



Begründung

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 45 der Gemeinde Flintbek, Kreis Rendsburg-Eckernförde

für das Gebiet des Grundstückes „Butenschönsredder 2“ (ehemaliger gemeindeeigener Kindergarten)
sowie der östlich gelegenen Grundstücke Butenschönsredder 4, 6 und 8
(Flurstücke 36/81, 36/80, 36/44, 36/46 und 36/50 der Flur 5, Gemarkung Großflintbek)

Bearbeitung:

B2K BOCK – KÜHLE – KOERNER - Freischaffende Architekten und Stadtplaner
Haßstraße 11 - 24103 Kiel - Fon 0431-6646990 – Fax 0431-66469929 – info@b2k-architekten.de

Büro Freiraum- und Landschaftsplanung Matthiesen Schlegel – Landschaftsarchitekten

Allensteiner Weg 71 - 24161 Altenholz - info@matthiesen-schlegel.de

Stand: 23.06.2014, 15.07.2014, redaktionell korrigiert und ergänzt gemäß

Satzungsbeschluss der Gemeindevertretung vom 18.12.2014

Art des Verfahrens:

Regelverfahren - Parallelverfahren - Vorhaben- u. Erschließungsplan (§12 BauGB) - Einfacher Bebauungsplan (§30(3) BauGB) - Vereinf. Verfahren (13 BauGB) -
Beschl. Verfahren (B-Pläne d. Innenentwicklung §13a BauGB)

Stand des Verfahrens:

§ 3(1) BauGB - § 3(2) BauGB - § 4(1) BauGB - § 4a(2) BauGB - § 4(2) BauGB - § 4a(3) BauGB - § 1(7) BauGB - § 10 BauGB

Inhalt

BEGRÜNDUNG

1	ALLGEMEINES.....	3
1.1	Aufstellungsbeschluss und Rechtsgrundlagen	3
1.2	Stand des Verfahrens	3
1.3	Räumlicher Geltungsbereich: Standort in der Gemeinde, Größe sowie vorhandene Nutzung.....	3
1.4	Anlass sowie Ziele und Inhalte der Planung.....	4
1.5	Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben	5
1.5.1	Landesentwicklungsplan – LEP (2010)	5
1.5.2	Regionalplan für den Planungsraum III (Fortschreibung 2000).....	6
1.5.3	Flächennutzungsplan	6
2	FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES NR. 45.....	6
2.1	Art der baulichen Nutzung.....	7
2.2	Maß der baulichen Nutzung und Gestaltung der baulichen Anlagen	7
2.2.1	Bauweise, Baugrenzen	7
2.2.2	Grundfläche (GR) und Grundflächenzahl (GRZ)	8
2.2.3	Höhe baulicher Anlagen, Anzahl der Vollgeschosse	8
2.3	Baugestalterische Festsetzungen	9
2.4	Verkehrerschließung, fließender und ruhender Verkehr	10
2.4.1	Sichtdreiecke	10
2.4.2	Erschließung, fließender Verkehr	10
2.4.3	Stellplatzflächen und Nebenanlagen	11
2.4.4	Mit Rechten zu belastende Flächen	11
2.5	Grünordnung.....	12
2.5.1	Schutz des Boden- und des Wasserhaushaltes	12
2.5.2	Anpflanzungsgebote	12
2.5.3	Schutz angrenzender Baumbestände	12
2.6	Ver- und Entsorgung	13
2.6.1	Wasserversorgung.....	13
2.6.2	Schmutzwasserentsorgung	13
2.6.3	Oberflächenwasserbeseitigung	13
2.6.4	Löschwasserversorgung	13
2.6.5	Energieversorgung.....	13
2.6.6	Gasversorgung	13
2.6.7	Fernmeldeversorgung	13
2.6.8	Müllentsorgung	14
2.7	Altlasten, archäologische Bodenfunde und Kampfmittel.....	14
2.8	Nachrichtliche Übernahmen	14
2.8.1	Denkmalschutz	14
2.9	Bodenordnende Maßnahmen.....	14
2.10	Kosten.....	15
3	AUSWIRKUNGEN DIESER BAULEITPLANUNG	15
4	ANLAGEN ZU DER BEGRÜNDUNG	15

1 ALLGEMEINES

1.1 Aufstellungsbeschluss und Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung Flintbek hat in ihrer Sitzung am 06.02.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 für das Gebiet des Grundstückes „Butenschönsredder 2“ (ehemaliger gemeindeeigener Kindergarten) sowie der östlich gelegenen Grundstücke „Butenschönsredder 4, 6 und 8“ (Flurstücke 36/81, 36/80, 36/44, 36/46 und 36/50 der Flur 5, Gemarkung Großflintbek) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 25.06.2014 öffentlich bekannt gemacht worden.

