

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 27 der Gemeinde Flintbek für das Gebiet „Immenhagen“ an der Straße Müllershörn/Bergkoppel

1. Allgemeines

Das Gebiet, für das der Bebauungsplan Nr. 27 aufgestellt wird, liegt im Norden der Gemeinde Flintbek.

Es wird im Südosten eingegrenzt durch die Straße „Müllershörn“. Im Südwesten schließt das Gebiet an die vorhandene Wohnbebauung „Bergkoppel“ ein. Die nördliche Begrenzung bildet ein vorhandener Knick. Das Flurstück Immenhagen ist insgesamt 39.444 m² groß. Hiervon bleibt der nord-östliche Teilbereich mit einer Fläche von etwa 3.800 m² unbebaut. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, da das Flurstück „Immenhagen“ einen Eigentümer hat. Die Entfernung des Baugebietes zur Ortsmitte (Rathaus) beträgt etwa 650 m Luftlinie.

2. Städtebauliche Maßnahmen

Nach der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Flintbek stellt das Baugebiet „Immenhagen“ den Abschluss der Bebauung in Richtung Kleinflintbek dar. Es ist im genehmigten Flächennutzungsplan als WS-Gebiet (Kleinsiedlungsgebiet) ausgewiesen. Es liegt am Eiderhang in einer landschaftlich empfindlichen Situation. Das Baugelände fällt in nördlicher Richtung stark ab. Insgesamt liegt es zwischen den Höhenlinien 25 NN und 46 NN. Es entstehen somit überwiegend Gebäude, deren Untergeschoss teilweise zu Wohnzwecken genutzt werden kann.

Der durch die Bau- und Straßenkörper verdrängte Bodenaushub kann nicht auf dem Gelände eingebaut werden. Er ist abzufahren.

Bei der Vorbereitung des Bebauungsplanes ist ein landschafts-pflegerischer Begleitplan erstellt worden. Das Ergebnis ist in den Bebauungsplanfestsetzungen übernommen worden.

Auf die Ausweisung eines Spielplatzes für Kleinkinder wird verzichtet, da auf den Einzelgrundstücken Sandkisten und Spielgeräte zur Verfügung stehen.

Im Nordosten des Planungsgebietes wird im Anschluss an die Wohnbebauung ein Kinderspielplatz für schulpflichtige Kinder gebaut.

Art und Maß der zulässigen Nutzung werden verbindlich in der Planzeichnung durch vier Haustypen festgesetzt.

Die festgesetzten drei öffentlichen Grün- und Parkanlagen werden in die Unterhaltung und Pflege der Gemeinde übernommen.

3. Geologische Bodenverhältnisse

Da nicht bekannt ist, wie die Bodenschichten verlaufen und in welchem Umfang Grundwasser aus dem gegenüberliegenden Gebiet anfallen kann, soll im Rahmen der Bauleitplanung das Geologische Landesamt eingeschaltet werden.

4. Verkehr

Das Bebauungsplangebiet ist nur von der Straße „Müllershörn“ aus mit Kraftfahrzeugen erreichbar. Zu der angrenzenden Wohnbebauung in der „Bergkoppel“ sind zwei Verbindungen für Radfahrer und Fußgänger geplant. Für die innere Erschließung des Baugebietes sind die Straßen a, b und c ausgewiesen. Diese Planstraßen werden als „verkehrsberuhigte Bereiche“ im Sinne von Artikel 1 Nr. 9) b der Verordnung zur Änderung der Straßenverkehrsordnung vom 2.07.1980 (BGBl. I S. 1060) festgesetzt und ausgebaut. Der Ausbautentwurf ist rechtzeitig der Verkehrsaufsichtsbehörde des Kreises vorzulegen. Von diesen Straßen zweigen die Wohnwege d, e f und g ab. Diese werden Privatwege und werden mit „Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit der Ver- und Entsorgungsträger sowie der anliegenden Grundstücke zu belastende Flächen“ festgesetzt.

Sämtliche Straßen und Wohnwege werden im Rechteckpflaster in verschiedenen Farben ausgeführt.

Durch innerörtliche Baumaßnahmen wurde die Verkehrsführung in Richtung B 4 erleichtert. Es ist deshalb davon auszugehen, dass der Verkehr aus dem B-Plangebiet Nr. 27 überwiegend über die Straße B 4 in Richtung Kiel und Neumünster abfließt. Übermäßige Auswirkungen auf einzelne Straßen innerhalb der Gemeinde Flintbek werden damit ausgeschlossen.

