

## **Bebauungsplan Nr. 29 für das Gebiet**

**„Kätnerskamp, westlich und nördlich angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19, östlich angrenzend an den Friedhof Flintbek, südöstlich angrenzend an die Straße Schlotfeldtsberg und südlich angrenzend an die Straße Eiderkamp“**

### **Begründung**

#### **1. Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt im Norden und im Westen durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19, im Osten durch den Friedhof Flintbek und im Süden durch die Straßen Eiderkamp, Rosenberg und Schlotfeldtsberg. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 22.600 m<sup>2</sup> einschließlich der Verkehrsfläche „Kätnerskamp“,

davon

5.900 m<sup>2</sup> Allgemeine Wohngebiete (WA)

15.900 m<sup>2</sup> Mischgebiete (MI).

#### **2. Planungsrechtliche Voraussetzungen, Planungserfordernis, städtebauliche Zielsetzung**

Auf der Grundlage des geltenden Flächennutzungsplanes der Gemeinde Flintbek wird der Bebauungsplan Nr. 29 aufgestellt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 wird notwendig, um die Erhaltung gewachsener Ortsstrukturen für einen Teil des zentralen Ortskernbereiches der Gemeinde Flintbek zu sichern und möglichen Fehlentwicklungen entgegenwirken zu können. Zur Durchsetzung der städtebaulichen Zielsetzung wird ein einfacher Bebauungsplan aufgestellt, der eine Lenkung der Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne einer zielorientierten Planung zur Aufgabe hat. Die Gemeinde Flintbek hält, entsprechend den Aufgaben eines Stadtrandkerns II. Ordnung mit Teilfunktionen eines ländlichen Zentralortes, an der städtebaulichen Zielsetzung fest, planerische Voraussetzungen für eine funktionsgerechte Bodennutzung im Plangeltungsbereich zu schaffen. Nutzungspriorität genießen hierbei Einrichtungen öffentlicher und privater Dienstleistungen, Wohnungen sowie gewerbliche Betriebe und Handwerksbetriebe mit geringen Störeffekten.

Die Standorte der zentralörtlichen Funktion sind räumlich identisch mit dem engeren Ortskernbereich. Vorrang haben hier die Versorgung der Bevölkerung in Flintbek und Umland.

Andere Nutzungen, wie z. B. Spielhallen, würden dieses Ziel in Frage stellen und die innerörtlichen Funktionen sowie die Bodenwerte des Ortskernbereiches schrittweise verändern, so dass der Ortskern seine ihm zugedachten Aufgaben nicht im vollen Umfang mehr wahrnehmen könnte.

#### **3. Planinhalte**

Für den Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes werden als Nutzungsart Allgemeine Wohngebiete (WA) und Mischgebiete (MI) festgesetzt. Der eingeschränkte Aussa-

geschwerpunkt macht eine weitere Differenzierung der Flächen entbehrlich. Zur Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Ortskernbereiches wird der Ausschluss bestimmter Einrichtungen textlich festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise wird nach § 34 BauGB beurteilt.

Der einfache Bebauungsplan Nr. 29 trifft über seine Mindestfestsetzungen, wie das Maß der baulichen Nutzungen, die Bauweise, die überbaubaren Grundstücksflächen, die Verkehrsflächen, den privaten und öffentlichen ruhenden Verkehr sowie Lärmschutz und Grünordnung, hinaus keine Aussagen. Die Gemeinde Flintbek geht davon aus, dass sich das bisherige Beurteilungsinstrumentarium des § 34 BauGB - außerhalb der Festsetzungen des einfachen Bebauungsplanes - ausreichend bewährt hat.

Spielhallen und Spielotheken werden in den Mischgebieten, Teilgebiete 1 und 3, durch den Teil B (Text) ausgeschlossen. Spielhallen sind entweder als eine Unterart der Vergnügungsstätten und im Kerngebiet gem. § 7 BauNVO zulässig oder als Unterart der sonstigen Gewerbegebiete im Mischgebiet gem. § 6 BauNVO zulässig. Die verschiedenen Spielhallentypen unterscheiden sich im wesentlichen durch die Größe und den Einzugsbereich. Die im Mischgebiet in Frage kommende Unterart der sonstigen Gewerbebetriebe ist gem. § 6 BauNVO allgemein zulässig, wenn der Nutzungskatalog aufgrund de § 1 Abs. 6 i. V. m. Abs. 5 nicht eingeschränkt wird. Eine Einschränkung des Nutzungskatalog ist möglich, wenn besondere städtebauliche Gründe vorliegen.

Ein besonderer städtebaulicher Grund kann darin gesehen werden, dass die im Geltungsbereich ansässigen Betriebe und Dienstleistungsunternehmen vorrangig der Versorgung der Bevölkerung in Flintbek und Umland dienen. Da sich die Einzelhandelsstruktur in einem starken Wandel befindet, und zwar durch die Errichtung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen „auf der grünen Wiese“, ist die Gemeindevertretung bestrebt, zunächst eine Erhaltung und Sicherung des örtlichen Einzelhandels zu erreichen. Dazu zählen insbesondere verkehrstechnische Maßnahmen. Dieses Entwicklungsziel würde durch sonstige Gewerbebetriebe wie Spielhallen erheblich gestört werden, die unerwünschte eigene Schwerpunkte mit Verdrängungseffekten bilden könnten. Der Ausschluss von Spielhallen ist daher geboten.

Nach der BauNVO 90 gehören die Spielhallen zu den Vergnügungsstätten. Diese Nutzung, die in den Mischgebieten aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen wird, ist zulässig an anderen Standorten, wie z. B. im Gewerbegebiet „An der Bahn“.

An das Teilgebiet 2 grenzt in äußerer Randlage eine kleine Waldfläche mit etwa 30 - 35 jährigem „ungepflegten“ Fichtenbestand, der nach § 2 Abs. 3 Landeswaldgesetz (LWaldG) kein Wald im Sinne des § 2 Abs. 1 LWaldG ist, da die mit Forstpflanzen bestockte Fläche planungsrechtlich zum Friedhof gehört und in der entsprechenden räumlichen Abgrenzung im geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Flintbek als Grünfläche „Friedhof“ dargestellt ist. Nutzungsbeschränkungen für die benachbarten Grundstücke des Teilgebietes 2 bestehen nicht.

Gemeinde Flintbek, 22.04.1993

(LS)

gez. Bies  
Bürgermeister