

**Gemeinde Flintbek**  
**Bebauungsplan Nr. 28**  
**für das Gebiet "An der Bahn"**

**Begründung**

**Aufgestellt:**

**Architekturbüro GRS Rolf Reimer & Partner, Elmshorn**  
(bis zur 1. öffentlichen Auslegung)

**Überarbeitet: Kiel, den 21.10.1997**

**Ergänzt : Kiel, den 12.11.1997**

**Ergänzt : Kiel, den 15.04.1998**

**Ergänzt : Kiel, den 31.07.1998**

**Ergänzt : Kiel, den 06.08.1998**

**DHBT ARCHITEKTEN**

**Herderstraße 2 24116 Kiel**

**Tel. 0431/51966-0 fax: 51966-66**

**3. Ausfertigung**

**Sachbearbeiterin: Dipl.-Ing. H. Alsleben**

(ab 2. öffentlicher Auslegung)

## INHALTSVERZEICHNIS

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Planungserfordernis, planungsrechtliche Voraussetzungen
3. Städtebauliche Zielsetzung, planerische Konzeption
4. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen
5. Umwelt, Flächeninanspruchnahme, Landschaft, Grünordnung
6. Verkehr
7. Ver- und Entsorgung
  - 7.1 Schmutzwasserentsorgung
  - 7.2 Regenentwässerung
  - 7.3 Trinkwasserversorgung
  - 7.4 Abfallbeseitigung
  - 7.5 Strom- und Gasversorgung, Energie
  - 7.6 Löschwasserversorgung, Brandschutz
  - 7.7 Fernmeldeanlagen
8. Immissionsschutz
9. Altlasten
10. Flächenbilanz
11. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

- Anlagen:
1. Eigentümerverzeichnis
  2. Grünordnungsplan zum B-Plan Nr. 28, Norderstedt, Januar 1992
  3. Bericht über Boden- und Wasseruntersuchungen auf dem Gelände des Betonwerks Flintbek der Dyckerhoff & Widmann AG, Hamburg, März 1988
  4. Bericht über weiterführende Boden- und Wasseruntersuchungen auf dem Gelände des Betonwerks Flintbek der Dyckerhoff & Widmann AG
  5. Stellungnahme zum Vergleich d. "Holland-Liste" mit LAGA-Richtlinien (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall) Hamburg, Oktober 1997
  6. Schalltechnisches Gutachten zum B-Plan Nr. 28 "An der Bahn" Gemeinde Flintbek/Kiel Garbsen, Januar 1991

## 1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 liegt im Westen der Ortslage Großflintbek zwischen dem Sportplatz und dem Niederungsbereich der Flintbek im Norden, der Eisenbahnstrecke Kiel-Hamburg im Osten sowie der freien Feldmark im Süden und Westen. Im Westen - außerhalb des Plangeltungsbereichs - geht das Gelände in die Eiderniederung über.

Der räumliche Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von ca. 14,32 ha.

Bei dem Plangebiet handelt es sich im wesentlichen um das Betriebsgelände der Dyckerhoff & Widmann AG. Südlich angrenzend liegt ein Bereich mit kleinstrukturierter, gemischter Bebauung. In diesem Bereich ist noch das ursprüngliche Geländeprofil vorhanden; mit größter Höhe von ca. 29 m ü. NN nahe der Straße "An der Bahn". Das Betriebsgelände der DYWIDAG wurde auf ca. 20 m ü. NN nivelliert durch Abgrabung im südöstlichen Teil und Aufschüttung im westlichen und nordwestlichen Teil des Grundstücks. Die durch Aufschüttung entstandenen Böschungsbereiche sind im wesentlichen mit Gehölzen bestanden.

Im Süden (entlang der Grenze des Plangebietes) sind Knicks vorhanden. Weiterhin liegt hier ein Stück Gartenbauland mit reichhaltigem Baumbewuchs. Die Hausgärten in diesem Bereich sind als Zier- und Nutzgärten angelegt; sie weisen keine Besonderheiten in Form von großen, alten Bäumen o. ä. auf.

Das Betriebsgelände der DYWIDAG ist (bis auf eine Gehölzzone am Nordrand des Geländes, westlich der neu geplanten Erschließungsstraße) frei von höherem Bewuchs. Allerdings haben sich vereinzelt Pioniergehölze angesiedelt.

Der räumliche Geltungsbereich wurde gegenüber der ursprünglichen Planfassung geändert. Im südlichen Teil des Plangebietes beschränkt sich der Geltungsbereich nunmehr auf die Fläche mit gemischter Bebauung sowie den südlich angrenzenden Gartenbaubetrieb. Im Norden wurde der Einmündungsbereich der Zufahrtsstraße vom Eiderkamp zum Gebiet mit hineingenommen. Die Gründe hierfür werden im nachfolgenden Kapitel erläutert.

## 2. Planungserfordernis, planungsrechtliche Voraussetzungen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde Ende der 80er Jahre begonnen, ausgelöst durch die Umstrukturierung des Industriebetriebes Dyckerhoff & Widmann AG (DYWIDAG), entstanden durch den Strukturwandel im gesamten Bauwesen. Im selben Zeitraum wurde auch die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

Vor der 8. Änderung des F-Planes war für das Plangebiet in der Ursprungsfassung ein Industriegebiet (GI) ausgewiesen. Dieser Gebietstyp war für den größeren nördlichen Bereich, der das Betriebsgelände des Betonwerkes umfaßte, zutreffend.

Für die übrigen Bereiche war diese Flächendarstellung nicht zutreffend, da eine kleinere, südliche Teilfläche zwischenzeitlich eine typische Mischgebietsnutzung aufgenommen hatte. Eine Dreiecksfläche in der Größe von 0,7 ha im Südwesten

sowie eine 1,17 ha große Fläche im Süden des als Industriegebiet dargestellten Bereiches wurden für keine Nutzung in Anspruch genommen.

In Anbetracht der umliegenden Nutzungen (Sportanlagen und Wohnbauflächen) wurde der Bereich in der 8. F-Plan-Änderung in Gewerbegebiete und Mischgebiete zurückentwickelt. Die nicht genutzten Bereiche wurden als landwirtschaftliche Nutzflächen dargestellt, zudem wurden nach Westen und Süden 50 m breite Grünflächen als Pufferzonen zur Landschaft eingefügt.

