

## **Bebauungsplan Nr. 30**

**für das Gebiet „angrenzend Müllershörn, K 15, Bürger- und Sportzentrum, Hasselbusch“**

### Begründung:

#### 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. Grünflächen
7. Verkehr
8. Ver- und Entsorgung
  - 8.1 Schmutzwasserentsorgung
  - 8.2 Regenwasserentsorgung
  - 8.3 Trinkwasser- und Stromversorgung
  - 8.4 Abfallbeseitigung
  - 8.5 Gasversorgung, Nahwärme, Energie
  - 8.6 Löschwasserversorgung, Brandschutz
  - 8.17 Fernmeldeanlagen
9. Immissionsschutz
10. Ortsbildpflege
11. Wasserwirtschaft
12. Wohnungswirtschaft
13. Flächenbilanz
14. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes, überschlägige Kostenermittlung

## 1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30 liegt im Norden der Ortslage Großflintbek zwischen den Straßen „Müllershörn“ und K 15 (Dorfstraße) nördlich des Bürger- und Sportzentrums, östlich der östlichen Randbebauung der Straße „Hasselbusch“.

Er umfasst eine Fläche von ca. 19,3 ha.

## 2. Planungserfordernis, planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeindevertretung hat am ..... beschlossen, einen Bebauungsplan aufzustellen, um die planerischen Voraussetzungen zur Deckung eines dringenden Wohnungsbedarfs einerseits und zur Erweiterung des notwendigen kommunalen Bedarf andererseits zu schaffen.

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan enthält die angestrebte Wohnbauentwicklung noch nicht, so dass im Parallelverfahren eine 9. Änderung bearbeitet wird. Damit werden die Grundzüge der Planung den aktuellen Bedürfnissen angepasst, um den Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können.

Der Landschaftsplan berücksichtigt bereits die Wohnbauentwicklung. Der Regionalplan für den Planungsraum III sieht für Flintbek folgende zentralörtliche Funktion vor: Stadtrandkern II. Ordnung mit Teilfunktionen eines ländlichen Zentralortes. Der Verbandsplan „Kieler Umland“ als Regionalbezirksplan präzisiert die Wohnbauentwicklung im nördlichen Teil der Ortslage Großflintbek.

Hinsichtlich der Anbindung des Baugebietes an das überörtliche Verkehrsnetz hat die Gemeinde den Bebauungsplan aus den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entwickelt, niedergelegt im Regionalplan für den Planungsraum III sowie Verbandsplan Kieler Umland. Im Verbandsplan sind die überregionalen Verkehrsbeziehungen präzisiert.

Für zukünftige Pendler zum Oberzentrum Kiel aus dem Baugebiet soll versucht werden, die Akzeptanz für den öffentlichen Personennahverkehr zu steigern, sowohl Busanbindung Flintbek - ZOB Kiel als auch schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehr. Durch die günstige fußläufige Anbindung des Baugebietes an den Bahnhof Flintbek und die Aufnahme des elektrischen Zugverkehrs werden sich S-Bahn-ähnliche Verkehrsverhältnisse zum Hauptbahnhof Kiel einstellen.

Dies wird positive Auswirkungen insbesondere auch auf die L 318 (ehelams B 4) in der Ortsdurchfahrt der Nachbargemeinde Molfsee haben.

## 3. Städtebauliche Zielsetzung, planerische Konzeption

Die Gemeinde hat bereits im Jahre 1993 eine Gestaltungskonzeption erarbeiten lassen, die Rahmenbedingungen formulierte und für die Verwirklichung zunächst drei Bebauungspläne vorsah. Durch den Erwerb der Fläche seitens eines Bauträgers konnte das Verfahren beschleunigt und die gesamte Konzeption in einem Bebauungsplan niedergelegt werden.

Danach wird die planerische Konzeption durch die Höhenverhältnisse, den angetroffenen Boden, die Lage zur Himmelsrichtung und die Festpunkte des innerörtlichen Verkehrs sowie der Ver- und Entsorgungseinrichtungen geprägt.

