

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 21 für das Gebiet „zwischen Dorfstraße (L 307), Feuerwache, Butenschönsredder und Am Ehrenmal“

Begründung:

1. Auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Flintbek wird der Bebauungsplan Nr. 21 aufgestellt. Der Bebauungsplan wird notwendig, um vor allem die städtebauliche Ordnung für das Gebiet zweier Hofstellen in der Ortslage Flintbek sicherzustellen. In diesem Bereich soll der Bedarf an weiteren Einfamilienhäusern in verschiedenen Wohnformen gedeckt werden, damit die Gemeinde ihren Funktionen als Stadtrandkern II. Ordnung gerecht werden kann. Hierbei soll eine sinnvolle Zuordnung zwischen Wohnen und Gewerbe erreicht werden unter Berücksichtigung der vorhandenen unterschiedlichen Bebauung im weiteren Bereich der Dorfstraße/Butenschönsredder.
2. Der räumliche Geltungsbereich grenzt im Norden an die Ortsdurchfahrt der Landesstraße 307 (Dorfstraße), im Osten an die Straße Feuerwache, im Süden an den Butenschönsredder und im Westen an den Weg „Am Ehrenmal“. Der Geltungsbereich umfasst einschließlich der umgebenden Verkehrsflächen eine Fläche von 28.790 m², davon

ca. 21.130 m² allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet) mit insgesamt ca. 45 Wohnungen, davon 36 Wohnungen in Einfamilienhäusern neu
670 m² 1 Tankstelle (MI-Gebiet).
3. Die räumliche Gestalt wird geprägt durch vorhandene Randbebauung an den umgebenden Straßen mit teilweise historischen Einzelhäusern. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die aufgelassene Hoffläche Hartz, wo bereits die ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäude entfernt wurden. Der Hof Ströh bleibt bis auf weiteres erhalten, so dass die vorhandene Parzellengrenze zwischen den Flurstücken 109/6 und 113/37 als Bauabschnittsgrenze herangezogen wurde. Bauliche Maßnahmen sind zunächst im östlichen Teilbereich (ehemalige Hoffläche Hartz) zu erwarten.

Die zukünftige Gestalt der Baugruppen und Verkehrsflächen soll an die ehemals vorhandenen dörflichen Verhältnisse anknüpfen. Die vorhandenen alten Wohngebäude auf den Grundstücken Dorfstraße Nr. 16 und Nr. 20 (Gemarkung Großflintbek, Flur 2, Flurstücke 113/35 und 118/10) sollen wegen ihrer besonderen Bedeutung für das Ortsbild erhalten werden. Der Bebauungsplan enthält eine entsprechende Festsetzung gem. § 39 BBAuG.

4. Die innere Erschließung der übrigen Neubaumaßnahmen soll in Form eines Angers erfolgen, der als verkehrsruhige Mischfläche - mit Kopfsteinpflaster versehen - an den Rändern Bäume vorsieht und jeweils über einen Fußweg an der Dorfstraße und eine Stichstraße an den Butenschönsredder angebunden wird. Der vorhandene Weg „Am Ehrenmal“ bleibt unverändert.

Notwendige Parkplätze werden im Bereich der inneren Erschließung vorgesehen und in Längsaufstellung im Bereich der Straße Butenschönsredder. Notwendige Stellplätze und Garagen sollen nach Maßgabe der Landesbauordnung auf den Grundstücken vorgesehen werden mit Ausnahme einer Gemeinschaftsgaragenanlage im Teilgebiet 2. Die Garagen sollen nach Möglichkeit als offene Carports vor Kopf der Reihen- und Doppelhäuser erstellt werden.

Die Dorfstraße ist Ortsdurchfahrt der L 307.

5. Getrennte Schmutz- und Regenwasserleitungen müssen im Bereich der inneren Erschließung neu gebaut werden. SW- und RW-Kanalisationsleitungen sind in der Dorfstraße, Feuerwache, Am Ehrenmal und Butenschönsredder vorhanden. Die Abwasserbeseitigung erfolgt zentral durch das gemeindeeigene Klärwerk an der Eider.
6. Die Wasserversorgung erfolgt ebenfalls zentral mit Anschlusszwang für alle Grundstücke. Das Leitungsnetz für die innere Erschließung muss neu erstellt werden. Träger der Wasserversorgung sind die Stadtwerke Kiel AG.
7. Die Abfallbeseitigung ist zentral geregelt durch Anschluss- und Benutzungszwang aufgrund einer Kreissatzung.
8. Die Stadtwerke Kiel AG versorgen die Gemeinde Flintbek mit Strom.
9. Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten.

Das Straßen und Versorgungsnetz muss für die innere Erschließung neu erstellt werden. Die Finanzierung wird durch Erhebung von Erschließungsbeiträgen gemäß Bundesbaugesetz bzw. durch Erschließungsvertrag sichergestellt. Der Gemeindeanteil beträgt nach dem Bundesbaugesetz 10 %.

Flintbek, 18.09.1985

Gemeinde Flintbek
Der Bürgermeister