflaster oder bituminöse Decke).
7. Alle erforderlichen Änderungen an der Fahrbahn, den Entwässerungseinrichtungen, den Nebenanlagen und dem Zubehör der Kreisstraße sind auf Kosten der Gemeinde mit auszuführen.
8. Für die Gestaltung der Einmündung der Erschließungsstraße ist ein Einzelplan im Maßstab 1 : 250 in dreifacher Ausfertigung dem Straßenbauamt Rendsburg vorzulegen. Erst nach Genehmigung des Planes durch das Straßenbauamt darf mit den Bauarbeiten begonnen werden.
9. Weitere Fragen der technischen Ausgestaltung der Einmündung sind mit dem zuständigen Außenbeamten des Straßenbauamtes abzustimmen. Nach besonderer Aufforderung sind diesem Einzelpläne für die Gestaltung der Einmündung vorzulegen.

Der Beginn der Bauarbeiten ist dem Straßenbauamt Rendsburg rechtzeitig schriftlich mitzuteilen.

4. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, da das 5 ha große Gelände bereits von dem Kaufhauskonzern erworben wurde. Insofern ist auch sichergestellt, dass nur dieser nicht störende Gewerbebetrieb hier angesetzt wird.
5. Versorgung, Entwässerung, Müllabfuhr und Feuerschutz
  - a) Die Wasserversorgung erfolgt aus dem öffentlichen Versorgungsnetz der Stadtwerke Kiel AG.
  - b) Das Gewerbegebiet wird an das zentrale Schmutzwasserkanalnetz der Gemeinde angeschlossen. Eine zentrale vollbiologische Großkläranlage ist in der Gemeinde Flintbek vorhanden. Das Oberflächenwasser wird wegen des unterschiedlichen Gefälles im Gelände teilweise in den Regenwasserkanal des „Schönhorster Weges“ sowie teilweise in das Gewässer „Flintbek“, das die Grundstücksgrenze im hinteren Bereich bildet, abgeleitet. Im Zuge des Ausbaus der „Dorfstraße“ (Kreisstraße 15) ist in Abstimmung mit der Wasserbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde eine Erweiterung der Verrohrung der „Flintbek“ vorgesehen.
  - c) Die Stromversorgung im Gemeindegebiet obliegt der Stadtwerke Kiel AG. Sie ist sichergestellt.
  - d) Für die Müllbeseitigung besteht Anschluss- und Benutzungszwang an die gemeindliche Müllabfuhr.
  - e) Der Feuerschutz wird sichergestellt durch Hydranten und innerhalb des Lagerhauses durch zusätzliche Feuerlöscheinrichtungen.
6. Erschließungsmaßnahmen im Sinne der §§ 123 ff Bundesbaugesetz sind nicht erforderlich, da das Gewerbegebiet unmittelbar an der neu ausgebauten Kreisstraße (Schönhorster Weg) liegt.

Flintbek, den 30. August 1973

Gemeinde Flintbek  
Der Bürgermeister  
(LS) gez. Bies