Die Aufstellung erfolgt nach dem Baugesetzbuch (BauGB) in der aktuellen Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013, i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes v. 11.06.2013, dem Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 124, Art. 4 Abs. 100 des Gesetzes vom 07.08.2013, dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24. Februar 2010 und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung (LBO).

1.2 Stand des Verfahrens

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 wird als beschleunigtes Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

Dennoch fand eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(1) BauGB in Form einer öffentlichen Einwohnerversammlung der Gemeinde Flintbek am 07.04.2014 statt.

Am 03.07.2014 wurde durch die Gemeindevertretung Flintbek der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 45 gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Die Öffentlichkeit hat gemäß § 3 (2) BauGB Gelegenheit ihre Anregungen und Hinweise zur Planung im Zeitraum vom 23.07.2014 bis 22.08.2014 abzugeben.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 24.07.2014 aufgefordert, ihre Stellungnahmen bis zum 25.08.2014 abzugeben.

In der Sitzung der Gemeindevertretung vom 06.11.2014 wurden die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden geprüft und das Ergebnis mitgeteilt. Die Gemeindevertretung hat am 18.12.2014 den Bebauungsplan Nr. 45 als Satzung beschlossen.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich: Standort in der Gemeinde, Größe sowie vorhandene Nutzung

Die Gemeinde Flintbek liegt im Kreis Rendsburg-Eckernförde in Schleswig-Holstein und gehört kommunalpolitisch zum Amt Flintbek. Das Gemeindegebiet liegt räumlich zwischen der Landeshauptstadt Kiel und der Stadt Neumünster. Die Gemeinde besteht aus den drei Ortsteilen Großflintbek, Kleinflintbek und Voorde und zählt ca. 7.360 Einwohner (Stand 2011).

Durch den Anschluss Blumenthal/Flintbek an die Bundesautobahn 215 sowie einen Anschluss der Deutschen Bahn ist die Gemeinde überregional sowie an die Städte Kiel und Neumünster gut angebunden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 45 befindet sich im Ortsteil Großflintbek nahe des Ortszentrums gelegen. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 5.990 m². Es handelt sich um die Fläche des ehemaligen gemeindeeigenen Kindergartens sowie drei östlich davon gelegene Grundstücke, welche bereits wohnbaulich genutzt werden. Auch in der Umgebung befinden sich hauptsächlich Wohngebäude vorwiegend als Einfamilienhausbebauung. Die Planung für den Geltungsbereich dient der Wiedernutzbarmachung bzw. Nachverdichtung der im Innenbereich befindlichen Fläche.

Die Erschließung erfolgt über den Butenschönsredder. Das Ortszentrum mit Geschäften des täglichen Bedarfs und der Kirche befindet sich in fußläufiger Entfernung, sodass das Gebiet vor allem auch für ältere Menschen interessant ist.

1.4 Anlass sowie Ziele und Inhalte der Planung

Die Gemeinde Flintbek ist durch ihre optimale Verkehrsanbindung an die Landeshauptstadt Kiel ein attraktiver Wohnstandort. Die Nähe des Plangebietes zum Ortszentrum von Flintbek macht die Wohnbaufläche besonders attraktiv.

Der gemeindeeigene Kindergarten, welcher sich auf der Fläche des Plangebietes befand, wurde vergrößert und in diesem Zuge an einen anderen Standort verlegt, so dass das Gebäude leer fiel.

Die Planung sieht nun vor, das Gebäude des ehemaligen Kindergartens durch Wohnbebauung zu ersetzen. Des Weiteren wurden die drei östlich gelegenen Grundstücke in den Geltungsbereich mitaufgenommen, um eine Hinterlandbebauung auf den sehr lang gezogenen Grundstücken zu ermöglichen.

Ziel der Planung ist, die Fläche des ehemaligen gemeindeeigenen Kindergartens sowie drei östlich gelegene Grundstücke als Allgemeines Wohngebiet (WA) (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 + § 4 BauNVO) mit einer Reihenhausbauung sowie Einfamilien- bzw. Doppelhäusern zu entwickeln.

Die Neubebauung auf der Fläche des ehemaligen Kindergartens soll als barrierefreundliches/barrierearmes Wohnen in Form einer Reihenhausbauung erfolgen. Das Wohnen auf einer Ebene und mit kleinem Gartenanteil in fußläufiger Entfernung zum Ortszentrum ist u.a. an ältere Bewohner gerichtet.

Die Erschließung erfolgt über eine Stichstraße mit Wendehammer, welche als Mischverkehrsfläche ausgebildet werden soll sowie über ein anschließendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, welches die rückwärtigen Grundstücke der drei östlichen Grundstücke erschließt. Die kleinteilige Bebauung orientiert sich an der Wohnbebauung an den Straßen „Bönnhuser Weg“, „Butenschönsredder“ und „Altenkircher Straße“. Sie entspricht dem dörflichen Charakter der Gemeinde Flintbek und schafft so eine dem Siedlungsbild angepasste wohnbauliche Entwicklung.