Ein südlicher Teilbereich in der Größenordnung von 5 ha wird für den zukünftigen kommunalen Bedarf verwendet mit folgenden Nutzungen:

- ein weiteren Normalspielfeld
- Sporthalle
- Kindertagesstätte
- Festplatz
- Standort für ein Blockheizkraftwerk
- notwendige Wegebindungen und Stellplätze
- umfangreiche grünordnerische Maßnahme

Das Ergebnis ist ein ausgewogenes Konzept, das nach der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung den notwendigen Ausgleich nahezu im Plangebiet selber gewährleistet.

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

Allgemeines Wohngebiet mit ein- und zweigeschossiger Bebauung in offener Bauweise, Drittmix Geschosswohnungen, Reihenhäuser, freistehende Einfamilien- und Doppelhäuser.

Zweigeschossige Randbebauungen in Südwestlage entlang der Haupterschließungsstiche, zweigeschossige Solitäre an den beiden großen Plätzen.

Durch die überwiegende Ausrichtung der Baukörper und Dächer nach Süden und Südwesten (Stellung der Baukörper durch Angabe der Firstrichtung) wird den zukünftigen Bauherren und Erwerberrn die Möglichkeit eröffnet, Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie zu installieren und Gebäudekonzeptionen zu wählen, die eine günstige Energiebilanz ermöglichen und den Wohnwert steigern. Der Gebäudewert wird zukünftig entscheidend vom jeweiligen Energieaufwand und den Energiekosten abhängen. Es wird daher empfohlen, die Gebäudekonstruktion und -technik nach dem neuesten Stand der Technik auszulegen und zukunftsorientiert zu planen und zu bauen.

Im Teilgebiet 1 wird die überbaubare Fläche durch eine weitere Baugrenze parallel zu den Höhenlinien unterteilt und die Geschosszahl differenziert: eingeschossig an der Hangseite zur Erschließungsseite hin, zweigeschossig an der Talseite zu Gartenbereich hin. Damit soll ausgeschlossen werden, dass die Talseite ein dreigeschossiges Erscheinungsbild erhält, was für das städtebauliche Konzept unzutraglich wäre.

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

Die Maßnahme wird aus dem bestehenden Landschaftsplan entwickelt, parallel ein Grünordnungsplan aufgestellt.

Gemäß den Zielen und den Grundsätzen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und zusätzlich ab 01. Juli 1993 des Landesnaturschutzgesetzes sind Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes, soweit vermeidbar, zu unterlassen (Vermeidungsgebot) bzw. so gering wie möglich zu halten (Minimierungsgebot). Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen (Ausgleichsgebot). Für nicht ausgleichbare Beeinträchtigungen sind Ersatzmaßnahmen durchzuführen (Ersatzgebot).

Bei den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen können die verloren gegangenen Leistungen des Naturhaushalts nicht im naturwissenschaftlichen Sinne ausgeglichen oder ersetzt werden.

Vielmehr handelt es sich um eine Kompensierung der örtlichen Beeinträchtigungen durch Verbesserung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts vor Ort des Eingriffs oder im räumlichen Bezug zum Eingriffsort.

Diese Grundsätze werden im parallel aufgestellten Planwerk des Grünordnungsplanes beachtet.

Der Grünordnungsplan bleibt ein eigenes Planwerk, wegen seines beschreibenden Charakters wird er daher nur Bestandteil der Begrünung.

Der Begriff „Städtebauliche Entwicklung und Ordnung“ umfasst alle Leitsätze de § 1 des BauGB. Bereits das dem B-Plan-Entwurf zugrunde liegende städtebauliche Gestaltungskonzept war ganzheitlich angelegt, das die Belange Natur und Landschaft, Bodenschutz, Wasserhaushalt, Wohnumfeld und Verkehr u. a. bereits umfasste.