Der ursprüngliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgte exakt dem Änderungsbereich der 8. Flächennutzungsplan-Änderung. Er orientierte sich (vor allem im südlichen Teil) weder an den Grundstücksgrenzen noch an räumlichen Merkmalen. Da aus heutiger Sicht die Festsetzung von landwirtschaftlicher Nutzfläche im Bebauungsplan überflüssig ist und auch die damals gemachten grünordnerischen Festsetzungen im Bereich des Mischgebietes nicht durchführbar erscheinen, wurde im Süden der Geltungsbereich geändert und auch andere grünordnerische Festsetzungen gewählt.

Im Norden wird die Zufahrt und ein Teil des Eiderkampes in den Plan aufgenommen, damit der Ausbau der Straße "An der Bahn" und der Umbau des Einmündungsbereiches planungsrechtlich abgesichert ist.

Der Bebauungsplan wurde zwar 1992 als Satzung beschlossen, jedoch aus verschiedenen Gründen nicht angezeigt. In den folgenden Jahren wurden von der Firma DYWIDAG firmenintern Überlegungen zur Umstrukturierung und Neuorganisation angestellt. Ursprünglich war geplant, den Standort vollständig aufzugeben. Jetzt sollen in der noch stehenden Halle weiterhin Betonfertigteile hergestellt werden. Die Außenflächen wurden jedoch vollständig freigemacht und stehen nun für eine weitere Nutzung zur Verfügung.

Zwischenzeitlich wurde für eine Teilfläche nördlich der großen Halle ein Grundstücksinteressent gefunden. Der Investor möchte dort zwei Supermärkte errichten, wofür die Ausweisung eines Sondergebietes notwendig wird. Dieses Planvorhaben löste die jetzige Überarbeitung des Bebauungsplanes aus.

Hintergrund für die Errichtung der beiden Läden sind die Umsiedlungswünsche eines Supermarktes (ALDI-Markt) aus der Ortslage.

Dieser in der Nähe des Bahnhofs vorhandene Markt (Verkaufsfläche: ca. 450 m<sup>2</sup>/ Lagerfläche: ca. 40 m<sup>2</sup>) möchte sich erweitern, da insbesondere die Lagerflächen nicht ausreichend sind. Am alten Standort ist dies nicht möglich. Die Gemeinde möchte den ALDI-Markt aufgrund der kostengünstigen Versorgungsmöglichkeiten und, um einen weiträumigen Einkaufsverkehr zu vermeiden, im Gemeindegebiet erhalten.

Zur gegenseitigen Ergänzung des Angebotes soll zusätzlich zum ALDI-Markt ein Frischemarkt angesiedelt werden.

Die Gemeinde hat alternative Standorte für Lebensmitteleinzelhandel untersucht und die Abwägung wie folgt durchgeführt:

- Erweiterung des Aldi-Gebäudes am jetzigen Standort in östlicher Richtung:  
Diese Planung scheitert daran, daß keine Flächen für die Erweiterung des Gebäudes zur Verfügung stehen und die Eigentümer der angrenzenden Grundstücke nicht verkaufsbereit sind.
- Ansiedlung eines Aldi-Marktes auf der Südseite des Eiderkamps:  
Hier besteht ein Grundsatzbeschluß der Gemeindevertretung, daß diese Fläche nicht bebaut werden soll, sondern als grüner Eingangsbereich erhalten wird. Diese grundsätzliche städtebauliche Zielsetzung wurde seinerzeit bei der Auswahl des Ursprungsstandortes für die Firma Aldi gutachterlich festgestellt. An dieser Zielsetzung hält die Gemeinde fest.
- Betriebsgelände der Firma Karstadt:  
Dieser Standort wurde von der Gemeindevertretung verworfen, da anderenfalls der gesamte Ziel- und Quellverkehr für den Aldi-Markt die Ortsdurchfahrt belasten würde.
- Ansiedlung eines Verbrauchermarktes nördlich der Straße „Müllershörn“ / Ecke „Kleinflintbeker Straße“:  
Für diesen Standort im Außenbereich gelten dieselben Kriterien wie für den vorgenannten, nämlich Betriebsgelände der Firma Karstadt.

Fazit:

Die Gemeinde hält daher am Standort „An der Bahn“ auf dem DYWIDAG-Gelände fest, da hier außerdem durch die Nachnutzung einer Industriebrache kein neuer Flächenverbrauch notwendig wird.

### **3. Städtebauliche Zielsetzung, planerische Konzeption**

Die Planung dient der Reaktivierung einer Industriebrache mit dem Ziel, Flächen für das örtliche Gewerbe und für Einzelhandelsbetriebe auszuweisen sowie die südlich angrenzende gemischte Bebauung planungsrechtlich abzusichern. Dabei waren die angrenzenden Sportflächen und das Jugendheim, die im Nahbereich gelegene Wohnbebauung sowie die angrenzenden Niederungsbereiche der Eider und der Flintbek zu beachten, und zwar sowohl hinsichtlich der von den Gewerbeflächen ausgehenden Lärmemissionen als auch hinsichtlich der am Nordrand der Betriebsfläche vorhandenen Altablagerungen.

Das durch den Planbereich erfaßte Gewerbegebiet wird durch die vorgesehenen Ausbaumaßnahmen erheblich attraktiver. Die als Ödland bzw. als unrentierliche Restfläche liegende Industriebrache wird nutzbar gemacht. Im Bereich des hier anstehenden Bebauungsplanes sind Bauabsichten erkennbar, die für die zukünftige Entwicklung dieses Gewerbegebietes von Bedeutung sind.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die Straße "An der Bahn" vom Eiderkamp aus.

Die innere Erschließung geschieht über eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende Verlängerung der Zufahrtstraße sowie über drei weitere Stichstraßen. Die am Nord-, Ost- und Südrand des Firmengeländes verlaufende Straße "An der Bahn" steht für eine Erschließung nicht zur Verfügung; im Osten und Süden wegen der dort vorhandenen bis zu 8 m hohen Böschung, im Norden, im Bereich der Sportanlagen und des Jugendhauses soll - aus Sicherheitsgründen - die Straße weitestgehend frei von gewerblichem Lieferverkehr gehalten werden.

Die auf dem Firmengelände vorhandene große Halle soll weiterhin als Werk zur Herstellung von Betonfertigteilen genutzt werden. Die Halle selbst und ein 10 m breiter Streifen Abstandsfläche um die Halle herum verbleiben im Eigentum der DYWIDAG. Die übrigen Betriebsflächen sollen veräußert werden.

