

irbt
in
see

ahre al-
i einem
(Kreis
le) ums
ie Frau
nd mit
ang un-
f der L
Rechts-
er Fahr-
nd an-
a Grün-
großen
die Poli-

abei bis
einge-
e starb

weg
st
t

Bürger-
ank hat
er Aus-
gen un-
und ist
Entsor-
em Ma-
der Ge-
e, etwa
nnt der
n nord-
holtsee.
s ist von
in der
en eine
festge-
le Holt-
", teilt
„Nach
der Ver-
in was-
er Stra-
mer –
sein.“
Holtsee
s Ord-
verwal-
e sowie
Kreises
rde

Prüfung
nigung
er Pro-
Mate-
auftrag-
lt wor-
dem
Asbest

Straße
meinde-
die Gef-
lichkeit,
seitigen
weiter
Beseiti-
h Anga-
ers von
e in Hö-
d 12000
hohen
ung der
sbest in



Der Satzungsbeschluss ist gefasst, der Plan für das neue Neubaugebiet in Flintbek Richtung Schönhorst auf dem Weg: Für Nicolaus Rogge (links) und Thomas Wiggering ist Ökologie ein wichtiges Thema in ihrem Baugebiet. Viel Platz soll es auch für die neue Kita geben.

FOTO: SORKA EIXMANN

Grünes Licht für Neubaugebiet

Gemeinde Flintbek stimmt Vorlage zu: Baustart auf Areal in Richtung Schönhorst für Anfang 2024 geplant

VON SORKA EIXMANN

FLINTBEK. Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan 50 in Flintbek ist beschlossene Sache. Die Fraktionen in der Gemeindevertretung am 16. August sind sich einig und stimmen jetzt für die Vorlage. „Das Baurecht ist geschaffen, der Bau kann beginnen“, erklärt Flintbeks Bürgermeister Olaf Plambeck. Es geht um das Baurecht für eines der größten Bauvorhaben der Gemeinde.

Die Freude ist nicht nur bei Plambeck und in der Kommunalpolitik groß, auch die Investoren Nicolaus Rogge und Thomas Wiggering von der Wiro Grundbesitz GmbH zeigen sich sehr zufrieden, dass die planerischen Arbeiten der vergangenen Jahre nun erfolgreich abgeschlossen werden konnten.

Das Baugebiet wird am Ortsausgang in Richtung Schönhorst auf einer Gesamtfläche von 12,5 Hektar entstehen. Nach derzeitiger

Planung umschließt es Flintbek von der Landstraße 307 in westliche Richtung bis an die Gartenstraße. „Wir haben dabei die Wünsche der Politik nach günstigem Wohnraum, Geschosswohnungsbau und sogar einem Wohnhof berücksichtigt“, so Wiggering.

Die Ökologie steht bei uns im Fokus, das Baugebiet ist komplett ökologisch durchdacht.

Nicolaus Rogge,
Investor

Zudem sollen klassische Wohnformen wie Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser erstellt werden. „Wir rechnen mit rund 350 bis 400 Wohneinheiten.“ Viel Wert sei bei der Planung auf den Erhalt der Grün- und Knickstrukturen gelegt worden. „Die Ökologie steht bei uns im Fokus, das Baugebiet

ist komplett ökologisch durchdacht“, so Rogge.

So ist eine große Fläche für ein naturnahes Regenwasserbeseitigungskonzept mit einer Retentionsfläche vorgesehen, also eine zumeist tiefer liegende Fläche, die im Falle eines Hochwasserabflusses als Überflutungsfläche genutzt werden kann. Des Weiteren gibt es in direkter Nachbarschaft zu den Knicks weitere Retentionsflächen. „Wasser ist ein wichtiges Thema, dazu wird das gesamte Gebiet mit Wanderwegen für Kinder, Hunde und Menschen durchzogen sein.“

Der Verkehr soll an der einen Seite über einen Kreisverkehr im Schönhorster Weg aus dem Baugebiet abgeleitet werden. Die Kosten trägt der Investor, das Unternehmen Wiro Grundbesitz aus Flintbek.

Es war ein Bauleitverfahren, das es in dieser Form noch nicht in der Gemeinde Flintbek gegeben hat. Unter anderem gab es eine Online-Befra-

gung zur wohnbaulichen Gestaltung des Neubaugebietes, aber auch eine große erste Beteiligung der Öffentlichkeit mit einer Befragungsrunde in der Eiderhalle.

Eine Besonderheit des Vorhabens: „Jedes Bau Feld hat einen eigenen Höhenbezugspunkt“, sagt Wiggering. Dadurch könne man das gefällige Gelände in seiner Form bewahren.