Die Maßnahmen zur Grünordnung werden im Bebauungsplan durch die Planzeichnung (Teil A) und den Text (Teil B) festgesetzt, und zwar nur der Teil der Maßnahmen, die planungsrechtlich nach Baugesetzbuch in der Satzung des Bebauungsplanes festsetzbar sind.

Bei der Umsetzung des Grünordnungsplanes in den Bebauungsplan lässt sich die Gemeinde davon leiten, dass nur die Inhalte im B-Plan festgesetzt werden könne, die in dem abschließenden Katalog des § 9 Abs. 1 BauGB aufgezählt sind. Dies sind die Ziffern 15, 16, 20, 23, 24 und 25.

Die Beschränkungen von Nutzungen von nicht der Gemeinde gehörenden Grundstücksflächen durch grünordnerische Maßnahmen sind gerechtfertigt, da die angestrebten Maßnahmen dazu geeignet sind, die städtebaulichen Ziele und Belange gemäß den Leitsätzen des Baugesetzbuches zu verwirklichen.

Folgende Maßnahmen werden notwendig:

Der Mutterboden wird für spätere Wiederverwendung getrennt und besonders gelagert. Sonstiger anfallender Boden wird für die unterschiedlichen Bau- und Ausgleichsmaßnahmen möglichst vollständig wieder verwendet.

Dies betrifft auch die Wiederverwendung von Findlingen, die aus dem Geschiebemergel der Grundmoräne gewonnen werden.

Erhaltung, Ergänzung und Entwicklung des vorhandene Knicksystems und Neuanlage von Knicks an verschiedenen Standorten. Ausweisung von öffentlichen und privaten Grünflächen einschl. Teichanlagen sowie Maßnahmenflächen in einer Flächenausdehnung von ca. 72.095 m<sup>2</sup>.

Pflanzgebot für Laubbäume als Einzelbäume und in Gruppen und naturnahe Gestaltung der privaten Grünflächen als „ökologische Täler“.

Zur Verbesserung des örtlichen Siedlungs- und Landschaftsbildes und in Verbindung mit den übrigen grünordnerischen Maßnahmen wird flächenbezogen, und zwar pro angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein großkroniges Solitärgehölz zu pflanzen sein. Dies kann auch durch die Anlage von Streuobstwiesen geschehen.

Als ökologische Einzelmaßnahmen sind die Gehölze inhaltlich eng mit der Schaffung von Grünflächen und der Freihaltung von Grundstücksteilen von Versiegelung verbunden.

Zur Minimierung der Oberflächenversiegelung und des Oberflächenwasserabflusses wird auf den privaten Grünflächen für Gehwege, Zufahrten und Stellplätze ein wasser- und luftdurchlässiger Aufbau und eine Oberflächengestaltung aus kleinteiligen Materialien mit großem Fugenanteil festgesetzt.

Zur Grenzmarkierung und Umwehrung werden lebende Hecken vorgeschrieben, da sie die ökologische Vielfalt durch Schaffung von besonderen Kleinklimata als Nistmöglichkeit und Nahrungshabitat erhöhen. Außerdem wird die städtebaulich-räumliche Situation im öffentlichen Straßenraum des Wohnumfeldes verbessert.

Eine Baugrunduntersuchung vom 18.10.1994 liegt vor und wird Anlage zur Begründung. Alle zukünftigen Erwerber werden ausdrücklich auf die Beschaffenheit des Bodens einschließlich der hydraulischen Situation hingewiesen. Besonderheiten außerhalb des Baugrunderkundungsrasters sind nicht auszuschließen, daher wird anheim gestellt, für jedes Vorhaben eine Präzisierung der Baugrunduntersuchung vornehmen zu lassen.

Der Fichtenbestand in der Maßnahmenfläche M 1 ist im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde nicht als Wald, sondern als Fläche für die Landwirtschaft (Feldgehölz) gekennzeichnet. Im Text und Kartenwerk zum Grünordnungsplan wie auch zum Bebauungsplan wird der Begriff „Fichtengehölz“ eingeführt, auch als Abgrenzung zum Begriff „Wald“, der hier nicht vorliegt.