Nördlich der großen Halle (gegenüber dem Jugendhaus) wird eine ca. 1,2 ha große Fläche als Sondergebiet "Handel" ausgewiesen. Hier sollen Einzelhandelsbetriebe, die mit Gütern des täglichen Bedarfs handeln, bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von 1.500 qm angesiedelt werden. (Näheres: siehe Kapitel 4/ Art und Maß der baulichen Nutzung). Neben einer günstigen Erschließung für Kraftfahrzeuge ist hier auch eine gute fußläufige Verbindung zur Ortslage über den Fußweg; der am Jugendheim vorbei zum Eiderkamp führt, vorhanden.

Die übrigen Firmenflächen werden als Gewerbegebiete festgesetzt. Der am Südrand der Betriebsfläche gelegene Bauhof der Gemeinde wird in diese Ausweisung miteinbezogen.

Insbesondere im westlichen Teil des Betriebsgeländes sollen Grundstücke für die örtliche Wirtschaft bereitgestellt werden. Entsprechend wurden hier zwei Stichstraßen vorgesehen, so daß Grundstückszuschnitte zwischen 2.000 und 4.000 qm möglich sind. Diese etwas kleingliedrigere Bebauung wird sich hier (am Rand zu dem angrenzenden Naturraum des Eidertales) besser in das Orts- und Landschaftsbild einfügen. Als ergänzende Maßnahme wird nach Westen eine 50 - 60 m breite Grünfläche als Pufferzone zur Landschaft zwischengeschaltet. Diese Grünzone nimmt im Norden das benötigte Regenklärbecken auf. Am Nordrand dieses westlichen Teils wird auf die ursprünglich ebenfalls vorgesehene breite Grünzone verzichtet. Aufgrund der dort vorhandenen Altlasten wird eine weitestgehende Versiegelung der Flächen notwendig. Die Gewerbegebietsausweisung wird deshalb bis an die Böschungskante herangeführt (siehe: Kapitel 9/ Altlasten).

Das Gebiet südlich der Straße "An der Bahn" weist sowohl in der Bebauung wie auch in der Nutzung eine gemischte Struktur auf. Vorhanden sind: ein Elektroinstallationsbetrieb, sowie eine Gärtnerei (die allerdings ihren Betrieb aufgegeben hat). Entsprechend erfolgt eine Festsetzung als Mischgebiet. Dadurch wird das Gebiet planungsrechtlich abgesichert und die zukünftige Entwicklung in diesem Bereich gesteuert. Es werden jedoch lediglich die bebauten Grundstücke in die Mischgebietsausweisung einbezogen. Eine Ausdehnung der Bauflächen ist nicht beabsichtigt.

Die ursprünglichen grünordnerischen Festsetzungen in diesem Bereich werden nicht beibehalten. Eine 20 m breite Grünzone auf der westlich angrenzenden Feldfläche ist nur schwer durchsetzbar; aufgrund des gut ausgebildeten Knicks an der

westlichen Grenze des Mischgebietes ist sie auch nicht unbedingt notwendig. Im Süden des Mischgebietes ist eine gute Eingrünung durch das dort vorhandene Gartenbauland gegeben.

#### **4. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen**

Flintbek wird im Regionalplan als Stadtrandkern II. Ordnung mit Teilfunktionen eines ländlichen Zentralortes ausgewiesen. In Anbetracht der Versorgungsfunktion der Gemeinde für einen größeren Bereich ist dieser Standort für die Ansiedelung von Einzelhandelsunternehmen ebenfalls geeignet, da er über die B 4 und den Eiderkamp gut erreichbar ist.

Ideal wäre der Standort innerhalb des Zentrums, dies ist jedoch aufgrund fehlender Flächen nicht möglich. (Siehe: Kapitel 2, Planungserfordernis)

Zwar wird es durch die Ausweisung des SO-Gebiets mit den beiden Lebensmittelmärkten zu Auswirkungen auf das Ortszentrum kommen, bei diesen Auswirkungen wird es sich jedoch eher um Neuorientierung und Umstrukturierung handeln. Eine Gefährdung der Versorgungsfunktion des Ortszentrums wird nicht gesehen; auch nicht für den Bereich Lebensmittel. Es ist nach wie vor ein großer Lebensmittelmarkt vorhanden. Durch die Nähe zu anderen zentralörtlichen Einrichtungen, wie Verwaltung, Post, Bücherei, weiteren kleinen Geschäften sowie Dienstleistungen, wird dieser Supermarkt sich am Standort halten können. Zudem wird der Standort durch einen Drogeriediscounter, der die Ladenflächen des jetzigen Aldi-Marktes bezieht, sowie eine Passage mit Geschäften, Restaurant und weiteren Dienstleistungen auf dem ehemaligen Raiffeisen-Gelände am Bahnhof, das in Planung ist, gestärkt.

Um eine Schwächung der Einkaufseinrichtungen im Zentrum der Ortslage zu vermeiden, wird die Verkaufsfläche auf insgesamt 1.500 m<sup>2</sup> begrenzt. Als Zusatzeinrichtung werden 4 Autowaschboxen zugelassen.

Eine weitere Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen, die mit Gütern des täglichen Bedarfs handeln, soll nicht erfolgen. Eine langfristige Verlagerung der Versorgungsfunktion in das Gewerbegebiet soll vermieden werden. Die verbraucher-nahe Versorgung in der Ortslage mit den dort ansässigen Ladengeschäften und Einkaufsmöglichkeiten soll erhalten bleiben.

Jedoch soll den Betrieben die heutzutage übliche und notwendige Möglichkeit zur Direktvermarktung ihrer Produkte gegeben werden.

Deshalb wird weiterer Einzelhandel in dem Gebiet zugelassen; jedoch nur in beschränktem Maße.

Durch die Einschränkungen im Teil B Text wird die weitere Ansiedlung von Einzelhandel in der Größe beschränkt und an Produktions-, Handwerks- oder Großhandelsbetriebe gebunden. Dies ist nach Ansicht der Gemeinde ausreichend, um im Plangebiet ein Konglomerat aus mehreren Einzelhandelsbetrieben zu verhindern und damit negative Auswirkungen auf das Ortszentrum zu vermeiden.

Für das Sondergebiet wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt, der Baubedarf für die Gebäude ist damit abgedeckt. Nach § 18, Abs. 4 BauNVO, sind jedoch bei der Ermittlung der Grundflächen die Flächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten zu berücksichtigen. Diese Flächen dürfen die festgesetzte GRZ jedoch bis zur Hälfte überschreiten. In diesem Fall ergibt sich daraus eine GRZ von 0,9, die aber die ebenfalls in § 19, Abs. 4, festgelegte Kappungsgrenze von 0,8 überschreitet. Von der Einhaltung der Kappungsgrenze kann jedoch unter bestimmten Voraussetzungen abgesehen werden. Diese Voraussetzungen sind hier gegeben.