Gelände soll in seiner Form bewahrt werden

„Das war viel Arbeit für das Planungsbüro B2K, aber das ist wirklich super.“

Die Erschließung soll im Bereich des Schönhorster Weges beginnen. Wichtig für Plambeck: „In dem Baugebiet wird eine Kindertagesstätte, die fünf- bis siebenzünftig sein wird, entstehen.“ Ziel sei es, dass die Kita fertig ist, wenn die ersten Menschen dort einziehen, so dass sofort Betreuung angeboten werden könne.

Die Gemeinde befindet sich demnach bereits im sogenannten Interessenbekundungsverfahren. Das bedeutet: „Es wird ein Träger gesucht, und ein freier Träger hat immer Vorrang vor einem kommunalen Träger.“ Für die Kita ist ein großer Platz am südlichen Rand des Gebiets vorgehalten.

Auch an einen Spielplatz wird gedacht: Der Spielplatz direkt an den benachbarten Hochhäusern soll schöner werden, auch dafür ist die Firma Wiro Grundbesitz zuständig. Per Röhrenrutsche soll der Spielplatz mit dem tiefer gelegenen Gelände verbunden werden.

Nachdem Kommunalpolitik, Planungsbüros und Verwaltung bereits viel Arbeit in den vergangenen Jahren in das Baugebiet gesteckt haben, werden nun die Interessentenlisten durch das Wiro-Team abgearbeitet. Nähere Infos dazu unter www.wirogrundbesitz.de

Baugebiet gibt es schon als 3D-Modell

Umsetzung des B-Plans 50 ist Premiere für Flintbek – Platz für bis zu 350 Wohneinheiten

VON SORKA EIXMANN

FLINTBEK. Es ist ein echter Hingucker: Im Obergeschoss des Rathauses in Flintbek steht ein 3D-Modell vom B-Plan 50 zwischen der Gartenstraße und dem Schönhorster Weg. Im Maßstab 1:500 sind dort Straßen, Häuser, Bäume und vieles mehr zu erkennen. Das Besondere: „Die Überriegelung des Geländes ist ebenfalls erkennbar“, erklärt Bauamtsleiter Hendrik Brede. Und: „So etwas gab es noch nicht, das Modell ist eine Premiere.“

Auf dem rund zwölf Hektar großen Gebiet zwischen der Gartenstraße und dem Schönhorster Weg können bis zu 350 Wohneinheiten entstehen. Die Grün- und Knickstrukturen sollen erhalten bleiben, dazu ist eine große Fläche für ein naturnahes Regenwasserbeseitigungskonzept mit einer Retentionsfläche vorgesehen. Der Verkehr wird an der einen Seite über einen Kreisverkehr im Schönhorster Weg aus dem Baugebiet abgeleitet – die Kosten trägt der Investor, die Wiro Grundbesitz aus Flintbek.

Kreisel für die Verkehrsentlastung

„Das gesamte Bauleitverfahren gab es so noch nicht in der Gemeinde“, betont Brede. Er meint damit unter anderem die Online-Befragung zur wohnbaulichen Gestaltung des Neubaugebietes, aber auch die große erste Beteiligung der Öffentlichkeit mit der intensiven Befragungsrunde in der Eiderhalle. Dazu kommt nun das 3D-Modell vom Kieler Büro B2K.

Noch sind dort Archäologen vor Ort und nehmen Proben und untersuchen den Boden. Aber wenn alles gut geht, könnte mit einem Baubeginn



Bauamtsleiter Hendrik Brede mit dem Modell des Baugebiets am Schönhorster Weg. FOTO: SORKA EIXMANN

Ende des Jahres gerechnet werden. Wohnhöfe, Geschosswohnungsbau, Einfamilienhäuser, Reihenhäuser – alles wird dabei sein.

➔ Drei Mobilitätsstationen sind geplant, eine eigene Kita wird es auch geben.

Während es zum Thema Energie und Versorgung noch keine Festsetzungen gibt, stehen andere Dinge bereits fest – beispielsweise die geplante Geschwindigkeitsreduzierung noch vor dem geplanten Kreisel. „Dort wird der Verkehr auf 50 Stundenkilometer reduziert werden“, erläutert Brede.

Derzeit liegen die Pläne zur

Einsicht im Rathaus aus, bis zum 7. Juli können Einsprüche und Stellungnahmen eingereicht werden. „Im Spätsommer könnte es den Satzungsbeschluss geben“, hofft Brede auf einen weiteren zügigen Verlauf der Planungen.

„Der B-Plan 50 wird eines der größten Baugebiete in der Gemeinde werden, viel Vorarbeit ist in den Ausschüssen und Arbeitskreisen geleistet worden“, fasst er die Arbeit der vergangenen Jahre zusammen.

