

## Begründung

### Bebauungsplan Nr. 22, 1. Änderung für das Gebiet:

#### „Rosenberg/Bäckerberg/Hegereiterweg“

#### 1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Planänderungsbereich befindet sich im Zentrum von Flintbek, und zwar innerhalb des von den Straßen Rosenberg, Bäckerberg und Hegereiterweg umgrenzten Quartiers. Es ist jedoch nicht die gesamte Fläche dieses Quartiers betroffen, sondern im Wesentlichen nur Grundstücke im nördlichen und mittleren Bereich.

Insgesamt wird eine Fläche von 12.470 m<sup>2</sup> überplant. Davon werden festgesetzt

3.500 m<sup>2</sup> als Mischgebiete

5.850 m<sup>2</sup> als Allgemeines Wohngebiet

1.390 m<sup>2</sup> als Grünflächen

davon 850 m<sup>2</sup> als öffentliche Grünfläche incl. Regenrückhaltebecken

1.550 m<sup>2</sup> als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Der nördliche Teil des Flurstücks 79/8 ist durch Rasenflächen, auf denen besonders im östlichen Teil Bäume stehen, gekennzeichnet. Um das Regenrückhaltebecken (bereits vorhanden) wurden Erlen und andere Gehölze gepflanzt; eine Uferrandbepflanzung ist nicht vorhanden. Am Hegereiterweg befindet sich eine Buchenhecke. Das bestehende Gebäude wird vom Rosenberg aus erschlossen. Das südlich angrenzende Flurstück 79/12 ist mit zwei Einfamilienhäusern bebaut, bei dem rückwärtigen Gartenteil handelt es sich um eine Wiese mit alten Obstbäumen. Das hier angrenzende Flurstück 81/12 gliedert sich in zwei Teile.

Bei dem östlichen Teil handelt es sich um normal gepflegtes Gartengelände, an dessen westlichem Ende auf einem breiteren Streifen Fichten angepflanzt wurden. Direkt hinter dem Gebäude wurden Parkplätze für Besucher der Tierarztpraxis angelegt. Dieser Teil liegt höher als der westliche Teil des Grundstücks.

Bei diesem Westteil handelt es sich um verwildertes Gartenland. Es sind etliche alte Bäume, z. T. Obstbäume, vorhanden.

Im südlichen Teil dieser Fläche bestand ein Teich, der nun verlandet ist. Die alte Steineinfassung ist jedoch noch gut zu erkennen. Der Untergrund um den Teich ist nass bis sumpfig. In diesem Bereich liegt der Geländetiefpunkt des gesamten Quartiers. Nach Norden steigt das Gelände nur wenig an, zu den übrigen Grundstücken sind Böschungen vorhanden. Der Höhenunterschied zur Stellplatzanlage des Kaufhauses Renner beträgt ca. 3 m.

Die nassen Bodenverhältnisse um den ehemaligen Teich entstehen vermutlich durch austretendes Hangwasser von den höher gelegenen Flächen. Das Wasser aus diesem Bereich wird über einen Graben zu einem Schacht auf dem Flurstück 79/12 abgeleitet; von dort verläuft vermutlich eine Rohrleitung zum Regenwasserrückhaltebecken.

Der gesamte westliche Teil des Bereiches 3 wird für die Natur als besonders wertvoll eingeschätzt, insbesondere da sich hier innerhalb des Ortszentrums von Flintbek die Natur weitestgehend unbeeinflusst entwickeln konnte.

Bei dem südlichen Teil des Flurstücks 79/8 handelt es sich um eine für Pferdehaltung genutzte Koppel. Die intensive Nutzung lässt sich an der stark abgefressenen Grasnarbe erkennen. Die Fläche ist durch Knicks bzw. frei wachsende Hecken eingefasst. Sie wird über einen ca. 4 m breiten Zugang vom Bäckerberg aus erschlossen.

Bei dem westlich an diese Zuwegung grenzenden Teil des Flurstücks 81/10 handelt es sich ebenfalls um normal gepflegtes Gartenland.