1. Weil zur Sicherstellung eines Mindestanteils an Begrünung Teile der Grundstücksfläche als Grünflächen festgesetzt wurden (- die somit nicht in die Ermittlung der GRZ einfließen -).
2. Weil an diesem Standort aus Gründen des Bodenschutzes eine weitestgehende Versiegelung angestrebt werden sollte (siehe: Kapitel 11 Altlasten).

Die übrigen Festsetzungen wurden entsprechend dem absehbaren Baubedarf für die Supermärkte getroffen.

Das Gewerbegebiet soll der Ansiedlung von Gewerbebetrieben dienen, von denen keine wesentlichen Belästigungen ausgehen. Entsprechend erfolgt eine Festsetzung als Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO.

Der am Südwestrand des Gebiets vorhandene Bauhof der Gemeinde wird in diese Ausweisung einbezogen (- ursprünglich war die Ausweisung einer Fläche für den Gemeindebedarf vorgesehen -), und zwar aus folgendem Grund: Nach § 8, Abs. 2, Nr. 1, sind innerhalb von Gewerbegebieten auch öffentliche Betriebe zulässig, d. h. für Einrichtungen wie z. B. den Bauhof ist eine Ausweisung als Gemeindebedarfseinrichtung nicht zwingend erforderlich. Die Ausweisung des Bauhofs als Gewerbegebiet hat den Vorteil, daß die Gemeinde in der Nutzung dieses Grundstücks flexibler ist, z. B. könnte ohne weiteres ein angedachter Grundstückstausch innerhalb des Gebietes vorgenommen werden.

Für eine Nachfolgenutzung des Industriebetriebes kommen nur noch Gewerbebetriebe in Frage, die im Gebietstyp "Gewerbegebiet" zulässig sind. Damit wird die Gemeinde den erhöhten Anforderungen des Umweltschutzes gerecht und trägt der Abwägung der Zumutbarkeit möglicher Emissionen in bezug auf die benachbarten Nutzungen Rechnung. Hier sind von Bedeutung im nördlichen Anschluß Sportanlagen und Gemeinbedarfseinrichtungen (Jugendheim) sowie Wohnbebauung nördlich des Eiderkamps, im Osten Wohnbebauung im Bereich des Holzvogtkamps. Dabei ist zu berücksichtigen, daß die Wohnbebauung, wie weiter oben beschrieben, vorbelastet ist. Die Bahntrasse der Bundesbahnstrecke Kiel - Neumünster - Hamburg wird in Hochlage auf einem Damm geführt und bildet für mögliche Emissionen aus dem Gewerbegebiet einen Lärmschutzwall. Der Abstand der Wohnbebauung am Holzvogtkamp zum Gewerbegebiet beträgt ca. 100 m. Der geringste Abstand zur Wohnbebauung nördlich des Eiderkamps beträgt ca. 120 m.

Im Rahmen des Bebauungsplan-Entwurfes soll das schalltechnische Gutachten, das als Anlage der Begründung beigefügt ist, die Fragen des Immissionsschutzes analysieren. Dem Ergebnis dieses Gutachtens folgend, wird es notwendig, das Gewerbegebiet hinsichtlich der zulässigen Geräuschemissionen einzuschränken



und zu gliedern. Für das Teilgebiet 3 werden deshalb immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (FS- Werte) von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) festgesetzt; d. h. daß hier eine Begrenzung der Nutzung in dem Maß der möglichen Geräusentwicklung, gestaffelt nach Tages- und Nachtzeit, stattfindet.

Ursprünglich war eine derartige Nutzungseinschränkung auch für den Bereich des Teilgebietes 1 vorgesehen. Eine Gliederung durch FS-Werte ist jedoch ausschließlich im Rahmen einer Gewerbegebietsausweisung zulässig. Für alle anderen Baugebiete können keine FS-Werte festgesetzt werden. Zur Sicherstellung eines ausreichenden Immissionsschutzes wurde für das Sondergebiet, hier insbesondere die Parkplätze, die Höhe der Lärmemissionen überprüft. Die damals für diese Fläche festgesetzten FS-Werte werden von der nunmehr festgesetzten Sondergebietsnutzung nicht überschritten.

Für die übrigen Teilgebiete ist eine derartige Nutzungseinschränkung aus Lärmschutzgründen nicht notwendig.

Gemäß § 1, Abs. 5 u. 6 BauNVO werden einschränkend folgende, allgemein und ausnahmsweise in Gewerbegebieten zulässige Nutzungsarten aufgrund der örtlichen Verhältnisse ausgeschlossen:

1. Abwrackplätze sowie Bodenerschütterung erzeugende Betriebe als Einrichtungen, die das angrenzende Landschaftsschutzgebiet gefährden;
2. Aus Umweltschutzgründen Betriebe und Anlagen, in denen halogenierte Kohlenwasserstoffe hergestellt und - in größeren Mengen als für die jeweilige Betriebsart produktionsmäßig bedingt - gelagert werden,
3. Dioxine in gesundheitsgefährdender Konzentration freigesetzt, FCKW hergestellt oder FCKW, die die Ozonschicht schädigen, verwendet sowie Asbestfasern bei Be- und Verarbeitungsvorgängen freigesetzt werden;
4. Betriebe und Anlagen zum gewerblichen Halten oder zur gewerblichen Aufzucht von Tieren, da hierfür kein Bedarf erkennbar ist;
5. (gem. § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO), Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben bis zu einer Größe von 300 m<sup>2</sup> Geschoßfläche, soweit sie nicht mit Gütern des täglichen Bedarfs handeln, wenn der Einzelhandel in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions- oder Handwerksbetrieb steht und diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist. Eine Überschreitung der maximal zulässigen Geschoßfläche von 300 m<sup>2</sup> für den Einzelhandelsanteil kann darüber hinaus bis zu 1.200 m<sup>2</sup> Geschoßfläche ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Art des Betriebes durch Sortimentbestandteile, die besonders großvolumig sind, eine Überschreitung erfordert (z. B. Autohaus). Auf eine Unterordnung des Einzelhandelsanteils am Großhandels-, Produktions- oder Handwerksbetrieb kann in diesem Fall verzichtet werden. (Diese Festsetzung erfolgt aus Gründen der dezentralen Lage des Planbereichs und der diesbezüglichen möglichen Schwerpunktverlagerung von Einzelhandelseinrichtungen aus dem eigentlichen Ortskern in das Gewerbegebiet. );
6. Vergnügungsstätten, die wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind als im eigentlichen Sinne gebietsfremde Einrichtungen. Hierunter fallen beispielsweise großräumige Diskotheken.

