

Gemeinde Flintbek

Bebauungsplan Nr. 12, 1. Änderung

für das Gebiet „ehemaliges Eiderschlößchen/Mühlenhof“

Begründung:

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Planbereich liegt im Ortsteil Voorde und wird begrenzt im Süden, Westen und Osten durch das Eidertal, im Norden durch die vorhandene Hangbebauung. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,2 ha.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen, Planungserfordernis

Auf der Grundlage des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Flintbek wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 aufgestellt. Die Bebauungsplanänderung wird notwendig, da sich die städtebauliche Zielsetzung seit Aufstellung des Ursprungsplanes grundlegend gewandelt hat. Im Westteil war eine viergeschossige Terrassenhausbebauung vorgesehen, im Ostteil elf eingeschossige Gartenhofhäuser mit Flachdach. In der inzwischen abgelaufenen Zeit (über 7 Jahre) konnten die Ursprungsfestsetzungen aus den verschiedensten Gründen nicht verwirklicht werden.

Nach Abbruch des ehemaligen Eiderschlösschens hat sich die Fläche im Westteil des Plangeltungsbereiches mit heimischen Gehölzen bestockt, so dass hier eine naturnahe Grünfläche entstanden ist, als Teil des Eidertales. Diese Situation will die Gemeinde nunmehr festschreiben, dies wurde bereits in der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt.

Die Lage im Ortsteil des Plangeltungsbereiches stellt sich grundsätzlich anders dar. Hier ist der Südteil des Mühlenhofes bereits bebaut, die Erschließung ist vorhanden, der Nordteil liegt seit Jahren mit ausgehobenen Baugruben und fertigen Entwässerungsanlagen für Schmutz- und Regenwasser un bebaut da. Der betroffene Bauträger als Eigentümer konnte im Zusammenwirken mit der Gemeinde bisher ein bauleitplanerisch tragfähiges Konzept für Wohnbebauung als Alternative nicht verwirklichen.

3. Städtebauliche Zielsetzung

Die naturräumliche Situation im Westteil wird nunmehr planungsrechtlich festgeschrieben. Die vorhandene Verkehrsfläche „Eidertal“ ist wassergebunden und erschließt das westlich des Plangeltungsbereiches gelegene Wohnhaus, das Bestandsschutz genießt. Die Straße „Eidertal“ wird im westlichen Anschluss als Wanderweg weitergeführt.

Im Ortsteil verwirklicht die Gemeinde nunmehr Altenwohnungen und eine Kurzzeitpflegestation. Dabei ließ sich die Gemeindevertretung davon leiten, dass notwendige Maßnahmen der Altenpflege nicht mehr in Richtung Altenheime und Altenpflegeheime gehen, sondern bedarfsgerechte Altenwohnungen mit Möglichkeiten zur Kurzzeitpflege angeboten werden. Da anderweitig ein entsprechendes Grundstücksangebot für ca. 39 Wohnungen in der Gemeinde nicht zur Verfügung steht, wurde auf dieses Grundstück zurückgegriffen.

Das Konzept für Altenwohnungen in überwiegend zweigeschossiger Bauweise fällt nunmehr zwar dichter aus als ursprünglich festgesetzt, dabei muss jedoch berücksichtigt werden, dass die viergeschossige Wohnbebauung im Westteil vollständig entfällt, zugunsten einer naturnahen Grünfläche. Die benachbarten Randbereiche des Bebauungsplanes