1.5 Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben

Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne „Flächennutzungspläne“ (vorbereitende Bauleitplanung) und „Bebauungspläne“ (verbindliche Bauleitplanung) sind die Steuerungsinstrumente der Gemeinde für eine geplante städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes. Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 3, 4 BauGB). Folgende planerische Vorgaben sind bei der Bauleitplanung aus den bestehenden Fachplänen zu berücksichtigen:

1.5.1 Landesentwicklungsplan – LEP (2010)

Der seit Oktober 2010 wirksame Landesentwicklungsplan 2010 (LEP) formuliert zusammengefasst die Ziele der Raumordnung für Schleswig-Holstein und setzt mit den räumlichen Grundsätzen und Zielen den Rahmen, der in den fortzuschreibenden Regionalplänen weiter konkretisiert wird. Neben der Umsetzung der landespolitischen Ziele bis zum Jahr 2025 werden die Entwicklung der Teilräume und die kommunale Planungsverantwortung gestärkt.

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (LEP) enthält für die Gemeinde Flintbek die folgenden Darstellungen:

- Die Gemeinde liegt innerhalb des Verdichtungsraumes und innerhalb des 10 km Ordnungsraumes um das Oberzentrum Kiel.
- Flintbek ist Stadtrandkern 2. Ordnung.
- Flintbek liegt auf der Siedlungsachse Kiel – Bordesholm und entlang der Landesentwicklungsachse Kiel – Hamburg.
- Die Bahnlinie Kiel – Neumünster quert das Gemeindegebiet, dargestellt als „Bahnstrecke ein- oder mehrgleisig“.
- Flintbek liegt am Ende einer Biotopverbundachse auf Landesebene.

Dem Textteil des Landesentwicklungsplanes sind hierzu folgende Ausführungen zu entnehmen:

In den Ordnungsräumen sollen die unterschiedlichen Flächennutzungsansprüche besonders sorgfältig aufeinander abgestimmt werden. Die Siedlungsentwicklung ist durch Siedlungsachsen und Zentrale Orte sowie regionale Grünzüge und Grünzäsuren besonders zu ordnen und zu strukturieren. Die Siedlungsentwicklung in den Ordnungsräumen erfolgt vorrangig auf den Siedlungsachsen und ist außerhalb der Siedlungsachsen auf die Zentralen Orte zu konzentrieren. (LEP Kap. 1.3 Ziffer 3G, Z)

Stadtrandkerne in den Ordnungsräumen sollen auf den Siedlungsachsen liegen. Stadtrandkerne sollen verkehrlich gut an das Zentrum angebunden sein. Stadtrandkerne sollen baulich so geordnet sein, dass ein Versorgungskern erkennbar ist. (...)

Ordnungsräume sind durch einen hohen Siedlungsdruck gekennzeichnet. Zur besseren Steuerung soll die Siedlungsentwicklung auf Siedlungsachsen konzentriert werden. Dafür ist es erforderlich, dass auch die Stadtrandkerne als Siedlungsschwerpunkte in die Siedlungsachsen einbezogen werden. Da die Versorgung in den Stadtrandkernen in Verbindung mit dem übergeordneten Zentrum erfolgt, soll zudem eine gute verkehrliche Anbindung gegeben sein. Bei der städtebaulichen Gestaltung ist darauf zu achten, dass sich die zentralörtlichen Einrichtungen räumlich konzentrieren. (LEP Kap. 2.5.5 Ziffer 2G und B zu 2).

Bewertung:

Das Vorhaben erfüllt die Kriterien des LEP.

1.5.2 Regionalplan für den Planungsraum III (Fortschreibung 2000)

Die Regionalpläne leiten sich aus den Raumordnungsplänen auf Landesebene ab. In dem vorliegenden Fall ist der Regionalplan aus dem Landesraumordnungsplan (LROP 1998) abgeleitet, der 2010 von dem LEP abgelöst wurde. Dieser befindet sich derzeit in Überarbeitung.

Abweichungen sind daher möglich, wobei der LEP die aktuellen Ziele und Grundsätze der Landesplanung darstellt. Insbesondere die Aussagen zum Siedlungsrahmen sind durch den LEP-Entwurf überholt.

Im Regionalplan befinden sich die nachfolgenden, das Plangebiet betreffenden Aussagen und Darstellungen:

- Die Gemeinde Flintbek liegt innerhalb der Ordnungsraumgrenze um die Stadt Kiel.
- Die Gemeinde Flintbek liegt innerhalb der Abgrenzung der Siedlungsachse Kiel mit Grundrichtung Bordesholm.
- Flintbek ist Stadtrandkern 2. Ordnung.
- Der Ortsteil Großflintbek stellt ein baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet eines Zentralen Ortes dar.

Bewertung:

Es treten keine relevanten Abweichungen zum LEP auf.