Im südlichen Teil der gewerblichen Baufläche wird das bestehende Gebäude auf dem Flurstück 81/8 zur Zeit nutzungs fremd als Unterkunft für zugewiesene Asylbewerber genutzt. Entgegen der bisherigen Planung mußte kurzfristig ein entsprechendes Quartier zur Verfügung gestellt werden, das einerseits gesundes Wohnen garantiert, andererseits die nachbarlichen Nutzungsqualitäten wenig beeinflußt. Diese Nutzung ist aus einer Drucksituation heraus entstanden und soll nun jedoch Bestand haben. Zur Sicherung des Bestandes wird das Grundstück als Mischgebiet ausgewiesen.

Nach dem Kommentar zur BauNVO von Fickert/ Fieseler ist die Unterbringung von Asylbewerbern keine Wohnnutzung. Danach sind Asylbewerberheime in Reinen Wohngebieten nicht zulässig. Am ehesten lassen sich solche Heime als "sozialen Zwecken dienende Einrichtungen" einstufen. Diese sind in Allgemeinen Wohngebieten und in Mischgebieten allgemein zulässig. Unter Berücksichtigung der angrenzenden Nutzungen erfolgt die Festsetzung des Teilgebietes 6 als Mischgebiet.

In den Gewerbegebieten wird die Grundflächenzahl mit 0,6 festgesetzt. Abweichend zur offenen Bauweise, können Gebäude über 50 m Länge errichtet werden. Mit diesen Festsetzungen wird dem Baubedarf von Gewerbebetrieben Rechnung getragen.

In den Teilgebieten 2 und 3 wird die Traufhöhe auf 11,0 m über Oberkante Terrain - entsprechend der vorhandenen Halle - festgesetzt, in den Teilgebieten 4 und 5 lediglich auf 8,0 m über OKT. Dies ist ausreichend für den Baubedarf kleinerer Betriebe. Außerdem werden so zu hohe Baukörper, die aufgrund ihrer Fernwirkung im angrenzenden Landschaftsraum unmaßstäblich wirken würden, ausgeschlossen. Für die Supermärkte werden noch geringere Traufhöhen festgesetzt, außerdem werden einige gestalterische Festsetzungen getroffen. Damit wird die Lage im Eingangsbereich des Gebietes sowie die Nähe zu den öffentlichen Einrichtungen berücksichtigt.

Auf die Festsetzung einer Geschößflächenzahl wird verzichtet. Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl, in Kombination mit einer maximalen Bauhöhe, wird die Baukörpergröße ausreichend geregelt.

Das GE-Gebiet erhält - im Rahmen der Möglichkeiten - einen aufgelockerten Charakter. Die vorhandenen Werkhallen werden im Bestand akzeptiert und gesichert. Die störenden Anbauten sollen - nach den Vorstellungen des Betreibers - abgebrochen werden. Durch Fassadenumgestaltung und Eingrünung soll der dominierende Hallenbaukörper harmonisch mit den angrenzenden Baubereichen in Einklang gebracht werden. Künftige Baukörper sollen aus gleichem Grund architektonisch ansprechend durchgestaltet und in die Eingrünung einbezogen werden.

Das Mischgebiet, westlich der Straße "An der Bahn", südlich des Betriebsgrundstückes des Betonwerkes, erhält - über den Bestandschutz hinaus - städtebaulich vertretbare Erweiterungsmöglichkeiten.

Die Grundflächenzahl wird, entsprechend der vorhandenen eingeschossigen bzw. zweigeschossigen Bauweise, mit 0,4 festgesetzt.

In dem Mischgebiet besteht z. Zt. das Elektrofachgeschäft Richter, das über Verkaufsraum verfügen möchte. Die jetzt festgesetzte Geschäftsgröße < 400 qm stellt eine maximale Größenordnung dar, die benötigt wird für die Versorgung der Bewohner des Gebietes.

Für das Gewerbegebiet wird vorgesehen, daß zu den gem. § 1, Abs. 6 BauNVO zulässigen Nutzungen Einzelhandel in einer bestimmten Größe besteht. Ähnliches wurde durch die in Ziffer 3 aufgeführte Größenordnung im Mischgebiet angestrebt. Diese Geschäfte sollen keine Konkurrenz zu den Geschäften im Ortszentrum darstellen. Die jetzt festgesetzte Geschäftsgröße entspricht von der Größe her dem eines Nachbarschaftsladens. Hier ist eine Klassifizierung bis zu 400 qm als völlig ausreichend anzusehen.

Der Eigentümer der im Süden des Mischgebietes gelegenen Gärtnerei hat zwar den Betrieb aufgegeben, prinzipiell soll aber die Übernahme durch einen neuen Inhaber möglich sein. Die zum Betrieb gehörenden Flächen werden deshalb als Gartenbauland ausgewiesen.

Die bisher in dem Gebiet betriebene Ponyhaltung (Pensions-Tierhaltung als Nebenerwerb) wurde inzwischen aufgegeben.

## **5. Umwelt, Flächeninanspruchnahme, Landschaft, Grünordnung**

Das Gewerbegebiet erhält nach Westen eine 50 - 60 m breite Eingrünung. Diese naturnahe Grünfläche soll einen geeigneten Übergang zu dem westlich angrenzenden Niederungsbereich der Eider bilden.

Die Fläche soll nicht gärtnerisch genutzt und möglichst auch nicht betreten werden. Entlang der Grenze des Baulandes soll ein 15 m breiter Gehölzstreifen aus einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern angelegt werden. Die übrige Fläche ist von Gehölzaufwuchs freizuhalten. Dazu ist eine Mahd alle 2 - 4 Jahre ausreichend.

Die weitere Ausweisung der Grünflächen beschränkt sich im wesentlichen auf die Böschungsbereiche im Bereich des Gewerbegebietes sowie auf das Gartenbauland im Süden des Mischgebietes. Die Gründe, die zu einem Fortfall der breiten Grünzonen im Norden des Gewerbegebietes sowie im Bereich des Mischgebietes geführt haben, wurden bereits im Kapitel 3 erläutert.