## 2. Planungserfordernis, planungsrechtliche Voraussetzungen

Anlass für die Planänderung sind Bauwünsche bzw. Voranfragen für die Flurstücke 79/8 nördlicher und südlicher Teil sowie für 81/12. Da diese Vorhaben über die Ursprungsfassung des Bebauungsplanes hinausgehen, wird eine Planänderung als planungsrechtliche Grundlage notwendig. Weiterhin soll durch die Planänderung eine geordnete städtebauliche Entwicklung in dem Gebiet gewährleistet sowie die besonders wertvollen Gartenbereiche und Baumbestände geschützt werden.

Das Flurstück 79/12 wird mit überplant, um hier die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechend den Gegebenheiten zu korrigieren. Das Flurstück 81/10 wurde erst im Rahmen der Vorüberlegungen in die Planung aufgenommen, um die Zufahrt und Stellplatzfrage für das Grundstück 79/8 südlicher Teil regeln zu können.

Für die Planung wurden folgende Zielsetzungen aufgestellt:

- Erhalt und Schutz des verwilderten Gartengeländes
- Zufahrtmöglichkeit zum Regenrückhaltebecken
- Zufahrtmöglichkeit zum Flurstück 81/11 (Eisdiele) im rückwärtigen Grundstücksbereich
- 4 Stellplätze für die Tierarztpraxis
- 2 Stellplätze je Wohneinheit
- Zusammenfassung und möglichst nahe Unterbringung der Stellplätze an den Straßen.

Dadurch sollen

- a) der Fahrzeugverkehr weitestgehend aus dem Innern des Gebietes herausgehalten und
- b) Belästigungen der Nachbarschaft vermieden werden.

## 3. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen

In den Teilgebieten 1 und 2 wird der Bestand entsprechend den sich aus der Änderung ergebenden Erfordernissen überplant. Aus den sich ändernden Grundstückszuschnitten ergibt sich die Notwendigkeit zur Änderung der Baugrenzen und der Grundflächenzahlen.

Im Teilgebiet 3 werden über das bisherige Maß hinausgehend - bisher war der Bau eines Einfamilienhauses möglich - zwei weitere Gebäude zugelassen. Insgesamt können jetzt drei Einzelhäuser mit je einer Wohneinheit errichtet werden.

In den Teilgebieten 4, 5 und 6 werden neue Baumöglichkeiten eröffnet, und zwar für insgesamt 5 Wohneinheiten. In den Teilgebieten 4 und 5 werden jeweils 2 Wohneinheiten zugelassen, im Teilgebiet 6 eine Wohneinheit.

Im Teilgebiet 4 können die 2 Wohneinheiten nur als Zweifamilienhaus oder als Doppelhaus errichtet werden. Dadurch wird vermieden, dass die Freiflächen unnötig zersplittert werden. Das Grundstück ist für zwei Einfamilienhäuser ohnehin zu schmal; die Gebäude könnten nur hintereinander stehend errichtet werden. Eine Verlängerung der Erschließung in Richtung auf den wertvollen Gartenbereich soll jedoch nicht geschehen.

Mit den übrigen Festsetzungen wurde sich an der umgebenden Bebauung orientiert, d. h. es ist max. 1 Vollgeschoss möglich.

Bei einem Vollgeschoss können im Zusammenhang mit einem hohen Sockel und einer steilen Dachneigung recht hohe Gebäude entstehen, die sich dann in die durch kleinere ältere Gebäude geprägte Nachbarschaft nicht mehr einfügen würden. Um zu verhindern, dass die neuen Gebäude in dem Gebiet überdimensioniert wirken, wird eine maximale Firsthöhe von 10 m über der vorgefundenen natürlichen Geländeoberfläche festgesetzt. Dabei wird die etwas größere Höhenentwicklung bei modernen Gebäude (größere Geschosshöhen und durch tiefere Gebäude bedingte größere Giebelhöhen) berücksichtigt.