1.5.3 Flächennutzungsplan

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan für den Plangeltungsbereich vom 3. April 1975 ist die Fläche des ehemaligen gemeindeeigenen Kindergartens als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen und die Fläche der östlich davon gelegenen drei Grundstücke als reines Wohngebiet gekennzeichnet.

Ein Verfahren zur Änderung des gültigen Flächennutzungsplanes ist im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Benachrichtigung angepasst. Die künftige Darstellung für das Gebiet des Plangeltungsbereiches wird entsprechend des Bebauungsplanes Nr. 45 eine Wohnbaufläche sein.

2 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES NR. 45

Sämtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 45 der Gemeinde Flintbek sind darauf ausgerichtet, dass sich die baulichen Anlagen des Allgemeinen Wohngebietes (WA) in das vorhandene Ortsbild sowie in die Umgebung einfügen.

2.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 4 BauNVO)

Als Nutzung für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 45 der Gemeinde Flintbek werden die Allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1+2) festgesetzt.

Ausgeschlossen werden in WA1 und WA2 gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO folgende nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässige Nutzungen: nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für sportliche Zwecke. Des Weiteren sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig. Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sind nur ausnahmsweise zulässig.

Ein Allgemeines Wohngebiet (WA) dient vorwiegend dem Wohnen. Diese vorgenommenen Ausschlüsse sind notwendig, um dem städtebaulichen Ansatz eines Allgemeinen Wohngebietes (WA), das sich harmonisch in die direkte Umgebung einfügt, zu folgen.

Zudem wird die unmittelbare nachbarschaftliche Bebauung der Straßen „Bönnhusener Weg“, „Butenschönsredder“ und „Altenkircher Straße“ überwiegend wohnbaulich genutzt, so dass die v.g. ausgeschlossenen Nutzungen als störend empfunden werden und damit zu Problemen führen könnten. Die Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind in unmittelbarer Umgebung zur Wohnbebauung aufgrund der Öffnungszeiten, sowie des verursachten Ziel- und Quellverkehrs durch Kunden und der Anlieferungszeiten gerade in den Abend- und Nachtstunden beeinträchtigende Schallimmissionen für die angrenzende Wohnbebauung.

2.2 Maß der baulichen Nutzung und Gestaltung der baulichen Anlagen

2.2.1 Bauweise, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 3, 6 BauGB, §§ 22 + 23 BauNVO)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 1 (WA1) sind als Bauweise nur Hausgruppen [H] zulässig. Es ist maximal eine (1) Wohnung pro Hausscheibe zulässig. Durch die Bebauung mit Hausgruppen wird die Fläche optimal ausgenutzt, trotzdem passt sie sich der kleinteiligen Bebauung der Umgebung an.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 2 sind als Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser [E/D] zulässig. Es sind maximal zwei (2) Wohnungen pro Einzelhaus und maximal eine (1) Wohnung pro Doppelhausscheibe zulässig. Durch die kleinteilige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern [E/D] passt sich die Bebauung an die auf den Grundstücken bereits vorhandene kleinteilige Bebauung an.

2.2.2 Grundfläche (GR) und Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 19 BauNVO)

In dem Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA1) wird eine maximal zulässige Grundfläche (GR_{max.}) für jedes Baufeld festgesetzt. Für die Baufelder 1 und 2 (BF 1+2) wird jeweils eine maximal zulässige Grundfläche (GR_{max.}) von 340m² festgesetzt, für das Baufeld 3 (BF 3) eine maximal zulässige Grundfläche von 550m². Die Festsetzung mit einzelnen Grundflächen wird getroffen, um ein strukturiertes und lockeres Siedlungsbild zu gewährleisten, da durch die einzeln festgesetzten Grundflächen verhindert wird, dass die Hausgruppen zu massiv und überdimensioniert zur benachbarten Einzelhausbebauung wirken.

Umgerechnet liegt die Grundfläche aller Baufenster zusammen bei dem Wert einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und entspricht damit dem Wert der nach § 17 BauNVO maximal für ein Allgemeines Wohngebiet zulässig ist.

In dem Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA2) wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Diese Beschränkung wird vorgenommen, um ein einheitliches, geordnetes und lockeres Siedlungsbild zu gewährleisten. Diese Festsetzung stimmt in etwa mit den Einzelhausgrößen der benachbarten Bebauung überein und entspricht der festgesetzten Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete (WA) von 0,4.

2.2.3 Höhe baulicher Anlagen, Anzahl der Vollgeschosse

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 16, § 18 und § 20 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 (WA 1+2) werden die maximal festgesetzten Gebäudehöhen (GH_{max}) durch die Höhenangaben über Normalnull (ü.N.N.) festgesetzt und werden begrenzt durch den höchsten Punkt des Daches einschließlich der Gauben und Dachaufbauten. Sie dürfen ausnahmsweise durch technische Anlagen (Schornsteine, Antennenanlagen, Lüftungsanlagen) um maximal 1,00 m überschritten werden.