Auch auf eine interne Gliederung der Gewerbeflächen durch Grünzonen, die in der Planzeichnung festgesetzt sind, wird verzichtet. Zur Kompensation werden 3 m breite Baum- und Strauchpflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen der Gewerbegrundstücke untereinander festgesetzt. So entstehen an den Grundstücksgrenzen - wenn man die beiden jeweils 3 m breiten Grünstreifen zusammennimmt - jeweils 6 m breite Grünzonen.

Außerdem werden statt der Bäume im Bereich der Parkstreifen, auf den Grundstücken entlang den Straßen 5 m breite private Grünflächen festgesetzt, auf denen Bäume zu pflanzen sind.

Durch diese Verlagerung der Baumstandorte vom Straßenbereich auf die Grundstücke werden Schädigungen der Kronen durch Lkw's vermieden. Außerdem ist auch eine bessere Ausnutzung des Parkstreifens durch Lkw's gegeben.

Innerhalb der Grünflächen sollen die als Flächen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Areale entsprechend dem anliegenden "Grünordnungsplan" mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern bepflanzt und unterhalten werden. Insbesondere auf der Ostseite des Gewerbegebietes wird eine Ergänzung des Böschungsbewuchses notwendig. Die Grünflächen innerhalb des GE-Gebietes sowie die Ausweisung von Straßenbäumen innerhalb der Gewerbeerschließung sollen das Gebiet auflockern. Das Grün hat abschirmende Wirkung. Es soll Beeinträchtigungen, wie z. B. Luftverschmutzung und Verschlechterung des Kleinklimas, vor allem durch große versteinerte Flächen (Versiegelung), abmildern.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein "Grünordnungsplan" als landschaftspflegerische Begleitplanung aufgestellt (siehe Anlage). Die darin vorgeschlagenen textlichen Festsetzungen wurden - soweit sie städtebaulichen oder bodenordnenden Charakter haben - in den Bebauungsplan übernommen.

## 6. Verkehr

Die Erschließungskonzeption wurde bereits im Kapitel 3 erläutert.

Aufgrund der nunmehr vorgesehenen Supermärkte ist mit wesentlich stärkerem Einbiegeverkehr vom Eiderkamp zum Gewerbegebiet zu rechnen als bei einer ausschließlich gewerblichen Nutzung. Es wurde deshalb im Frühjahr 1997 überprüft, ob im Eiderkamp eine Linksabbiegespur notwendig wird.

Bei der Annahme, daß die Supermärkte stündlich mit 60 - 70 Pkw's angefahren werden, ist die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes auch ohne Linksabbiegespur ausreichend. Dennoch hat sich die Gemeinde entschlossen - auch in Anbetracht des zusätzlich auftretenden Verkehrs aufgrund der sich neu ansiedelnden Gewerbebetriebe, im Eiderkamp eine Linksabbiegespur einzubauen. Damit wird der Einmündungsbereich auch in Zukunft eine ausreichende Leistungsfähigkeit in verkehrstechnischer Hinsicht aufweisen. Stauungen aufgrund des wartenden Abiegeverkehrs können so vermieden werden.

Für den reibungslosen Ablauf des Einbiegeverkehrs in den Eiderkamp wird ein Sichtfeld für die Annäherungssicht freigehalten.

Die Stellplätze der Supermärkte sollen über die Stichstraße C (nördlich der großen Halle) angefahren werden.

Die Haupteerschließung und die als Zufahrt zu den Stellplätzen gedachte Stichstraße C werden auf 6,5 m Breite ausgebaut. Die beiden nach Westen führenden Stichstraßen erhalten wegen ihrer Erschließungsfunktion für nur wenige Grundstücke Fahrbahnbreiten von 5,5 m.

Die Straße "An der Bahn" erhält, von der Einmündung in den Eiderkamp bis zum Anschluß an die neue Haupteerschließung auf der Westseite einen 2,5 m breiten kombinierten Fuß- und Radweg, der bis zur Stichstraße D in der neuen Haupte-

schließung weitergeführt wird. Im weiteren Verlauf der Haupteerschließungsstraße soll nur ein 2,00 m breiter Fußweg gebaut werden.

Die Straße "An der Bahn" wird, bis auf das erste Stück, nicht ausgebaut, da sie im weiteren Verlauf keinerlei Erschließungsfunktion für das Gewerbegebiet übernimmt.

Am Ende der Haupteerschließung "B" sowie an den Stichstraßen "C" und "D" werden Wendepunkte mit einem Durchmesser von 25 m, ausreichend für 3-achsige Müllfahrzeuge, angelegt. Die Stichstraße "E" sowie der vom Wendepunkt D abgehende Stichweg erhalten keine Wendemöglichkeiten, da von diesen Straßen aus voraussichtlich nur ein Grundstück erschlossen wird. Entweder muß auf den Grundstücken selbst eine Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge vorgehalten werden; dies ist im Rahmen des betrieblichen Zufahrtsverkehr mit Lkw's durchaus machbar, oder aber die Abfallbehälter müssen am Wendepunkt D bzw. an der Haupteerschließung zur Abholung bereitgestellt werden.

Der öffentliche Parkplatz am Eingangsbereich des Gewerbegebietes ist bereits vorhanden; seine Herstellung wurde notwendig um ausreichenden Parkraum für die Sportanlagen und das Jugendhaus nachweisen zu können.

Das Parkplatzangebot wird durch parallele Parkstreifen an der Haupteerschließung sowie an der Stichstraße D ergänzt. Die Parkplätze im Bereich des Asylantenheimes sind bereits vorhanden.

Private Stellplätze für Kraftfahrzeuge müssen in ausreichender Anzahl auf den Grundstücken untergebracht werden.

Augrund der direkt angrenzenden Gleisanlagen muß die Straßenbeleuchtung sowie die Beleuchtung der Baugrundstücke so gewählt werden, daß keine Beeinträchtigung des Zugverkehrs auftreten kann. Es darf aufgrund der Lichteinflüsse nicht zu Blendwirkungen oder Signalverwechslungen kommen. Dies gilt insbesondere auch für beleuchtete Werbeanlagen, die im Bereich des Sondergebietes ggf. aufgestellt oder angebracht werden sollen.

## **7. Ver- und Entsorgung**

### **7.1 Schmutzwasserentsorgung**

Das Schmutzwasser wird gesammelt und über eine Pumpstation im Südosten des Gewerbegebietes in die zentrale Ortskanalisation abgeführt. Die Pumpstation und ein Teil des Kanalnetzes sind bereits vorhanden.

