

C-P\_ Hillebrand

08.09.2021

24220 Flintbek

Gemeinde Flintbek  
Bauamt  
z.Hdn. Herrn Brede  
Heitmannskamp 2  
24220 Flintbek



### **Betr. B-Plan 50 frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach §3 BauGB**

Sehr geehrter Brede,

da ich an der Bürgerversammlung und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nicht teilnehmen kann, möchte ich meine Bedenken und Anregungen schriftlich vortragen und bitte diese zum Protokoll der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zu nehmen und im weiteren Verlauf der Planung als Bedenken und Anregungen zu berücksichtigen.

#### **Bedenken und Anregungen:**

Die Gemeinde Flintbek stellt jeder Beschlussvorlage für Bauvorhaben in der Gemeinde die zu beachtenden Ziele und Grundsätze der Gemeinde Flintbek voraus. Darin heißt es: „Eine Erweiterung von Wohnbauflächen kann zukünftig jedoch nur in kleinen Schritten, ressourcensparend, erfolgen, um eine Überforderung der Infrastruktur zu vermeiden. Die Ausweisung der Baugebiete soll so erfolgen, dass eine zusätzliche Belastung der innerörtlichen Straßen möglichst vermieden wird“.

2016 hat die Gemeinde in einer interkommunalen Kooperation mit dem Amt Bordesholm ein Konsenspapier zur Demographie und Siedlungsentwicklung beschlossen. Darin wurde der zusätzliche Wohnbauflächenbedarf für eine nachhaltigen Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Flintbek bis 2030 mit einer Größenordnung von 385 neuen Wohneinheiten eingeschätzt. Weiter heißt darin: „Nachverdichtung und Innenentwicklung sind zur Minderung des Flächenverbrauchs geboten und auch zur besseren Auslastung und Wirtschaftlichkeit der bestehenden Infrastruktur erwünscht.“ Diesen von der Gemeinde beschlossenen Zielen und Grundsätzen widerspricht die nun diskutierte Planung zum B-Plan 50 mit 350 zusätzlichen Wohneinheiten diametral. Die aktuelle Planung ist für die Gemeinde Flintbek völlig überdimensioniert. Dies war auch der überwiegende Tenor der informellen Stimmungsbildabfrage.

Im Folgenden möchte ich diese Einschätzung kurz begründen.

#### **Siedlungsentwicklung und Infrastruktureinrichtungen:**

Im Zusammenhang mit Planungen zum B-Plan 50 mit 350 Wohneinheiten (WE) sind für die Entwicklung in Flintbek insbesondere auch die weiteren aktuell geplanten oder bereits in Umsetzung befindlichen Bauvorhaben im Gemeindegebiet zu berücksichtigen. Mit dem neuen Baugebieten B-Plan 51 (ca. 150WE), Apfelkoppel (ca.50 WE), Schatzkammer(60 WE) und dem Städtebauförderungsgebiet (mind. ca. 150 WE) sollen in den nächsten 10 Jahren ca. 760 neue Wohneinheiten entstehen. Das bedeutet einen Zuwachs der Einwohnerzahl von über 22% innerhalb der nächsten 8-10 Jahre.

Der Bedarf an Kita-Plätzen wird nach der Bevölkerungsprognose der Gemeinde Flintbek bis 2025 um 55% zunehmen und die Schülerzahl um 51% bis 2030. Nach 2030 wird sich die Entwicklung wieder normalisieren und der Bedarf wird rapide abnehmen. Lt. Bevölkerungsprognose wird z.B. der Bedarf an Kitaplätzen bereits bis 2030 wieder um 20% zurückgehen. Das gleiche gilt dann auch zeitversetzt für den Schulbedarf. Die neu zu schaffenden Infrastruktureinrichtungen werden jedoch bestehen bleiben und sind weiter zu betreiben.

Um diese schädliche Wellenentwicklung zu vermeiden, sollte für den B-Plan 50 ernsthaft über eine langfristige zeitliche Streckung und eine Umsetzung in zeitlich deutlich getrennten Bauabschnitten nachgedacht werden.

Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass die Bevölkerungsprognose für die neuen Wohngebiete der B-Pläne 50 und 51 erstellt wurde und der zusätzliche Bedarf an Kita- und Schulplätzen aus den weiteren Vorhaben wie dem Städtebauförderungsgebiet oder dem Bauvorhaben Schatzkammer noch gar nicht berücksichtigt sind.