Die einheitliche Wahl der Höhenfestsetzungen über Normalnull (N.N.) wird gewählt, um zu gewährleisten, dass sich die geplanten Gebäude in ihrer Gebäudehöhe über Normalnull (ü.N.N.), trotz der Topografie an die benachbarte Wohnbebauung anpassen.

Die maximale Höhenfestsetzung über Normalnull (N.N.) lässt sich trotz der vorhandenen Geländeversprünge eindeutig nachvollziehen und einhalten.

In dem Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA1) entspricht die Höhe der geplanten Baukörper in etwa einer Gebäudehöhe von 8,00 m. Damit bleibt die Höhe der Gebäude leicht unter der Höhe der umgebenden Bebauung, so dass die Hausgruppen im Verhältnis zu den benachbarten Einzelhäusern nicht zu massiv wirken.

In dem Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA2) entspricht die Höhe der geplanten Bebauung in etwa einer Gebäudehöhe von 9,00 m, was in etwa der Höhe der umgebenden Bebauung entspricht.

Für die Allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1+2) wird die Zahl der maximalen Vollgeschosse auf ein (I) Vollgeschoss begrenzt. Das entspricht der Geschosshöhe der umgebenden Bebauung.

Die Neigung des Daches wird im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) auf 25° bis 35° festgesetzt im Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) auf 30° bis 45°. Die Dachneigung im Allgemeinen Wohngebiet 2 entspricht der Dachneigung der umgebenden Bebauung. Die Dachneigung im Allgemeinen Wohngebiet 1 wird etwas flacher festgesetzt, um bei der geringeren Gebäudehöhe eine Nutzung des Dachgeschosses zu ermöglichen.

Für Nebenanlagen, Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) sind auch Flachdächer und flach geneigte Dächer zulässig.

2.3 Baugestalterische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

Der städtebaulichen Konzeption folgend, werden gestalterische Festsetzungen vorgenommen, und zwar für die Fassadenflächen, Dacheindeckungen und oberirdische Lagerbehälter.

Dacheindeckungen

Als Dacheindeckungen für das Haupthaus sind nur Dachziegel und Dachsteine in den Farben rot, rotbraun, grau und anthrazit zulässig. Hochglänzende Dachziegel und Dachsteine sind nicht zulässig. Für die Dacheindeckungen der überdachten Stellplätze (sog. Carports), Garagen und Nebenanlagen können auch abweichende Materialien verwendet werden. Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig.

Besonderer Wert wird auf die Gestaltung der Dachflächen gelegt, da diese – im Gegensatz zu den Fassadenflächen – trotz Vegetationswachstum auch in Zukunft, insbesondere in der Fernwirkung immer ortsbildprägend bleiben werden. Eine einheitliche Dacheindeckung wird zugunsten eines ruhigen Siedlungsbildes innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) vorgegeben. Es werden dementsprechend ortstypische, optisch „zurückhaltende“ Farben der Bedachung festgesetzt (in Anlehnung an die angrenzende Wohnbebauung). Hochglänzende Dachziegel haben eine reflektierende und somit störende Wirkung auf die umgebende Bebauung und durch ihre Fernwirkung auf das Gesamtbild des Ortsbildes. Solar- und Photovoltaikanlagen werden in Hinblick auf die Nachhaltigkeit und zukunftsorientierte Energiegewinnung zugelassen.

Fassaden

An mindestens 60% der fensterlosen Fassaden sind nur Sichtmauerwerk, Putz und Holz in den Farben rot, rotbraun, gelb und grau zulässig. Für Holzfassaden sind zudem naturbelassene Farben zulässig. An der übrigen Fassadenfläche und bei den Fassadenflächen der Nebenanlagen (Stellplatzüberdachungen, Garagen, Abstellräume) sind auch andere Fassadenmaterialien zulässig.

Für die Fassadengestaltung werden ebenfalls Festsetzungen getroffen, um die Gestaltung des Allgemeinen Wohngebietes (WA) optisch an die umgebende Wohnbebauung anzupassen. Durch die Eingrenzung der Fassadenmaterialien und ein Mindestmaß Ihrer Verwendung ist trotz einer gewissen Gestaltungsfreiheit für die Bauherren ein harmonisches Erscheinungsbild der Allgemeinen Wohngebiete (WA) gewährleistet. Durch einheitliche Materialien und eine strukturierte Verwendung erhält das geplante Wohngebiet das Bild eines in sich

geschlossenen Quartiers und passt sich gleichzeitig durch die abgestimmten Materialien an die angrenzende Wohnbebauung an.

Holzblockbohlenhäuser sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig, da sie durch ihre besondere Gestaltung eine Fremdkörperwirkung innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) besitzen würden und sich nicht an die angrenzende Wohnbebauung anpassen würden.