5. Schmutz- und Regenwasser

Die Schmutzwasserleitung für das Bebauungsplangebiet soll durch den Wohnweg d über die nördliche Parkfläche in die „Bergkoppel“ geführt und hier an die vorhandene SW-Leitung angeschlossen werden. Diese Leitung führt in die vorhandene zentrale Kläranlage.

Aufgrund des Hinweises im Genehmigungserlass des Herrn Innenministers zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes ist der „Erläuterungsbericht“ wie folgt ergänzt worden: „Mit der Bebauung des Kleinsiedlungsgebietes kann erst begonnen werden, wenn das von der Gemeinde zu beantragende Planfeststellungsverfahren zur Erweiterung und Sanierung der zentralen Kläranlage rechtsverbindlich abgeschlossen ist.“

Inzwischen hat die Gemeinde aufgrund eines Beschlusses der Gemeindevertretung die Einleitung des Planfeststellungsverfahrens für den Neubau der zentralen Kläranlage an einem anderen Standort, nämlich westlich der K 15, beim ALW beantragt. Der Baubeginn für die neue zentrale Kläranlage ist für den Herbst 1987 in Aussicht genommen.

Aufgrund des o. a. Hinweises im Genehmigungserlass des Herrn Innenministers zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes ist ein Bezug der geplanten Kleinsiedlungen erst nach Fertigstellung der neuen zentralen Kläranlage möglich.

Das Oberflächenwasser soll in einem Regenwasserrückhaltebecken gesammelt und von hier durch eine Sammelleitung über das in Privateigentum befindliche Flurstück 55/3, Flur 5, Gemarkung Kleinflintbek (Buttrade) in einen vorhandenen Durchlass durch den Bundesbahndamm in die Eider geleitet werden. Die Unterhaltung des Regenwasserrückhaltebeckens wird von der Gemeinde übernommen.

6. Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist zentral geregelt durch eine Kreissatzung (Anschluss- und Benutzungszwang).

7. Versorgung

Die Stromversorgung erfolgt aufgrund eines Konzessionsvertrages durch die Stadtwerke Kiel AG. Ebenfalls wird die Wasserversorgung zentral durch die Stadtwerke Kiel AG durchgeführt (Anschluss- und Benutzungszwang). Es ist vorgesehen, das Baugebiet mit Erdgas zu versorgen (Stadtwerke Kiel AG).

8. Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung für das Baugebiet wird sichergestellt durch den Einbau von Hydranten, die in Abstimmung mit der Feuerwehr gesetzt werden. Außerdem steht das Regenwasserrückhaltebecken für die Löschwasserversorgung im Notfall zur Verfügung.

9. Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten

Das Straßen-, Ver- und Entsorgungsnetz muss im gesamten Erschließungsgebiet neu gebaut werden. Die Kosten werden wie folgt veranschlagt:

1. Herstellungskosten

a. Verkehrsfläche und Stellplätze	400.300,-- DM
b. Schmutz- und Regenwasserkanalisation	522.000,-- DM
c. Strom-, Wasser- und Gasversorgung	228.600,-- DM
d. Straßenbeleuchtung	29.100,-- DM
e. Öffentliche Grün- und Parkanlagen	100.000,-- DM
f. Planung	<u>128.000,-- DM</u>

Herstellungskosten insgesamt 1.408.000,-- DM

2. Erwerbskosten

a. Verkehrsfläche u. Stellplätze 4.430 m ² x 30,-- DM/m ²	132.900,-- DM
b. Öffentliche Grün- und Parkanlagen 5.870 m ² x 30,-- DM/m ²	<u>176.100,-- DM</u>

Erwerbskosten insgesamt 309.000,-- DM

Erschließungskosten zusammen

1. Herstellungskosten	1.408.000,-- DM
2. Erwerbskosten	<u>309.000,-- DM</u>
zusammen	<u>1.717.000,-- DM</u>

Die Gemeinde Flintbek hat die Absicht, als Erschließungsträger aufzutreten.

Der gesetzliche Gemeindeanteil gem. § 129 BBauG beträgt 10 % des Erschließungsaufwandes im Sinne des BBauG.

Achtung: Siehe Grundsatzbeschluss