Der Umbau von Nadel- in Laubwald soll langsam erfolgen. Dieser Umbau wird nicht im Zuge einer ordnungsgemäßen naturnahen Forstwirtschaft erfolgen, sondern wird sich an Zielen des Naturschutzes orientieren. Näheres hierzu wird im Rahmen der Ausführungsplanung zum Baugebiet Berücksichtigung finden.

Für ein Feldgehölz gilt kein Waldschutzstreifen gemäß Landes-Waldgesetz zur nächstgelegenen Baugrenze.

Die Entrohrung der Flintbek auf 56,5 m und beiderseits ca. 5,0 m Randstreifen außerhalb des Plangeltungsbereiches wird als zusätzliche freiwillige Maßnahme der Gemeinde betrachtet. Anderenfalls müsste die Ersatzmaßnahme in einem regulären Teil II des Bebauungsplanes erfasst werden. Ein naturräumlicher Zusammenhang wäre dann gegeben, städtebaulicher Zusammenhang ebenfalls.

## 6. Grünflächen

Die Nordspitze wird von Bebauung freigehalten, desgleichen Grünzüge in Form eines Achsenkreuzes, das den Konturen des Geländes folgt. Grüne Pufferzonen zur Gliederung und als Abstand zu den geplanten Sport- und Freiflächen sowie zur vorhandenen Wohnbebauung Hasselbusch.

Den südlichen Teil des Plangeltungsbereiches in einer Größe von ca. 5 ha hat die Gemeinde erworben für weiteren kommunalen Bedarf. Neben den Flächen für den Gemeinbedarf Sporthalle und Kindertagesstätte mit umfangreichen Begründungen sind dies in erster Linie öffentliche Grünflächen:

- ein weiteres Rasenspielfeld zur Ergänzung des vorhandenen Bürger- und Sportzentrums
- ein Festplatz für die Gemeinde mit Schutzgrün an den Rändern, insbesondere zur Abgrenzung gegenüber den benachbarten Baugebieten
- eine naturnahe Grünfläche mit Aufschüttungen zur Geländemodellierung

## - Knickneuanlagen

Die Gemeinde hat sich bei der Wahl der Grundnutzung für den Festplatz, nämlich Grünfläche, davon leiten lassen, dass dieser Flächentyp dem vorgesehenen Nutzungsanspruch am besten gerecht wird und zu den umgebenden Grünflächen passt. Grundsätzlich wären auch eine Fläche für den Gemeinbedarf oder ein sonstiges Sondergebiet, jeweils mit Benennung der besonderen Zweckbestimmung, in Frage gekommen.

Der Flächentyp „Grünfläche“ beinhaltet außer einem Sanitär- und Betriebsgebäude keine weiteren festen Einrichtungen und fliegenden Bauten auf Dauer. Daher erübrigt sich die Festsetzung gesonderter Rettungswege.

Ein notwendiger, öffentlicher Kinderspielplatz wird der zentralen öffentlichen Grünfläche nördlich des Teilgebietes 8 zugeordnet, die durch Geschosswohnungsbau geprägt sein wird. Bei der Bemessung der Fläche ist zu berücksichtigen, dass die 540 m<sup>2</sup> als Netto-spielfläche zu betrachten sind, da das Umgebungsgrün in der anschließenden naturnahen Grünfläche geschaffen wird. Ein Wanderweg erschließt den Spielplatz.

## 7. Verkehr

Der Plangeltungsbereich liegt zwischen der Kreisstraße (K 15) außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze und der Gemeindestraße „Müllershörn“.