Oberirdische Lagerbehälter

Um das strukturierte Bild innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) weiter zu stärken, ist das Aufstellen von oberirdischen Lagerbehältern (für die Energieversorgung) auf den Grundstücksflächen nicht zulässig. Lagerbehälter in der erforderlichen Größe besitzen keine ansprechende Fernwirkung. Das landschaftlich ansprechende Gesamtbild des Geltungsbereiches würde durch vermehrte oberirdische Lagerbehälter gestört und Sichtbeziehungen innerhalb des Gebietes unterbrochen werden.

2.4 Verkehrserschließung, fließender und ruhender Verkehr

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)

2.4.1 Sichtdreiecke

Die Sichtdreiecke sind im Bereich der Kreuzung „Butenschönsredder/Planstraße“ von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten. Bepflanzungen und Einfriedungen von mehr als 0,8m Höhe sind unzulässig. Die Höhe wird von der Straßenverkehrsfläche, die an das jeweilige Grundstück angrenzt, gemessen. Die Allgemeinen Wohngebiete des Plangeltungsbereiches werden vom „Butenschönsredder“ aus erschlossen. Sichtdreiecke im Bereich der Zufahrt zum „Butenschönsredder“ werden im Teil A (Planzeichnung) dargestellt. Diese Festsetzungen sind erforderlich, um die erforderlichen Sichtbeziehungen der Verkehrsteilnehmer zu gewährleisten, sowie mögliche Unfälle an der Zu- bzw. Ausfahrt des Plangebietes zu minimieren.

2.4.2 Erschließung, fließender Verkehr

Das Allgemeine Wohngebiet 1 (WA 1) wird über eine öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (hier: verkehrsberuhigter Bereich) erschlossen, die im nördlichen Bereich des Plangebietes an die Verkehrsfläche des „Butenschönsredder“ anschließt. Die Planstraße wird als Stichstraße mit einem Wendehammer angelegt.

Der Straßenquerschnitt der öffentlichen Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (hier: verkehrsberuhigter Bereich) wird in Anlehnung an die RaSt 06 ausgeführt, damit eine problemlose Erschließung der Grundstücksflächen gewährleistet ist. Der Ausbau ist als Mischverkehrsfläche vorgesehen, auf der alle Verkehrsteilnehmer (Fußgänger, Radfahrer, Fahrzeugverkehr) gleichberechtigt sind. Diese Aufteilung der Verkehrsfläche bietet bei der geringen Größe des Geltungsbereiches die Möglichkeit, die Dimensionierung der Verkehrsflächen relativ gering auszuführen. Durch die gegenseitige Rücksichtnahme der Verkehrsteilnehmer verringert sich das Risiko von Verkehrsunfällen, zudem wird insgesamt ein ruhiger Umgang mit dem Verkehr im Straßenraum erzielt.

Das Allgemeine Wohngebiet 2 (WA 2) wird über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) erschlossen, welches nach Osten hin an den Wendehammer der Planstraße anschließt. Ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird gewählt, da im Allgemeinen Wohngebiet 2 nur zwei Wohngebäude geplant sind, so dass diese Form der Erschließung ausreicht. Zudem ist die Bebauung des Allgemeinen Wohngebietes 2 nur als Option gedacht, falls die Grundstückseigentümer der Grundstücke „Butenschönsredder 6 und 8“ zu einem späteren Zeitpunkt eine Nachverdichtung ihrer Grundstücke vornehmen möchten. Daher wäre eine Fortführung des verkehrsberuhigten Bereiches, welcher das Allgemeine Wohngebiet 1 erschließt, nicht sinnvoll.

2.4.3 Stellplatzflächen und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12, 14 BauNVO)

In dem Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) sind Nebenanlagen, Stellplätze, überdachte Nebenanlagen (sog. Carports), Garagen, die genehmigungsfreien baulichen Anlagen gem. der LBO und Gemeinschaftsanlagen nur innerhalb der Baugrenzen und auf den gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen zulässig. Auf diese Weise wird ein geordnetes Siedlungsbild geschaffen und ein gewisser Freiraum zwischen den einzelnen Baukörpern gewährleistet.

Die Flächen für Stellplätze sind quer entlang der Planstraße angeordnet. So wird einem unkontrollierten Parken innerhalb des Plangebietes vorgebeugt.

2.4.4 Mit Rechten zu belastende Flächen

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL)

Das ca. 4,50 Meter breite Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) dient der Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes 2 (WA 2). Da im Allgemeinen Wohngebiet 2 nur zwei Baukörper geplant sind und das Baurecht lediglich die Option der späteren Nachverdichtung für die Grundstückseigentümer geben soll, ist eine Erschließung durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ausreichend.

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist mit Rechten zugunsten der Anlieger der Flurstücke 36/46 und 36/50, der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger sowie der Rettungsdienste zu belasten.

Geh- und Leitungsrecht 1 (GL 1)

Das ca. 1,45 Meter breite Geh- und Leitungsrecht 1 (GL 1) dient der Sicherung des Fußgängerweges, welcher im nördlichen Bereich über das Grundstück verläuft. Deshalb ist es mit Rechten zugunsten der Allgemeinheit, der Ver- und Entsorgungsträger sowie der Gemeinde Flintbek zu belasten.