### **7.2 Regenentwässerung**

Nach den nun geltenden wasserrechtlichen Vorschriften gilt Regenwasser, das in Gewerbegebieten anfällt als normal verschmutzt, und muß mindestens in einem Klärbecken behandelt werden bevor es in die Vorfluter eingeleitet wird. Das Klärbecken muß, sofern kein gesondertes Rückhaltebecken gebaut wird, auch die Rückhaltefunktion erfüllen. Aus diesen Gründen wird im Nordwesten des Gewerbegebietes eine Fläche zur Regelung des Wasserabflusses sowie ein Regenklär- und rückhaltebecken vorgesehen.

In diesem Becken soll zukünftig das gesamte auf den Gewerbeflächen (einschließlich Sondergebiet) anfallende Regenwasser behandelt werden.

Der schadlose Abfluß des Regenwassers und die ausreichende Dimensionierung des Regenbeckens werden im Rahmen der Erschließungsplanung nachgewiesen. Die "technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation werden beachtet. Möglichkeiten das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser schadlos zu versickern werden aufgrund des hohen Versiegelungsgrades der Gewerbeflächen nicht gesehen.

### 7.3 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das Wasserversorgungsnetz der Stadtwerke Kiel AG. Es besteht Anschluß- und Benutzungszwang.

### 7.4 Abfallbeseitigung

Die Müllabfuhr ist durch Satzung des Kreises Rendsburg-Eckernförde geregelt. Die Abfälle werden zur Deponie Alt-Duvenstedt verbracht. Betreff Wendepplätze für Müllfahrzeuge siehe Kapitel 6: Verkehr.

### 7.5 Strom- und Gasversorgung, Energie

Die Stromversorgung wird durch die Stadtwerke Kiel besorgt. Zum Anschluß des Gebietes an das örtliche Versorgungsnetz wird an der Haupteinschließung im Einmündungsbereich der Stichstraße "D" eine Trafostation vorgesehen. Der jetzige Grundstückseigentümer und Erschließungsträger wird mit den Stadtwerken Kiel noch den Anschluß an das Gasversorgungsnetz abklären. Außerdem prüft der Erschließungsträger derzeit die Errichtung eines Blockheizkraftwerkes. Dies kann nach § 14, Abs. 1 und 2 BauNVO, auch ohne gesonderte Flächenausweisung als Nebenanlage (z. B. des Betonwerkes) errichtet werden.

### 7.6 Löschwasserversorgung, Brandschutz

Zur Versorgung mit Löschwasser wird ein Entnahmestelle in das Regenwasserrückhaltebecken eingebaut. Außerdem kann im Brandfall eine Wasserentnahme aus den Hydranten des Wasserversorgungsnetzes der Stadtwerke Kiel AG erfolgen.

Von seiten der Gemeinde wird der Brandschutz über die Freiwillige Feuerwehr mit den drei Gerätehäusern in Klein-Flintbek, Voorde und Großflintbek gewährleistet. Eine bauliche Brandschutzvorsorge müssen die Betriebe selbst nach Maßgabe der LBO und weitergehender Richtlinien treffen.

### 7.7 Telekommunikation

Zum rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes müssen Zeitpunkt und Ablauf der Erschließungsarbeiten rechtzeitig der Deutschen Telekom AG mitgeteilt werden. Auf bereits bestehende Anlagen in dem Gebiet ist Rücksicht zu nehmen. Auskunft über die Lage der Leitungen ist rechtzeitig einzuholen.

## 8. Immissionsschutz

Im Rahmen des Planverfahrens wurde bereits 1991 ein schalltechnisches Gutachten zur Ermittlung des von den Gewerbeflächen ausgehenden und auf die angrenzenden Flächen einwirkenden Lärms erstellt.

Besonders zu berücksichtigen ist hier das östlich der Bahn gelegene Wohngebiet. Für die nördlich gelegenen Sportflächen und das Jugendheim sowie für das südlich (innerhalb des Plangebietes) festgesetzte Mischgebiet wurden ebenfalls die Lärmwirkungen ermittelt.

In dem Gutachten wurde besonders auf die von den gewerblichen Flächen abgestrahlten flächenbezogenen Lärmemissionen eingegangen. Entgegen dem Ansatz in der DIN 18005, Abschnitt 4.5.2, von 60 dB flächenbezogenen Lärmemissionen für Gewerbegebiete, wird in dem Gutachten von 63 dB als realistisch ausgegangen.

Die Berechnung der Lärmimmissionen in den angrenzenden Gebieten ergab, daß im Bereich der Sportanlagen und des östlich gelegenen Wohngebietes die Orientierungswerte der DIN 18005 um 2 - 3 dB(A) überschritten werden. Es wurde deshalb empfohlen, in dem östlichen Teil der Gewerbeflächen die Lärmentwicklung einzuschränken und dafür die Einhaltung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts festzusetzen.

In dem Gutachten wird darauf hingewiesen, daß immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel "effektive Werte" seien und der "wahre" Schalleistungspegel um das Maß einer möglichen Abschirmung durch Gebäude erhöht werden könne. Damit ist es möglich, bei einer Betriebsplanung durch Gebäudestellungen oder Wahl von entsprechenden Baustoffen auch stärker emittierende Bereiche zu verwirklichen.

## 9. Altlasten

Die Gemeinde Flintbek hatte bei der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Kennzeichnung über Altlasten aufgenommen, und zwar auf der Grundlage des Altlastenverzeichnisses des Kreises Rendsburg-Eckernförde. Diese Kennzeichnung hatte - auch wegen des räumlichen Umfanges der Altlast - die Aufgabe einer "Warnfunktion".

Für die verbindliche Bauleitplanung hat die Gemeinde abzuwägen - nach Feststellung von Art und Umfang der Altlasten - ob die betroffenen Flächen für eine Bebauung geeignet sind und ob überhaupt ein Gefährdungspotential für Menschen sowie Natur und Umwelt vorliegt.

Das Abwägungsgebot beinhaltet auch den Grundsatz, daß die Gremien der Gemeinde - im Verhältnis zum Grad der Bodenverunreinigung - nicht überproportional reagieren dürfen, etwa mit der Folge, daß ein erheblicher Bodenwertverlust eintritt.

Bei den Altablagerungen handelt es sich um eine ehemalige Deponie, die mit Bau- schutt und Betonschlämmen des Betonfertigteilwerks verfüllt wurde. Bei Gründun- gen ist auf den eventuellen instabilen Untergrund Rücksicht zu nehmen. Außerdem mußte geprüft werden, ob im Bereich der alten Deponie auch Stoffe abgelagert wurden, die zu einer Metangasbildung führen können.