sind Teil des Eidertales, das gemäß § 21 Landschaftspflegegesetz einstweilig sicher gestellt worden ist und zukünftig unter Naturschutz gestellt werden soll. Um eine angemessene Verträglichkeit zwischen der geplanten Seniorenwohnanlage und dem zukünftigen Naturschutzgebiet „Eidertal“ herzustellen, verzichtet die Gemeinde Flintbek auf eine Bebauung im östlichen Bereich des Plangebietes und schafft somit eine Pufferzone in einer Tiefe von durchschnittlich 45,00 m, die durch ökologisch ausgerichtete Gartenpflege sowohl dem Schutze der Natur als auch dem Wohle der Bewohner der Seniorenwohnanlage dient. In Verbindung mit der Erhaltung des vorhandenen Baum- und Strauchbestandes in Randbereichen ist die Eingriffssituation in Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen unter- und gegeneinander als angemessen einzustufen. Außerdem ist dieser Teil des Plangeltungsbereiches durch Baugrubenaushub und Entwässerungsleitungen derartig vorbelastet, dass er nicht zum Aussicht genommenen Naturschutzgebiet gezählt werden kann. Auch sind Fragen des Vertrauensschutzes berührt. Die Gemeindevertretung lässt sich davon leiten, dass die natürliche Einbindung der Altenwohnungen nicht nur durch flächenhafte Grünelemente, sondern durch ein räumliches, dreidimensionales und integriertes Grünkonzept erfolgt.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen

Die Bebauungsplanänderung wird aus der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt mit dem Gebietstyp „Reines Wohngebiet“ auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung 1990. Danach sind Einrichtungen der Altenpflege im reinen Wohngebiet ausdrücklich zulässig. Unter Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestandes im Randbereich und der großen Kastanie in der Erschließungsfläche wird die überbaubare Fläche mit einer Baugrenze als Umringsgrenze bis auf Höhe des geplanten Wendeplatzes festgesetzt, um für die bauliche Gestaltung der Gesamtanlage eine größtmögliche Flexibilität bei gleichzeitiger Rücksichtnahme auf das zukünftige Naturschutzgebiet „Eidertal“ zu erzielen.

Das Nutzungskonzept sieht 39 Seniorenwohnungen (betreute Altenwohnungen) und eine Kurzzeitpflegestation vor.

5. Umwelt, Flächeninanspruchnahme, Landschaft

Nahezu die Hälfte des räumlichen Geltungsbereiches war ursprünglich Baugebiet und wird nach Abbruch des ehemaligen Eiderschlösschens nunmehr als entsiegelte Fläche wieder Naturraum des Eidertales. Mit dem verbleibenden reinen Wohngebiet wird keine neue Fläche der freien Landschaft entzogen, sondern es handelt sich vielmehr bereits um eine vorhandenen Baugebiet mit schon ausgehobenen Baugruben. Nach Fertigstellung der Gebäude soll der Naturraum durch ein entsprechendes Grünordnungskonzept mit dem Baugebiet verzahnt werden. Das Relief der Umgebung soll im Freiflächenkonzept besonders berücksichtigt werden.

Im Hinblick auf eine gute Einbindung der geplanten Seniorenwohnanlage in die landschaftlichen Gegebenheiten werden Festsetzungen im Teil B (Text) zur äußeren Gestalt des Baukörpers getroffen.

Die Außenanlagen des Baugebietes sollen Erholungsraum für die Senioren-Wohnungen, aber auch Pufferzone zum zukünftigen Naturschutzgebiet „Eidertal“ im Sinne des Landschaftsplans sein.

Die Grünfläche südlich der Straße „Eidertal“ ist mit Verordnung gemäß § 21 LPflegG vom 02.11.1987 einstweilig sichergestellt und wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Der vorhandene Großbaum in der Erschließungsfläche ist eine Kastanie mit einer ovalen Kronenform und einem Durchmesser von bis zu 23 m. Der Baum hat sich nach einer Behandlung und Sanierung des Wurzelraumes sehr gut erholt. Die eingebauten Drainagen sowie das Kiesbett zur Belüftung des Wurzelraumes werden bei den zukünftigen Baumaßnahmen im Anschlussbereich nach den einschlägigen Vorschriften berücksichtigt. Die baulichen Anlagen sollen ressourcensparend errichtet werden.