Geh- und Leitungsrecht 2 + 3 (GL 2 + 3)

Die jeweils ca. 1,60 Meter breiten Geh- und Leitungsrechte 2 und 3 (GL 2+3) dienen der Erschließung der Baufelder im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1). Da die Hausgruppen des Allgemeinen Wohngebietes 1 quer zur Planstraße verlaufen, werden die einzelnen Haus-scheiben fußläufig über das GL 2 und GL 3 erreicht.

Deshalb ist das Geh- und Leitungsrecht 2 (GL2) mit Rechten zugunsten der Anlieger der Baufelder 1 und 2 (BF 1+2), der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger sowie der Rettungsdienste zu belasten.

Das Geh- und Leitungsrecht 3 (GL3) ist mit Rechten zugunsten der Anlieger der Baufelder 2 und 3 (BF 2+3), der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger sowie der Rettungsdienste zu belasten.

2.5 Grünordnung

Der Bebauungsplan Nr. 45 der Gemeinde Flintbek wird im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt, somit ist eine Umweltprüfung (UP) mit Umweltbericht (UB) nicht erforderlich. In der Regel resultieren aus einem solchen Verfahren der Innenentwicklung keine Ausgleichsverpflichtungen, jedoch können Kompensationsbedarf bzw. Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -minderung aus Gründen des Artenschutzes erforderlich werden. Ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag sowie eine artenschutzrechtliche Bewertung wurden daher durch das Büro Freiraum- und Landschaftsplanung Matthiesen und Schlegel erstellt. Diese sind der Begründung als Anlage beigefügt.

2.5.1 Schutz des Boden- und des Wasserhaushaltes

(§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § BNatSchG)

Die privaten Stellplätze sowie ihre Zufahrten sind aus versickerungsfähigem Material ohne Betonunterbau herzustellen. Auf diese Weise soll der Grad der Versiegelung reduziert und die Wasserdurchlässigkeit der Stellplatzflächen gewährleistet werden.

2.5.2 Anpflanzungsgebote

(§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i.V.m. § BNatSchG)

Um den Straßenraum und die angrenzenden privaten Parkplätze optisch zu gliedern, sollen auf der privaten Grundstücksfläche des Allgemeinen Wohngebietes 1 (WA1) mindestens drei Bäume gepflanzt werden. Die in der Planzeichnung festgesetzten neuen Bäume (mind. 3 Stück) sind als 3x v. Hochstämme mit einem Stamm-Umfang von 16-18cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die zu pflanzenden Baumarten sind dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu entnehmen.

2.5.3 Schutz angrenzender Baumbestände

Auf und an der Grenze des Plangeltungsbereiches ist Baumbestand vorhanden. Dieser ist bei den Baumaßnahmen wirksam durch die in der DIN 18920 sowie in den Richtlinien für die Anlage von Straßen (RAS-LP 4 von 1999), Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ aufgeführten Maßnahmen zu schützen.

2.6 Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungsanlagen sind im Bereich des Plangebietes nur teilweise vorhanden. Fehlende oder unzureichende Ver- und Entsorgungsanlagen werden neu hergestellt oder gemäß den Anforderungen ausgebaut.

2.6.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Kiel AG. Die Wasserversorgungsanlagen sind gemäß den anerkannten Regeln der Technik zu erweitern.

2.6.2 Schmutzwasserentsorgung

Die zentrale Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Kanalnetz der Gemeinde Flintbek. Bau und Betrieb der Schmutzwasserkanalisation erfolgen entsprechend den Regeln der Technik (§ 34 LWG).

2.6.3 Oberflächenwasserbeseitigung

Die Oberflächenentwässerung wird an die vorhandene Kanalisation angeschlossen.

2.6.4 Löschwasserversorgung

Über das Wasserversorgungsnetz wird grundsätzlich kein Löschwasser vorgehalten. Allerdings können im Notfall die vorhandenen Unterflurhydranten – im Rahmen der jeweiligen Kapazitäten des Trinkwasserversorgungsnetzes – für die Löschwasserversorgung genutzt werden. Ein Nachweis erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

2.6.5 Energieversorgung

Die Versorgung mit Elektroenergie wird durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz der Stadtwerke Kiel AG sichergestellt. Neu- und Umbauten sind durch Anfragen mit Leistungswerten (kW) beim Netzbetreiber zu prüfen und können zu Neulegungen in den Straßen/Gehwegen führen.

2.6.6 Gasversorgung

Die Versorgung mit Gas wird durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz der Stadtwerke Kiel AG sichergestellt. Neu- und Umbauten sind durch Anfragen mit Leistungswerten (kW) beim Netzbetreiber zu prüfen und können zu Neulegungen in den Straßen/Gehwegen führen.