Die Gemeinde hat (zur Abwägung) ein Gutachten über die Boden- und Wasserun- tersuchungen erstellen lassen (Anlage 3). Dieses wurde zwischenzeitlich gemäß den neuesten Anforderungen, insbesondere Vergleich "Holland-Liste", mit den LAGA-Richtlinien (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall), präzisiert. Danach ist die durchschnittliche Bodenbelastung deutlich unter den Richtwerten anzusiedeln, so daß ein Gefährdungspotential als nicht erheblich eingestuft werden kann.

Eine Gefährdung für Menschen liegt nicht vor. Es muß lediglich dafür Sorge getra- gen werden, daß im gekennzeichneten Bereich durch Versickerung von Oberflä- chenwasser keine Stoffe ausgewaschen werden und in das Grundwasser gelangen können. Zu diesem Zweck soll in den betroffenen Gebieten eine möglichst umfang- reiche Versiegelung der Oberfläche vorgenommen werden. Gegen zu pflanzende Bäume im Stellplatzbereich bestehen dagegen keine Bedenken. Hier ist darauf zu achten, daß Arten gewählt werden, die wegen des hohen ph-Wertes kalkliebend sind.

Das auszubauende Regenwasser-Klär- und Rückhaltebecken muß gegen den Un- tergrund abgedichtet sein, z. B. durch Einbringen einer Lehmschicht mit Folie und darüber einer weiteren Lehmschicht.

Um ein Austreten von alkalischem Sickerwasser vollständig zu vermeiden, wird im Bereich des Regenwasserbeckens eine Drainage verlegt. Das so aufgefangene Wasser wird in das Becken gepumpt und dort mitbehandelt.

In Abstimmung zwischen Gemeinde und Grundeigentümer werden in den betroffe- nen Teilgebieten 1 und 4 Nutzungen geplant, für die ein hoher Versiegelungsgrad (Gebäude und Stellplätze) erforderlich ist. Hinsichtlich weiterer planungsrechtlicher Festsetzungen ist die planende Gemeinde auf den abschließenden Katalog des § 9 BauGB beschränkt.

Weitere Maßnahmen müssen in das Baugenehmigungsverfahren verlagert werden, wie z. B. die Eintragung von Baulasten oder Maßnahmen, die über einen städte- baulichen Vertrag geregelt werden.

In dem gekennzeichneten Bereich sind Gründungsschwierigkeiten durch Aufschüt- tungen in der Vergangenheit zu erwarten. Hier wird dringend empfohlen, vor jeder baulichen Maßnahme ein spezielles Baugrundgutachten einzuholen.

Parallel zum Bebauungsplan werden Genehmigungen nach dem Wasser- und Bauordnungsrecht erforderlich. Mit allen genannten Maßnahmen hat die Gemeinde das Vorsorgeprinzip und den Grundsatz des vorbeugenden Umweltschutzes in den Bebauungsplan eingebracht, und zwar nach dem Gebot der planerischen Konflikt- bewältigung. Durch gutachterliche Stellungnahmen wurde ermittelt, daß die erfor- derliche Behandlung der Altlast technisch, rechtlich und finanziell möglich ist.



## 10. Flächenbilanz

Sondergebiet Handel		11.623 qm
Gewerbegebiet		60.354 qm
Mischgebiet		14.270 qm
Versorgungsfläche		110 qm
Verkehrsfläche		17.850 qm
davon öffentlicher Parkplatz	1.732 qm	
Grünflächen		35.425 qm
Fläche für die Regelung des Wasserabflusses		3.578 qm
davon Wasserfläche	2.029 qm	
übrige Fläche	1.549 qm	
<b>Geltungsbereich</b>		<b>143.210 qm</b>

## 11. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes, überschlägige Kostenermittlung

Der gesamte Plangeltungsbereich ist zum Zeitpunkt der Planaufstellung (mit Ausnahme der Grünflächen) bereits baulich genutzt. Das Teilgebiet 7 (Mischgebiet) gehört diversen privaten Eigentümern. Alle übrigen Teilgebiete gehören der Dyckerhoff & Widmann AG, mit Ausnahme der Flurstücke 81/12 und 81/8 (Gemeinde Flintbek). Im Teilgebiet 1 (Sondergebiet) sollen zwei Einzelhandelsbetriebe mit zusammen insgesamt höchstens 1.500 qm Verkaufsfläche angesiedelt werden.

Aufgrund des zu erwartenden Verkehrsaufkommens wird eine Linksabbiegespur am Knotenpunkt mit der Landesstraße "Eiderkamp" eingebaut. Mit dem Land als Straßenbaulastträger ist noch eine Kostenregelung bezüglich der zukünftig erhöhten Unterhaltungskosten zu treffen. Der Ausbau des Linksabbiegers und die Regelung hinsichtlich der Mehrunterhaltungskosten (einmalige Zahlung einer Ablösesumme) werden Teil des Erschließungsvertrages zwischen Gemeinde und Investor. Es wird geklärt ob weitere Vereinbarungen mit dem Straßenbauamt Rendsburg notwendig werden. Die Unterlagen zum Umbau der Einmündung werden dem Straßenbauamt rechtzeitig zur Prüfung und Genehmigung vorgelegt. Für die Arbeiten wird das Einvernehmen des Leiters der Straßenmeisterei Stolpe eingeholt.

Die Erschließungsstraßen im Gewerbegebiet gehören z. Zt. noch der Dyckerhoff & Widmann AG. Mit deren Ausbau werden sie öffentlich gewidmet und gehen in das Eigentum der Gemeinde Flintbek über. Einzelheiten werden in einem Erschließungsvertrag oder städtebaulichen Vertrag geregelt; desgleichen das Thema "Altlasten" gem. Ziffer 9, dies gegebenenfalls auch durch Eintragung einer Baulast. Einzelheiten werden im bauaufsichtlichen Verfahren geklärt. Die Gewerbe- und Sondergebietsgrundstücke werden vom Eigentümer freihändig veräußert. Weitere bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Der Gemeinde entstehen keine Erschließungskosten.

Die Kosten für die Befestigung und die Bepflanzung des öffentlichen Parkplatzes sind von der Gemeinde selbst zu tragen. Hierbei handelt es sich jedoch nicht um Erschließungskosten für das Plangebiet.

Flintbek, den 16. Jan. 2006



- Bürgermeister -