Die Höhenlage der vorhandenen, natürlichen Geländeoberfläche ist einzumessen und im Bauantrag mit anzugeben. Bei geneigtem Gelände ist die Höhenlage als eine Art „Durchschnittswert“ über die Gebäudegrundfläche zu ermitteln.

Die GRZ wurde unter Berücksichtigung der Grundstücksgrößen so festgesetzt, dass der Baubedarf für die vorgesehene Bebauung gedeckt ist, d. h. 120 m<sup>2</sup> für Einfamilienhäuser bzw. 2 x 100 m<sup>2</sup> für Doppelhäuser.

Die gestalterischen Festsetzungen wurden aus dem Ursprungsplan übernommen.

#### 4. Umwelt, Flächeninanspruchnahme, Grünordnung

Zur genaueren Erfassung und Bewertung der Vegetation in dem verwilderten Gartenbereich sowie um Hinweise für weitere Pflegemaßnahmen zu erlangen, wurde eine grünordnerische Stellungnahme in Auftrag gegeben. Die Inhalte dieser Stellungnahme sollen hier nicht wiederholt werden. Bei den vorgeschlagenen Maßnahmen (Entfernung des Schuppens, Entfernung von Nadelbäumen, Rückschnitt von Weiden, Mahd von Wiesenflächen in mehrjährigem Abstand) handelt es sich im Wesentlichen um Pflegemaßnahmen. Sie haben weder einen städtebaulichen noch einen bodenordnenden Charakter und können somit im Bebauungsplan nicht textlich festgesetzt werden. Es ist lediglich möglich, jegliche Nutzungsintensivierung zu unterbinden. Die Fläche selbst wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Sie stellt jedoch keine Ausgleichsfläche im Sinne des Erlasses „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht - ...“ vom November 1994 dar. Diese Flächenausweisung wird dennoch vorgenommen und zwar um damit den schutzwürdigen Charakter dieser Fläche zu unterstreichen.

Der nördlich an diese Fläche angrenzende Grundstücksteil wird als Hausgarten festgesetzt und bildet damit eine Pufferzone zur nördlich anschließenden Bebauung. Nach Süden und Westen erfolgt eine Abschirmung durch vorhandene Gehölze bzw. frei wachsende Hecken. Im Süden stehen die Gehölze außerhalb des Änderungsbereichs auf der Böschung des angrenzenden Grundstücks. Im Osten soll eine Abschirmung durch eine neu anzulegende Strauchpflanzung erfolgen.

Der Regenwasserteich im Nordteil des Änderungsbereichs wurde auf einem Privatgrundstück angelegt. Nunmehr hat die Gemeinde mit dem Eigentümer eine Vereinbarung über den Erwerb der Fläche getroffen. Damit ist auch die Zugänglichkeit zum Teich möglich und geregelt. Die Fläche um den Teich wird als öffentliche, naturnahe Grünfläche ausgewiesen. Die vorhandene Pflanzung aus Schwarzerlen und anderen Laubgehölzen soll durch eine naturnahe Uferrandgestaltung und -bepflanzung ergänzt werden.

Die auf den Baugrundstücken vorhandenen Bäume sollen im Wesentlichen erhalten werden. Zur weiteren Durchgrünung sollen neben den in der Planzeichnung im Bereich der Stellplätze festgesetzten Bäume je Baugrundstück ein Laubbaum, wahlweise ein Obstbaum gepflanzt und Carports - so sie denn errichtet werden - eingegrünt werden.

## 5. Verkehr

Die neuen Baubereiche werden vom Hegereiterweg, vom Rosenberg und vom Bäckerberg aus über private Erschließungswege erschlossen.

Die notwendigen Stellplätze werden für die Teilgebiete 3 und 4 in Form von Sammelanlagen möglichst dicht an den Erschließungsstraßen untergebracht. Dadurch soll der Verkehr und die damit einhergehenden Belästigungen weitestgehend aus dem inneren Bereich des Quartiers herausgehalten werden.

