

## B e g r ü n d u n g

### zum Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Flintbek für das Gebiet

#### „Eiderkamp/Kätnerskamp/Heitmannskamp/Müllershörn“

1. Auf der Grundlage der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Flintbek wird der Bebauungsplan Nr. 19 aufgestellt. Der Bebauungsplan wird notwendig, um die städtebauliche Ordnung im Ortszentrum sicherzustellen, insbesondere nach Freiwerden der Teilfläche der früheren Kakaofabrik. Außerdem soll eine Teilfläche nördlich des Eiderkamps, welche bisher für eine katholische Kirche vorgesehen war und hierfür nicht mehr benötigt wird, für eine Bebauung genutzt werden. Insbesondere durch die Schaffung neuer zentraler Einrichtungen sowie eines Einkaufszentrums soll die Gemeindefunktion als Stadtrandkern zweiter Ordnung mit Teilfunktionen eines ländlichen Zentralortes gestärkt werden.
2. Der räumliche Geltungsbereich grenzt im Nordwesten an die Bundesbahnstrecke Kiel - Neumünster, im Süden an den Eiderkamp sowie im Nordosten und Südosten an vorhandene Wohnbebauung. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 65.940 qm; davon  
14.090 qm Allgemeines Wohngebiet (WA),  
20.920 qm Mischgebiet (MI),  
11.410 qm Sondergebiet Verbrauchermarkt (SO),  
6.170 qm Flächen für den Gemeinbedarf  
(Rathaus, Post, Sozialstation, Bücherei),  
10.770 qm Verkehrsflächen,  
1.660 qm Grünfläche, Schutzgrün,  
920 qm Fläche für die Landwirtschaft  
(Hausgärten der angrenzenden Baugrundstücke),  
ca. 42 Wohneinheiten.
3. Durch die vorgesehenen Nutzungen soll erstmalig für die 1937/38 aus drei bis dahin selbstständigen Gemeinden entstandene Gemeinde Flintbek ein Orts- und Einkaufszentrum geschaffen werden. Die zentrale Fläche wird durch das ehemalige Gelände der Kakaofabrik gebildet. Hier soll als zentrale Anlage ein Verbrauchermarkt mit 1.600 qm Verkaufsfläche entstehen, dazu 6 weitere Einzelhandelsläden und ein Postamt.  
  
Im südlichen Anschluss an das Sondergebiet wurden Sozialstation und Bücherei ausgewiesen mit einem entsprechenden Erweiterungsbedarf für die Zukunft. Das südlich anschließende Teilgebiet 1 soll zukünftig gemischt genutzt werden, und zwar mit der Möglichkeit, bei zweigeschossiger Bebauung in den Erdgeschossigen Läden vorzusehen. Gemeinschaftsanlagen für Stellplätze und Garagen für dieses Baugebiet werden auf dem Restgrundstück an der Bahnlinie ausgewiesen.
4. Die räumliche Gestalt des Geltungsbereiches wird geprägt durch die Lage an der Bahnlinie sowie die Straßenrandbebauungen in offener Bauweise.
5. Die vorhandene Erschließung wird durch die Straßen Eiderkamp, Kätnerskamp und Müllershörn geprägt, die im Bereich der Bahnlinie des Ausbaus und der Verbesserung bedürfen. So soll die ungünstigste Straßenführung im Bereich Kätnerskamp/Müllershörn in der Weise bereinigt werden, dass der Straßenzug Müllershörn begradigt wird und entlang der

Bahnlinie zum Eiderkamp fortgesetzt wird, so dass der Kätnerskamp eine straßenverkehrstechnisch bessere rechtwinklige Einmündung in die neu geschaffene Sammelstraße erhalten wird. Die neu geschaffene Straße b erhält eine 6,50 m breite Fahrbahn mit einem einseitigen Parkstreifen für Längsaufstellung und Bäumen, die der Straße einen alleeartigen Charakter verleihen soll. Die Bäume an der Straße b sollen im Parkstreifen mit einem Abstand von 8 m gepflanzt werden. Es sind bodenständige Gehölze zu pflanzen. An der Einmündung zum Eiderkamp werden gesonderte Abbiegespuren erforderlich, um auch dem Verkehrsaufkommen aus dem Verbrauchermarkt gerecht zu werden. Dadurch wird die Verkehrssituation im zentralen Bereich Kätnerskamp/Heitmannskamp erheblich entlastet und damit verbessert.

6. Getrennte Schmutz- und Regenwasserleitungen sind in den vorhandenen Straßen verlegt und müssen lediglich in der neu zu bauenden Verbindungsstraße b ergänzt werden. Die Abwasserbeseitigung erfolgt zentral durch das gemeindeeigene Klärwerk an der Eider. Die bisherige Oberflächenentwässerung für die rückwärtigen Teilflächen der Grundstücke am Kätnerskamp ist beim Bau der geplanten Verbindungsstraße Kätnerskamp/Eiderkamp sicherzustellen.
7. Die Wasserversorgung erfolgt ebenfalls zentral mit Anschlusszwang für alle Grundstücke. Das Leitungsnetz ist vorhanden und muss in der Straße b neu erstellt werden. Träger der Wasserversorgung sind die Stadtwerke Kiel AG.
8. Die Abfallbeseitigung wird zentral geregelt durch eine Kreissatzung.
9. Die Stadtwerke Kiel AG versorgt die Gemeinde Flintbek mit Strom.
10. Zusammenstellung städtebaulicher Werte (Tabelle Seite 4).
11. Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten

Das Straßen- und Versorgungsnetz ist weitgehend vorhanden. Lediglich die Straße b sowie der Bereich Kätnerskamp/Müllershörn müssen neu erstellt werden. Die Finanzierung ist durch Erhebung von Erschließungsbeiträgen gem. Bundesbaugesetz bzw. durch Erschließungsvertrag sichergestellt. Der Gemeindenanteil wird aus ordentlichen Haushaltsmitteln bestritten.

Pos.	Anzahl	Leistung	Einzelpreis	Gesamtpreis
1	312	lfdm Neubau der Straße b	1.800,--	561.600,-- DM
2	650	qm Ausbau Abbiegespuren an Straße a (Eiderkamp)	175,--	113.750,-- DM
3	1.322	qm Ausbau des Knotenpunktes Kätnerskamp/Straße b/ Müllershörn	175,--	231.350,-- DM
4	828	qm Neubau Parkplätze	150,--	124.200,-- DM
5		Grunderwerb für Straßenbau		358.320,-- DM
6	55	Stück Neuanpflanzung von Bäumen	200,--	11.000,-- DM
7	453	lfdm Neubau Regenwasserleitung	450,--	203.850,-- DM
8	453	lfdm Neubau Schmutzwasserleitung	450,--	203.850,-- DM
9	1.660	qm Neuanlage Schutzgrün	50,--	<u>83.000,-- DM</u>
		zusammen		1.890.920,-- DM
		Gemeindeanteil 10 % nach § 129 (1) BBauG ca.		<u>189.000,-- DM</u>