

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 3

- Schlotfeldtsberg-Heitmannskamp-Müllershörn - der Gemeinde Flintbek/Kreis Plön

in der Fassung des Beschlusses der Gemeindevertretung vom 08.05.1969

1. Baugebiet:

Die Begrenzung wird gebildet:

Im Norden durch die Achse der Straße „Müllershörn“, im Osten durch die Grenzen der Flurstücke 18/3 und 18/4, ferner durch ein Teilstück des Flurstücks 17, im Süden durch die südliche Begrenzungslinie der Straße „Schlotfeldtsberg“ und im Westen durch den Friedhof, Flurstück 28/4, die östlichen Grenzen der Flurstücke 28/2, 74/26, 195/74, 74/21, 74/8, 74/25 und 74/24.

2. Allgemeines:

Zur Sicherung einer geordneten Bebauung und zu ihrer Abstimmung mit den umgebenden, bereits vorhandenen oder in der Planung begriffenen Wohngebieten beschließt die Gemeindevertretung diesen Bebauungsplan für das im Flächennutzungsplan ausgewiesene Wohngebiet. Eine einheitliche Planung auch für die noch später aufzustellenden Bebauungspläne soll dadurch gewährleistet werden.

3. Lage des Gebietes und Eigentumsverhältnisse:

Die Lage des Bebauungsplangebietes ist aus dem beigefügten Übersichtsplan im Maßstab 1 : 5000 (Anlage 3), die Eigentumsverhältnisse sind aus dem Eigentümerverzeichnis (Anlage 4) zu ersehen. Die öffentlichen Straßen und Wege sowie die erforderlichen Parkplätze gehen in das Eigentum der Gemeinde über. Außerdem sind eine Fläche für den Gemeinbedarf (Gemeinde- und Kulturzentrum), eine Fläche für öffentliches Grün und ein Kinderspielplatz ausgewiesen, die gleichfalls in das Eigentum der Gemeinde übergehen sollen.

4. Städtebauliche Maßnahmen:

Das Wohngebiet stellt den vorläufigen Abschluss der Bebauung im Osten der Gemeinde dar. Bei der Planung wurde weitgehendst Rücksicht auf die Topographie und auf den Charakter des Ortsbildes genommen. Die Bebauung besteht aus eingeschossigen Eigenheimen und aus drei- und viergeschossigen Bauten mit Mietwohnungen. Dabei wird die zulässige Geschossflächenzahl in keinem Fall überschritten.

An Gemeinschaftsanlagen sind im Plangebiet eine Fläche für den Gemeinbedarf (Gemeinde- und Kulturzentrum), ein Kinderspielplatz und Grünflächen ausgewiesen.

Zur jetzigen Volks- und Realschule beträgt die Entfernung ca. 1.000 m. Die Gemeindeverwaltung, Post und der Bahnhof liegen in unmittelbarer Nähe.

Bis zur Kirche ist die Entfernung ca. 600 m. Für die Versorgung mit Lebensmitteln sind im B-Plangebiet Läden im Teilgebiet 7 ausgewiesen. In der Nähe des Bahnhofes sind Läden für den täglichen Bedarf, Filialen von Banken und eine Apotheke vorhanden.

5. Zulässige Nutzung der Grundstücke:

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung sind im Plan festgesetzt. Es werden ein-, drei- und viergeschossige Wohnbauten vorgesehen. Das Teilgebiet 2 ist als WA „allge-

meines Wohngebiet“ ausgewiesen, da auf dem Flurstück 15/26 ein Umspannwerk der Stadtwerke Kiel errichtet werden soll. Auf dem Flurstück 15/7 wird ein Gewerbebetrieb (Baugeschäft) geführt. Außerdem ist das Teilgebiet 7, in dem im Erdgeschoss Läden vorgesehen sind, mit WA festgesetzt. Alle anderen Teilgebiete sind WR „reine Wohngebiete“. Die Baukörperumrisse sind durch Baulinien und Baugrenzen kenntlich gemacht.

6. Garagen, Stellplätze und Parkplätze:

Für je eine Wohneinheit sind im B-Plan eine Garage oder ein Stellplatz vorgesehen. Zusätzlich ist für je drei Wohneinheiten ein Parkplatz geplant.

7. Verkehr:

Das geplante Wohngebiet wird durch die Wohnsammelstraße A, die als Verbindung zwischen der Straße „Schlotfeldtsberg“ und „Müllershörn“ angeordnet ist, verkehrlich erschlossen. In unmittelbarer Nähe befinden sich in der Straße „Kätterskamp“ und „Müllershörn“ je eine Autobuslinie. Die Entfernung zum Bahnhof beträgt ca. 500 m, der auch über den Fußweg zu erreichen ist.

8. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens:

werden in einem tabellarisch dargestellten Eigentümerverzeichnis aufgeführt. Das Flurstück 28/3 wird teilweise als Bauland genutzt. Eine Grenzregelung ist noch durchzuführen. Der Fußweg entfällt. Das Baugebiet wird zum Friedhof hin eingefriedigt.

9. Versorgungseinrichtungen:

Um das Gebiet mit Strom zu versorgen, beabsichtigen die Stadtwerke Kiel ein Umspannwerk an der Straße „Müllershörn“ in der Nähe der Einmündung der Straße A auf dem Flurstück 15/26 zu errichten.

Das Plangebiet wird durch Anschluss an das gemeindeeigene Wassernetz versorgt.

Die Schmutz- und Regenwässer werden an die gemeindeeigene Trennkanalisation angeschlossen.

Die Müllbeseitigung ist durch eine gemeindliche Satzung über Anschluss- und Benutzungszwang gesichert.

Für die Löschwasserversorgung werden Unterflurhydranten gesetzt.

10. Kosten:

Für die im vorliegenden Bebauungsplan vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen werden der Gemeinde Flintbek folgende, zunächst überschlägig ermittelte Kosten entstehen.

a) Regen- und Schmutzwasserkanalisation	DM	330.000,--
b) Straßen, Wege und Parkplätze	DM	550.000,--
c) Kosten der Wasserversorgung	DM	95.000,--
d) Straßenbeleuchtung	DM	45.000,--
e) Kinderspielplatz und Grünflächen	DM	40.000,--
f) Gebühren für Ingenieur und Gartenarchitekt	DM	60.000,--
g) Wert der öffentlichen Fläche	DM	<u>240.000,--</u>
	DM	<u>1.360.000,--</u>

Die Erschließung des Baugebiets soll gemäß § 123 Abs. 3 BBauG dem Wohnungsbauträger übertragen werden.

Die Erschließungskosten werden nach den geltenden Bestimmungen aufgebracht. Die Finanzierung ist aufgrund eines abgeschlossenen Erschließungsvertrages sichergestellt.

Flintbek, den 27. Mai 1969

(LS) Der Bürgermeister
gez. Bies