Gemäß § 2 Abs. 1 Straßen- und Wegegesetz (StrWG) des Landes Schleswig-Holstein in der Fassung vom 30.01.1979 (GVOBl. Schl.-H. S. 163), zuletzt geändert durch Landesverordnung vom 06.12.1989 (GVOBl. Schl.-H. S. 171, ber. 1990 S. 46) dürfen Hochbauten außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt an der Kreisstraße 15 in einer Entfernung bis zu 15 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

Direkte Zufahrten und Zugänge dürfen zu der freien Strecke der K 15 nicht angelegt werden mit einer Ausnahme: Eine weitere Zufahrt zur Stellplatzanlage mit Erschließung des neuen Sportplatzes, der Kindertagesstätte sowie des Blockheizkraftwerkes wurde vom Straßenbaulastträger in Aussicht gestellt. Außerdem muss noch beantragt werden, dass ein Teil der geplanten Stellplatzanlage parallel zur K 15 in den Freihaltestreifen hineinragen darf und die Geschwindigkeit im Bereich des Baugebietes auf 70 km/h beschränkt wird.

Entwurfsunterlagen sind dem Straßenbauamt Rendsburg rechtzeitig vor Baubeginn vorzulegen.

Aufgrund der Verkehrsmengen auf der K 15 werden Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, die nach Maßgabe des Schallgutachtens festgesetzt werden (9. Immissionsschutz).

Gestaltung und Bemessung der Querprofile folgen den „Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraße 1985“ (EAE 85).

Da Fremdverkehr nicht zu erwarten ist, erfolgt die Bemessung nach den Minimalanforderungen im Mischprinzip, d. h. alle Verkehrsteilnehmer bewegen sich gleichberechtigt auf der Fläche. Die Randbereiche sollen einen hohen Grünanteil mit geringstmöglicher Versiegelung erhalten.

Die Straße Müllershörn erhält einen weiteren Fußweg auf der Südostseite bis zur 2. Erschließungsstraße, damit insbesondere der Fußgängerverkehr aus dem neuen Baugebiet zum Bahnhof und zur Schule gesichert wird.

Wegen des zu erwartenden Fahrzeugbestandes in Einfamilienhausgebieten erhöht die Gemeinde die Bemessungsgrundlage bei Einzel- und Doppelhäusern auf zwei Stellplätze/ Garagen.

1/3 der notwendigen Stellplätze und Garagen werden innerhalb des öffentlichen Straßenraums bereitgehalten, insgesamt ca. 108 Parkplätze. Auf die Abgrenzung der Parkplatzflächen innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung wird aus grafischen Gründen (Übersichtlichkeit) im Maßstab 1 : 1000 verzichtet. Zu pflanzende Bäume und Parkplätze sind mit den Grundstückszufahrten abzustimmen.

Die Akzeptanz des P +R-Platzes am Bahnhof und für die Benutzung des elektrischen, schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) soll erhöht werden. Diese Situation ist ein besonderes Strukturmerkmal dieses Wohnbaustandortes in der Region.

## **8. Ver- und Entsorgung**

### **8.1 Schmutzwasserentsorgung**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über ein neu zubauendes zentrales Kanalnetz mit Anschluss an die vorhandene Kläranlage der Gemeinde Flintbek. Alle Grundstücke werden durch Ortssatzung mit Anschluss- und Benutzungszwang an die zentrale Ortsentwässerung angeschlossen.

### **8.2 Regenwasserentsorgung**

Das Regenwasser wird im getrennten Kanalsystem abgeleitet.

Zusätzliche Mulden in den Hauptgrünzügen.

Regenwasser-Rückhaltebecken im Tiefpunkt des Geländes.  
Weiterer Teich zur Regenwasserpufferung aus den Mulden im Mittelbereich, nördlich des öffentlichen Kinderspielplatzes.

