

### Begründung

#### zum Bebauungsplan Nr. 12 der Gemeinde Flintbek für das Gebiet

#### „Mühlenhof/Eiderschlösschen“

1. Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 12 ist aus dem genehmigten Flächennutzungsplan unter Berücksichtigung der von der Gemeindevertretung beschlossenen 1. und 2. Änderung dieses Flächennutzungsplanes entwickelt worden. Hiernach ist das Gebiet des „Mühlenhofes“ als reines Wohngebiet (WR-Gebiet) und das Gebiet „Eiderschlösschen“ als allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet) ausgewiesen. Durch diese Überplanung soll die nicht erhaltungswürdige Bausubstanz auf den vorgenannten Grundstücke in einem sanierungsähnlichen Vorgang durch differenzierte, zeitgemäße Bauten ersetzt werden.
2. Das ca. 1,7 ha große Gebiet „Mühlenhof“ liegt östlich, das ca. 1,5 ha große Gebiet „Eiderschlösschen“ westlich der „Freeweid“, welche als Wohnsammelstraße die Haupteerschließung der sich in Nord-Süd-Richtung entwickelnden Ortslage Flintbek darstellt. Die „Freeweid“ stellt in verkehrlicher Sicht die Anbindung der Ortsteile Voorde-Flintbek an die Bundesstraße 4 her und verbindet gleichzeitig diesen Ortsteil mit dem Zentrum der Gemeinde. Die im Bereich des B-Planes Nr. 12 geplante Bebauung bildet den Abschluss der Wohnbebauung an der „Freeweid“. Durch das inzwischen abgebrochene Hotelgebäude „Eiderschlösschen“ im Westen der Straße und durch die früheren erheblichen Baumassen der alten Mühlenhof-Bebauung stellen beide Bereiche ursprüngliches altes Baugelände dar. Die Situation wird geprägt durch die Lage an der Eiderniederung und den nördlich an das Baugelände anschließenden mit Hochwald bestandenen Höhenrücken. Die Wohnlage ist nach Norden geschützt und nach Süden zum Eidertal offen. Durch die Planung wird die landschaftliche Situation berücksichtigt, da sich die Wohnbauten in die Landschaft einfügen. Im Bereich „Eiderschlösschen“ wird die vor dem Abbruch durch die unproportionierten Baumassen des Hotels gestörte Situation des Schmiedeberges durch eine aufgelockerte Hangbebauung verändert. Die terrassierte Bebauung soll die Topographie des Hanges deutlich machen. Der vorhandene Baumbestand bleibt erhalten.
3. Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung am 08.12.1970 und 15.03.1972 beschlossen. Mit der Ausarbeitung des Planes wurden die BIG-Heimbau GmbH., Kiel, und der freisch. Architekt BDA Dieter Rödenbeck, Kiel, beauftragt. Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke dient die vom öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. Anders, Kiel, hergestellte Plankarte M 1 : 500.

#### 4. Planung:

##### a) Eiderschlösschen

Terrassierte, gegliederte Wohnbebauung mit ca. 24 Wohneinheiten (WE); PKW's in Gemeinschaftsgarage.

##### b) Mühlenhof

Das Gelände nördlich der geplanten inneren Erschließungsstraße soll in geschlossener Bauweise mit eingeschossigen Gartenhofhäusern bebaut werden. Im Gebiet zwischen dem Gewässer „Eider“ und der neuen Erschließungsstraße ist eine offene Bauweise mit Einzel- oder Doppelhäusern vorgesehen. Dabei ist im Hinblick auf das Geländege-

fälle zur Eider hin eine ein- bis zu zweigeschossige Bebauung zulässig. Für das Mühlenhof-Gelände sind insgesamt 23 Wohneinheiten (WE) geplant.

5. Die Erschließung ist über die vorhandene Gemeindestraße „Freeweid“ gesichert. Die innere Erschließung des Bereiches „Mühlenhof“ erfolgt über eine geplante neue Straße. Im Bereich „Eiderschlößchen“ erfolgt die Erschließung durch den Ausbau des vorhandenen öffentlichen Weges „Eidertal“.
6. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, da die neu zu bebauenden Grundstücke sich in der Hand eines Eigentümers befinden. Zur Verbreiterung des öffentlichen Weges „Eidertal“ muss zusätzlicher Grunderwerb durchgeführt werden.

7. Ver- und Entsorgung

- a) Die Wasserversorgung erfolgt aus dem öffentlichen Versorgungsnetz der Stadtwerke Kiel AG.
  - b) Die Abwässerbeseitigung erfolgt über das öffentliche Schmutzwasserkanalnetz der Gemeinde Flintbek, welches an das zentrale Klärwerk der Gemeinde angeschlossen ist. Die Ableitung des Regenwassers erfolgt über die notwendigen Sammelleitungen und Einlaufbauwerke in die Eider.
  - c) Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Stadtwerke Kiel AG. Die Standorte für die Umspannstationen werden vorgesehen und mit den Stadtwerken Kiel AG abgestimmt.
  - d) Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Kreis Rendsburg-Eckernförde. Durch Kreissatzung besteht Anschluss- und Benutzungszwang.
  - e) Feuerlöscheinrichtungen: Freie Zufahrt zur Eider zur Löschwasserentnahme. Außerdem werden auf dem Gelände „Mühlenhof“ Hydranten gebaut.
  - f) Der Bedarf an Stellplätzen und öffentlichen Parkplätzen ist unter Berücksichtigung der Garagenrichtlinien vom 16.05.1968 ermittelt und festgesetzt.
  - g) Über Art und Umfang der Eingrünungsmaßnahmen wird ein gesonderter Plan erstellt.
8. Die Gemeinde übernimmt den gesetzlichen Anteil von 10 § am beitragsfähigen Erschließungsaufwand gem. §§ 128, 129 BBauG. Die Erschließung soll gemäß § 123 Abs. 3 BBauG dem Bauträger übertragen werden. Die Finanzierung wird durch besonderen Vertrag sichergestellt. Die Erschließungskosten werden wie folgt ermittelt:

1) Erwerb und Freilegung § 128 (1) 1 BBauG		10.000,-- DM
2) Erstmalige Herstellung		
a) Eidertal einschl. öffentl. Parkplätze	54.000,-- DM	
b) geplante Erschließungsstraße mit öffentlichen Parkplätzen	106.000,-- DM	
c) Parkplätze an der „Freeweid“	16.000,-- DM	
d) Beleuchtung	14.000,-- DM	
e) Regenwasserkanal	<u>52.000,-- DM</u>	<u>242.000,-- DM</u>

Beitragsfähiger Erschließungsaufwand gem. § 129 BBauG	252.000,-- DM
3) Schmutzwassersammler	<u>80.000,-- DM</u>
	<u>332.000,-- DM</u>

Flintbek, den 15.09.1977

Gemeinde Flintbek  
Der Bürgermeister

(LS) gez. Bies