6. Verkehr

Die Gemeindestraße „Freeweid“ verbindet die Ortsteile Voorde und Großflintbek und teilt den Plangeltungsbereich in zwei Hälften. Von dieser Gemeindestraße zweigen die Erschließungswege „Eidertal“ und „Mühlenhof“ ab. Angesichts einer besseren Einbindung in die naturräumlichen Zusammenhänge wird eine Erschließung mit Minimalanforderungen gewählt, die die landschaftspflegerischen Belange insbesondere berücksichtigt. Die Gemeinde Flintbek war gehalten, die straßenbegleitenden Knicks mit Überhängen einmessen zu lassen. Diese Knicks sind geschützt. Die Gemeinde lässt sich bei der Abwägung davon leiten, dass die landschaftspflegerischen Belange höher zu bewerten sind, als verkehrstechnische Einzelanforderungen, z.B. Sichtdreiecke. Die Erschließungsfläche „Mühlenhof“ wird gegenüber dem Ursprungsplan im Profil entsprechend den Bedürfnissen eines reinen Wohngebietes gestaltet. Es handelt sich bei der Verkehrsfläche „Mühlenhof“ um eine Mischfläche, wo gegenseitige Rücksichtnahme der Verkehrsteilnehmer erforderlich ist. Eventuell zusätzliche Verkehrsordnungsmaßnahmen sind nicht Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung.

Die notwendigen Stell- und Parkplätze werden in das Straßenprofil integriert und mit klein- bis mittelkronigen Bäumen überstellt, dort sind 31 Stell- und Parkplätze möglich, weitere notwendige Stellplätze können auf dem Baugrundstück nach Maßgabe der LBO errichtet werden.

7. Ver- und Entsorgung

1. Schmutz- und Regenwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt zentral über das vorhandene Abwasserbeseitigungsnetz der Gemeinde Flintbek, mit Anschluss an das zentrale Klärwerk der Gemeinde. Die Gemeinde Flintbek hat eine neue Regenwasservorflut gebaut.

2. Wasser-, Gas- und Stromversorgung

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

Die genauen Standorte der zu pflanzenden Bäume werden wegen der vorhandenen Leitungen vor Beginn der Pflanzarbeiten im einzelnen geprüft und unter Einweisung der Stadtwerke Kiel festgelegt. Ein Abstand von einem Meter zu den Leitungen ist erforderlich.

Eine Trafostation wird im Einmündungsbereich des „Mühlenhofes“ in die Straße „Freeweid“ festgesetzt mit Zufahrtsmöglichkeit von der Mischfläche des „Mühlenhofes“, die Zufahrt wird von Park- und Stellplätzen freigehalten.

3. Telekommunikation

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

Kiel, Postfach 1200, 2300 Kiel, Dienststelle PIL (0431) 591-2562, mindestens 8 Wochen vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

4. Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist zentral geregelt durch eine Satzung des Kreises Rendsburg-Eckernförde. Die Abfälle werden kreiseigenen Deponie Alt-Duvenstedt transportiert.

8. Brandschutz

Der Brandschutz wird sichergestellt durch die drei Feuerwehren der Gemeinde Flintbek. Die erforderliche Löschwassermenge von 96 cbm/h wird durch die in unmittelbarer Nähe fließende „Eider“ und durch Hydranten, deren Standort mit der Feuerwehr abgestimmt wird, sichergestellt.

9. Immissionsschutz

Aus dem Betrieb der Bundesbahnstrecke Kiel-Hamburg kann Lärm auf die vorgesehenen Altenwohnungen einwirken. Aus Wärmeschutzgründen werden Isolierverglasungen verwendet, die gem. VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern“ in Schallschutzklasse 2 ein bewertetes Schalldämmmaß von 30 dB (A) aufweisen. Dieser passive Schallschutz wird in der Regel ausreichen.

10. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Das Straßen- und Versorgungsnetz ist weitgehend vorhanden. Die Resterschließung übernimmt die Gemeinde; Anliegerbeiträge werden dadurch nicht mehr fällig. Die Gemeinde erwirbt das Grundstück und beauftragt den Bauträger zur Errichtung der Altenwohnanlage. Dadurch entfällt die Notwendigkeit zu bodenordnenden Maßnahmen.

11. Flächenbilanz

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt 11.950 m², davon

- 4.890 m² reines Wohngebiet
- 2.800 m² öffentliche Verkehrsfläche
- 4.260 m² öffentliche Grünfläche (naturnah)

Gemeinde Flintbek, den 18.11.1991

(LS) gez. Bies