2.6.7 Fernmeldeversorgung

Anschlüsse an das Ortsnetz werden von der Telekom hergestellt.

2.6.8 Müllentsorgung

Die ordnungsgemäße Abfallentsorgung wird durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft Rendsburg-Eckernförde mbH (AWR) durchgeführt. Sie erfolgt über die Planstraße. Die Abfallbehälter werden am Abfuhrtag aufgrund der Erschließung der einzelnen Häuser über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, die von den Müllfahrzeugen nicht befahrbar sind, an den festgesetzten Müllsammelplätzen im Bereich der Planstraße bereitgestellt.

2.7 Altlasten, archäologische Bodenfunde und Kampfmittel

Altablagerungen und Altstandorte sind im Plangeltungsbereich nicht erfasst und voraussichtlich nicht vorhanden. Sollten dennoch relevante Altlasten entdeckt werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde umgehend in Kenntnis zu setzen und die zu ergreifenden Maßnahmen abzustimmen und durchzuführen.

Im Plangebiet sind derzeit keine archäologischen Denkmale bekannt. Allerdings sind archäologische Fundplätze im Nahbereich bekannt, so dass archäologische Funde im Plangeltungsbereich möglich sind. Sollten während der Erdarbeiten archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, wird die Denkmalschutzbehörde unverzüglich benachrichtigt und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde gesichert. Verantwortlich sind hier gem. § 14 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Aufgrund der ehemaligen Nutzung des Plangeltungsbereiches sind vorkommen von Kampfmitteln sehr unwahrscheinlich, allerdings können Zufallsfunde von Waffen, Munition oder Kampfmitteln aus dem zweiten Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden. Sollten im Zuge von Bauarbeiten solche Funde gemacht werden, sind die Arbeiten in diesem Bereich unmittelbar einzustellen, der Fundort ohne Bewegung der Gegenstände abzusichern und die Polizei zu unterrichten.

2.8 Nachrichtliche Übernahmen

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB sind nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen sowie Denkmäler nach Landesrecht in den Bebauungsplan zu übernehmen.

2.8.1 Denkmalschutz

Bauliche Denkmäler sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 45 der Gemeinde Flintbek nicht vorhanden.

2.9 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind – falls erforderlich – auf privatrechtlicher Basis durchzuführen.

2.10 Kosten

Durch die Planung und Realisierung dieses Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde Flintbek keine Kosten.

3 AUSWIRKUNGEN DIESER BAULEITPLANUNG

Aus dem Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 45 Gemeinde Flintbek sind keine wesentlichen negativen Auswirkungen zu erwarten, da es sich lediglich um die Nachnutzung bzw. Verdichtung einer bereits bebauten Fläche im Innenbereich handelt.

Die Vorgaben des LEP sowie weitere übergeordnete Rechtsgrundlagen werden berücksichtigt. Durch die Planung sind keine negativen Auswirkungen für Natur und Umwelt zu erwarten.

Die Erschließung ist vom „Butenschönsredder“ aus gesichert, ein Ausbau dieser Straße ist nicht erforderlich. Bei der Planstraße innerhalb des Geltungsbereiches handelt es sich um eine Stichstraße, so dass sich die Belastung durch zusätzliche Fahrzeuge und die sich daraus ergebenden Lärmemissionen auf den Anwohner- und Besucherverkehr beschränken wird. Die Belastungen durch zusätzlichen Fahrverkehr können durch die vorhandenen Straßen ohne Probleme aufgenommen werden.

Die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 45 ist für die Gemeinde Flintbek eine Möglichkeit in verträglichem Maß eine im Innenbereich befindliche Fläche umzunutzen bzw. nachzuverdichten und eine sinnvolle und stimmige Einbindung in die umgebende Wohnbebauung zu schaffen.

4 ANLAGEN ZU DER BEGRÜNDUNG

- | | |
|----------|---|
| Anlage 1 | Landschaftspflegerischer Fachbeitrag,
<i>erstellt durch Freiraum- und Landschaftsplanung Matthiesen Schlegel,
Altenholz (2014)</i> |
| Anlage 2 | Artenschutzbeitrag
<i>erstellt durch Freiraum- und Landschaftsplanung Matthiesen Schlegel,
Altenholz (2014)</i> |

Die Begründung wurde von der Gemeindevertretung am gebilligt.

Gemeinde Flintbek

Unterschrift / Siegel

Datum

.....

- Bürgermeister -

Erstellt Kiel, den 23.06.2014, 15.07.2014, redaktionell korrigiert und ergänzt gemäß
Satzungsbeschluss der Gemeindevertretung vom 18.12.2014
durch

B2K BOCK - KÜHLE - KOERNER
FREISCHAFFENDE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
HABSTRASSE 11 * 24103 KIEL * FON (0431) 66 46 99 - 0 * FAX - 29
info@b2k-architekten.de www.b2k-architekten.de