Die Abgabe der Regenwassermengen an den Regenwasserkanal erfolgt auf der Grundlage der Fachplanung und nach Maßgabe der Wasserbehörde. Für die Anlage der Regenwasserteiche ist ein gesondertes wasserrechtliches Verfahren notwendig. Der Regenwasserteich liegt folgerichtig im tiefsten Bereich des Geländes. Beeinträchtigungen der benachbarten Bebauung können ausgeschlossen werden. Die hydraulischen Verhältnisse werden sich für die tiefer liegenden Grundstücke sogar verbessern, da bisher austretendes Schichtenwasser zu verzeichnen war. Der neue Teich wird eventuell noch austretendes Schichtenwasser auffangen. Im Übrigen kann die lt. Baugrundgutachten festgestellte Bodenbeschaffenheit als wasserdicht bezeichnet werden, derartige Böden werden sonst zur Abdichtung ähnlicher Teichanlagen verwendet.

Aus östlicher Richtung muss eine vorhandene Feldleitung für Regenwasser berücksichtigt werden, die über einen Rohrdurchlass unter der K 15 an das offene Muldensystem anschließt. Aus technischen Gründen wird daher die vegetative Lärmschutzwand an ihrem südlichen Ende (Südwestecke des Teilgebietes 18) soweit verlängert, dass der Rohrdurchlass nicht von der andernfalls zu hohen Auflast eines Lärmschutzwalls beschädigt werden kann.

### **8.3 Trinkwasser- und Stromversorgung**

Aufgrund eines Konzessionsvertrages versorgen die Stadtwerke Kiel AG das Gebiet der Gemeinde Flintbek mit Strom und Wasser.

Zwei notwendige Trafostationen werden festgesetzt, desgleichen die Flächen für Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsbetriebe an zwei Stellen zwischen K 15 und den beiden Haupterschließungsstichen. Hinsichtlich der Lage der Trafostationen ist im Rahmen eines öffentlich-rechtlichen Vertrages sicherzustellen, dass von den Trafostationen keine gesundheitlichen Gefahren ausgehen können. Auf den Stand von Wissenschaft und Technik wird verwiesen. Die Grenzwerte der WHO hinsichtlich der Stärke elektromagnetischer Felder sind nicht ausreichend.

#### **8.4 Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung ist zentral geregelt durch eine Satzung des Kreises Rendsburg-Eckernförde.

Träger der Abfallentsorgung ist die AWR. Die Abfälle werden im Auftrag des Trägers von einem privaten Unternehmer abgeholt und der Restmüll zur Deponie Alt-Duvenstedt transportiert.

Die Akzeptanz zur Müllvermeidung, Trennung der Wertstoffe und Eigenkompostierung auf dem Grundstück soll durch geeignete Hinweise beim Verkauf der Grundstücke und Werbemaßnahmen auf freiwilliger Basis gefördert werden.

#### **8.5 Gasversorgung, Nahwärme, Energie**

Flintbek ist an das Leitungsnetz der Stadtwerke Kiel AG angeschlossen. Die neu erschlossenen Flächen sollen ebenfalls mit Gas versorgt werden.

Standort eines Blockheizkraftwerkes optional nördlich der Stellplatzanlage am Sportplatz westlich der K 15.

Zum Thema Energie wird auf Abschnitt 4 verwiesen.

#### **8.6 Löschwasserversorgung, Brandschutz**

Für die Löschwasserversorgung ist die Gemeinde Flintbek zuständig, im Brandfall stehen jedoch notfalls die Hydranten des Trinkwassernetzes der Stadtwerke Kiel AG zur Verfügung.

Zusätzlich sollen nach Absprache mit der Freiwilligen Feuerwehr zwei Löschwasserentnahmestellen in den Teich eingebaut werden, der über einen ständigen Wasservorrat verfügen wird.

Der Brandschutz wird sichergestellt durch die drei Feuerwehren der Gemeinde Flintbek. Der Standort der Hydranten für die Löschwasserversorgung wird mit der Feuerwehr abgestimmt.

Feuerwehrezufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen sind nach DIN 14090 - Flächen für die Feuerwehr - im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens nachzuweisen und herzustellen.