Für die Teilgebiete 5 und 6 war ebenfalls eine gemeinschaftlich zu nutzende Stellplatzanlage im Zufahrtsbereich zu den Grundstücken vorgesehen. Da die beiden Grundstücke jedoch nicht zeitgleich bebaut werden sollen, lässt sich dieses nicht verwirklichen. Es wird deshalb lediglich ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht als gemeinsame Zufahrt festgesetzt. Die Stellplätze müssen nach Maßgabe der Festsetzung auf den Grundstücken untergebracht werden.

Je Wohneinheit sind mindestens 25 m<sup>2</sup> Stellfläche (2 Stellplätze) anzulegen, damit die angrenzenden sehr schmalen Straßen bzw. der Rosenberg als Hauptdurchgangsstraße nicht durch parkende Fahrzeuge belastet werden. Außerdem wurden noch 4 Stellplätze für die Tierarztpraxis am Rosenberg berücksichtigt.

Der Hegereiterweg soll auf der Südostseite im Bereich der Änderung einen 2 m breiten Fußweg erhalten. Zu dem Zweck wird ein 2 m breiter Streifen der ursprünglichen Grundstücksfläche als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen.

## 6. Ver- und Entsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung ist gesichert. Die neuen Gebäude werden an die zentrale Ortsentwässerung angeschlossen.

Die Regenwasserkanalisation ist in den Straßen ebenfalls vorhanden. Ein Teil des Regenwassers (insbesondere von den rückwärtigen Flächen des Kaufhauses Renner außerhalb des Änderungsbereichs) wird über private Grundstücke zu dem vorhandenen Regenwasserrückhaltebecken abgeleitet. Zur Sicherung dieser Verhältnisse wird ein Leitungsrecht zugunsten der Anlieger festgesetzt. Das Leitungsrecht beinhaltet auch das Betreten der Grundstücke zu Zwecken der Leitungsüberprüfung und Instandhaltung.

Das Regenwasserrückhaltebecken befand sich bisher auf einem Privatgrundstück. Die Fläche wird jedoch von der Gemeinde erworben. Damit ist auch die Zugänglichkeit zu dem Becken geregelt und sichergestellt.

Es wird noch geprüft, ob das Regenwasserrückhaltebecken groß genug ist, um die zusätzlich anfallenden Regenwassermengen aufzunehmen. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass das Becken ausreichend dimensioniert ist.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das zentrale Netz der Kieler Stadtwerke AG.

Die Müllabfuhr erfolgt gem. Satzung des Kreises Rendsburg-Eckerförde.

Die Abfallbehälter müssen von den Eigentümern der rückwärtigen Grundstücke an den nächstgelegenen öffentlichen Straßen zur Abholung bereitgestellt werden. Die Standorte für die Teilgebiete 3, 4, 5 und 6 wurden im Plan gekennzeichnet.

Der Brandschutz wird von der Freiwilligen Feuerwehr Flintbek gewährleistet. Nach Rücksprache mit der Feuerwehr ergibt sich, dass hinsichtlich der Anfahrbarkeit der neuen

Baugrundstücke keine Probleme gesehen werden. Aller Voraussicht nach wird mit den Fahrzeugen gar nicht in die privaten Zufahrten eingefahren.

Die Löschwasserversorgung geschieht über Hydranten in den Trinkwasserversorgungsleitungen. Zur Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung auch für die rückwärtigen Grundstücke sollen im Bereich der Zufahrten Hydranten in die noch zu verlegenden Trinkwasseranschlüsse eingebaut werden.

7. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Die Grundstücke müssen von den jeweiligen Grundstückseigentümern in privater Regie erschlossen werden. Hierbei ist zur Absicherung der Grundstückszufahrten und der Stellplätze Gemeinschaftseigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz zu bilden.

Kosten für die Gemeinde entstehen durch den Erwerb des Regenrückhaltebeckens und des Fußweges entlang des Hegereiterweges.

Weitere ggf. auftretende Erschließungskosten werden nach gesetzlichen Vorschriften finanziert und umgelegt.

Flintbek, den 26. März 1999

gez. Reichhelm  
Bürgermeister