Grundsätzlich ist jedoch die Frage zu stellen, ob diese rapide Entwicklung für die Gemeinde Flintbek angemessen ist. 2016 wurde in dem genannten Konsenspapier der Bedarf an zusätzlichen Wohnflächen für eine kontinuierliche und nachhaltige Bevölkerungsentwicklung mit zusätzlichen 385 neuen Wohneinheiten bis 2030 ermittelt. Nun soll sich der Zuwachs innerhalb der nächsten 8-10 Jahre nahezu verdoppeln. In Bezug auf die Auslastung der Infrastruktur kann man diese Entwicklung nicht als nachhaltig bezeichnen.

### **Verkehr:**

Für die Bebauungspläne 50 und 51 wurde 2018 ein Verkehrsgutachten erstellt das von insgesamt von 256 neuen Wohneinheiten für beide Bebauungspläne zusammen ausging. Dafür wurde eine zusätzliche Verkehrsbelastung in Flintbek von durchschnittlich 15% auf den Hauptverkehrsstraßen ermittelt. Mit dem bereits im Bau befindlichen Baugebiet des B-Plans 51 und dem nun geplanten Baugebiet des B-Plan 50 sollen nun ca. 500 neue Wohneinheiten entstehen. D.h., dass die Verkehrsbelastung auf den ohnehin schon hoch belasteten Hauptverkehrsstraßen Schönhorster Weg, Dorfstraße, Böhnhusener Weg und Rosenberg durchschnittlich um noch einmal 30% steigen wird.

Auch in dieser Prognose sind im Übrigen die Auswirkungen der weiteren aktuellen Planungen wie dem Familagelände und den Baugebieten Apfelkoppel und Schatzkammergelände nicht berücksichtigt.

Bevor in diesem Maßstab weiter geplant wird, ist die Gemeinde Flintbek zuerst gefordert ein Verkehrskonzept für das gesamte Gemeindegebiet erstellen zu lassen, das neben der Leistungsfähigkeit des Straßennetzes insbesondere auch die Verkehrssicherheit und die bestehenden und zukünftigen Lärmimmissionen für die Anlieger und nicht zuletzt die Auswirkungen des Ausbaus der B404 zur A21 berücksichtigt.

### **Anzahl der Stellplätze im Wohngebiet**

Die Gemeinde Flintbek fordert beim Bau neuer Wohnflächen grundsätzlich 2 Stellplätze je Wohneinheit. Unter Berücksichtigung aktueller Diskussionen über Klima und Umwelt ist das eine Forderung aus der Steinzeit der autogerechten Städteplanung. Damit wird der Flächenversiegelung, dem Verbrauch von Bodenressourcen und einem zunehmenden Autoverkehr Vorschub geleistet. Im Vergleich fordert z.B. die Stadt Kiel 1,0 Stellplätze je Wohneinheit und bei gutem Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr 0,7 Stellplätze. Dafür werden im Mehrfamilienhausbau 2 Stellplätze für Fahrräder je Wohneinheit gefordert. Bei dem aktuellen Bedarf den Klimaschutz bereits in der Bauleitplanung zu berücksichtigen, sollte sich die Gemeinde Flintbek daran orientieren, oder vielleicht auch Ladesäulen für E-Fahrräder anstatt Stellplätze für Autos fordern.

## Grundstückspreise

Nach dem Baugesetzbuch ist es auch Aufgabe der Gemeinden im Rahmen der Bauleitplanung eine „dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung“ zu gewährleisten. Die Planungshoheit für die Bauleitplanung liegt ausschließlich bei der Gemeinde, es besteht kein Anrecht auf die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Insofern hat die Gemeinde erheblichen Einfluss auf alle Rahmenbedingungen der Planung. Sie sollte ihre Möglichkeiten in diesem Sinne nutzen auch Einfluss auf die Grundstückspreise zu nehmen. Dies könnte z.B. in einem städtebaulichen Erschließungsvertrag erfolgen. Das, wie im B-Plan 51, Grundstückspreise gefordert und bezahlt werden, die um fast 60 % über dem Bodenrichtwert für Flintbek liegen kann nicht richtig sein. Die Preisgestaltung kann nicht allein den Interessen der Investoren unterliegen.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long vertical stroke at the end.