Das nächstgelegene Feuerwehrgerätehaus befindet sich in Großflintbek, Heitmannskamp, Rathaus. Nachbarschaftliche Löschhilfe der Freiwilligen Feuerwehren Voorde und Kleinflintbek sowie anderer im Umkreis von 15 km.

#### **8.7 Fernmeldeanlagen**

Die Telekommunikation wird von der Telekom besorgt.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Fernmeldeamt



Kiel, Postfach 1200, in 24100 Kiel; Dienststelle PIL, Tel. 0431/591-3387, so früh wie möglich, mindestens 6 bis 8 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

## 9. Immissionsschutz

Lärm aus dem Betrieb der Sportanlagen sowie Verkehrslärm.

Lärmschutzwand max. 2,50 m über Gelände entlang der K 15 in Kombination mit zukünftiger Geschwindigkeitsbegrenzung auf dem betroffenen Teilabschnitt der freien Strecke auf 70 km/h.

Die Gemeindevertretung lässt sich davon leiten, dass aus Wärmeschutzgründen Fenster mit Isolierverglasung eingebaut werden, die mindestens der Schallschutzklasse 2 mit einem bewerteten Schalldämmmaß von 30 dB (A) auf der Grundlage der VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern“ entsprechen. Dieser technische Standard entspricht auch den marktüblichen Außenbauteilen. Daher sind für den Bereich 30 bis 100 m, gemessen von Fahrbahnmitte der K 15 keine Festsetzungen im Teil B: Text erfolgt. Dies ist lediglich für den unmittelbar angrenzenden Teil der Baugebiete in der Zone bis 30 m erforderlich, da hier ein höherer technischer Standard als sonst üblich erforderlich ist.

Die Kombination von aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen ist geboten, da sich die Gemeinde davon leiten lässt, dass ein aktiver Schallschutz allein für das Ortsbild unverträgliche Höhen von Schallschutzwänden oder -wällen erzeugen würde. Dies ist in Abwägung aller Belange auch aus landschaftsästhetischen Gründen bewusst unterlassen worden und die Wallhöhe daher auf 2,50 m über Oberkante Fahrbahn bzw. Gelände beschränkt worden.

Das Schallgutachten mit den Teilen 1 bis 3 wird Bestandteil der Begründung.

Um die Immissionsgrenzwerte der 18. BImSch.-Verordnung (Sportanlagen-Lärmverordnung) einhalten zu können, wird der Spiel- und Trainingsbetrieb auf der öffentlichen Grünfläche Sportplatz eingeschränkt, u. zw. in der Ruhezeit zwischen 13 und 14 Uhr sowie nach 21 Uhr. In diesen Zeiten finden in der Regel ohnehin keine Spiele statt. Durch diese Maßnahmen liegt die 50 dB (A)-Isophone außerhalb der Wohnbebauung.

Die Beschränkung des Spiel- und Trainingsbetriebes ab 21 Uhr ist erforderlich, damit ab 22 Uhr tatsächlich der anliegende Stellplatz nicht mehr benutzt wird, da anderenfalls die lauteste Nachtstunde in die Berechnungen Eingang finden würde und zu Überschreitungen der Immissions-Grenzwerte führen würde.

## 10. Ortsbildpflege

Abrundung der Ortslage Großflintbek nach Norden durch eine gegliederte, gut eingegründete, höchstens zweigeschossige Wohnbebauung, Berücksichtigung der Topografie mit Betonung der natürlichen Höhenverhältnisse.

Grundzüge sollen qualitativ hochwertige Räume bilden, die jeweils ein ganz individuelles Wohnumfeld schaffen und gleichzeitig vernetzte Flächen für Flora und Fauna darstellen.

## 11. Wasserwirtschaft

Die Ergebnisse des Baugrundgutachtens belegen nahezu undurchlässige Böden der Grundmoräne, die für eine Versicherung des Oberflächenwassers in ausschließlich offenen Gräben nicht geeignet sind.

Daher muss der Regenwasserkanal für 100 %ige Anschlussmöglichkeit der anliegenden Grundstücke dimensioniert werden. Zusätzlich werden in den Hauptgrünzügen offene, flache Mulden zur Ableitung von Oberflächenwasser aus den nicht versiegelten Flächen angelegt, an die ggf. anliegende Hausgrundstücke über ebenfalls flache Mulden angeschlossen werden können.

Anlage eines Regenwasserrückhaltebeckens mit möglichst naturnaher Gestaltung, Pufferung der anfallenden Wassermengen und Abgabe an das bestehende Vorflutsystem entsprechend Fachplanung und Maßgabe der Wasserbehörde.

Die als Ausgleichsmaßnahme geplante Entrohrung und naturnahe Gestaltung einer Teilstrecke der Flintbek außerhalb des Plangeltungsbereiches wird mit dem zuständigen Wasser- und Bodenverband abgestimmt.

Bei der Standortauswahl neu zu pflanzender Bäume im Bereich der Ver- und Entsorgungsleitungen sind die Hinweisblätter H 162 der ATV und GW 125 des DVGW zu beachten.

## 12. Wohnungswirtschaft

Drittelmix,

- Einzel- und Doppelhäuser
- Reihenhäuser
- Geschosswohnungen

Die Gesamtzahl an Wohnungen ist zwangsläufig variabel, da sie von der Wohnungsgröße abhängig ist.

## 13. Flächenbilanz

193.295 m<sup>2</sup> Räumlicher Geltungsbereich

davon ca.

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

5.500 m<sup>2</sup> Private (naturnahe) Grünflächen

10.450 m<sup>2</sup> Flächen für den Gemeinbedarf  
(Kindertagesstätte, Sporthalle)

320 m<sup>2</sup> Flächen für Versorgungsanlagen  
(Fernwärme/Blockheizkraftwerk,  
Elektrizität/Trafostationen)

2.930 m<sup>2</sup> Verkehrsflächen

13.720 m<sup>2</sup> Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
(verkehrsruhige Bereiche, Parkplätze)

1.330 m<sup>2</sup> Flächen für die Regelung des Wasserabflusses  
(Regenwasserrückhaltebecken)

47.855 m <sup>2</sup> Öffentliche Grünflächen, davon
17.780 m <sup>2</sup> naturnahe Grünfläche
5.010 m <sup>2</sup> Schutzgrün
540 m <sup>2</sup> Kinderspielplatz
7.630 m <sup>2</sup> Festplatz
13.205 m <sup>2</sup> Sportplatz
3.690 m <sup>2</sup> Stellplätze
17.410 m <sup>2</sup> Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

#### **Zusammenstellung städtebaulicher Werte (siehe Tabelle)**

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

Der gesamte Plangeltungsbereich ist zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker) und wird erstmalig überplant.

Die Baufirma Ditting, Rendsburg, hat die Gesamtfläche erworben und wird Erschließungsträger. Die Gemeinde erwirbt den Teil, der für kommunalen Bedarf vorgesehen ist und schließt einen Erschließungsvertrag mit dem Erschließungsträger.

Das gesamte Straßen- und Wegenetz mit öffentlichen Parkplätzen, sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen, alle wasserwirtschaftlichen und landschaftspflegerischen Maßnahmen müssen vollständig neu errichtet werden.

Der Erschließungsträger veräußert die erschlossenen Baugrundstücke für eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser an Interessierte und baut die zweigeschossigen Wohngebäude in eigener Regie zum anschließenden Verkauf. Dadurch entfällt die Notwendigkeit zu bodenordnenden Maßnahmen.

Die fertig erstellten Erschließungsanlagen werden der Gemeinde auf der Grundlage des zu erstellenden Erschließungsvertrages übereignet.

#### **Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten**

Die Kosten werden nach gesetzlichen Vorgaben finanziert und über die Grundstücksverkäufe umgelegt.