Das neue Wohngebiet soll mit einer Straße von der Gartenstraße bis zum Schönhorster Weg erschlossen werden. Drei Mobilitätsstationen sind geplant, eine eigene Kita wird es auch geben. „Auch die Kita ist in dem Modell bereits deutlich erkennbar“, sagt Brede und zeigt auf das Modellge-

bäude am unteren linken Rand. Auch an einen Spielplatz wurde gedacht: Der Platz direkt an den benachbarten Hochhäusern soll „aufgehübscht“ werden. „Mit einer Röhrenrutsche wird der Spielplatz mit dem tiefer gelegenen Gelände verbunden“, so Brede.

Denn eines steht fest: „Zum Birkenring hin gibt es einen geschützten Steilhang, der nur für die Rutsche geöffnet wird. Das Gelände an sich soll in der Überriegelung bleiben und nicht glatt und gerade werden“, sagt Brede.

Genau das ist auch im Modell sichtbar – und damit soll auch die Angst einiger Anwohner genommen werden, wenn es um das neue Baugebiet und die Auswirkungen auf die älteren Wohngebiete geht.





Baugebiet der Superlative

Wohnhöfe, Geschosswohnungsbau, Einfamilien- und Reihenhäuser: Bauausschuss machte Weg für Planer frei

VON SORKA EIXMANN

FLINTBEK. In Flintbek sollen rund 400 Wohneinheiten entstehen – im Gebiet des Bebauungsplans Nummer 50. Wohnhöfe, Geschosswohnungsbau, Einfamilienhäuser, Reihenhäuser – alles wird dabei sein. Am Mittwoch machte der Bauausschuss erste Vorgaben und damit den Weg für die Planer frei.

Das Gebiet liegt östlich und südöstlich der Gartenstraße, südlich der Bebauung der Straßen Birkenring und Ecksaal und westlich der Straße Schönhorster Weg. Um konkreter in die Planungen einsteigen zu können, brauchen die Planer der Firma B2K Antworten auf die Fragen, die sie den Kommunalpolitikern gestellt haben: Sie benötigen Entscheidungen aus dem Fachausschuss, um mit den Planungen anzufangen.

Die zentrale Frage der Stadtplaner Oliver Kühle und Norbert Jeß: Soll es eine Durchgangsstraße durch das gesamte Gebiet geben oder nicht? Dazu äußerte Michael Muhs (UWF) Kritik: „Wir können den Bewohnern doch nicht verwehren, durch das Gebiet zu fahren. Wenn wir über eine Poller-Regelung sprechen, sperren wir die Hälfte quasi weg. Wer nach Bordesholm will, muss dann außen herumfahren oder umgekehrt, wenn die Bewohner der anderen Seite nach Preetz wollen.“

Bedenken hatte auch Oliver Kühle. „Der Standort der Kita bedeutet dann auch, dass ein

Teil der Anwohner einen großen Umweg fahren muss, wenn es keine durchgängige Straße im Baugebiet gibt.“ Doch Muhs konnte sich nicht durchsetzen, die Mehrheit entschied sich für eine Pollerlösung – freie Fahrt für Bus, Rettungsfahrzeuge und die Müllabfuhr, aber nicht für normale Bürger.

Einstimmig und ohne Diskussionen ging es beim Punkt Kita zu. In dem B-Plan-Gebiet 50 wird eine Kita entstehen, der Standort war ebenfalls relativ

Die Pläne für eine Bebauung in Nachbarschaft zur Gartenstraße werden konkreter.

schnell gefunden. Dazu Muhs: „Wir würden einen Platz mit Nähe zum Wanderweg und zu den Ausgleichsflächen begrüßen.“ Das sah Bernd Kernke-Robert (Grüne) ähnlich und hatte noch ein weiteres Argument für die Randlage: „Wenn eine kostbare Fläche, die für Wohnbebauung vorgesehen

ist, für die Kita genutzt wird, ist das nicht so gut.“ Mit sechs Ja-Stimmen und einer Enthaltung war der Platz für die Kita im südlichen Teil des Baugebiets auch gefunden.

Danach ging es um die benötigten Betreuungsplätze. „Da kann ich nur empfehlen, durch die Verwaltung eine Bedarfs-Untersuchung zu machen“, empfahl Oliver Kühle. Diese ist bereits in Arbeit: Der Ausschuss unter Leitung von Rainer Holsten (SPD) votierte ein-

stimmig dafür, den Bedarf ermitteln zu lassen.

Auch nach einem öffentlichen Platz für Treffen hatten die Planer gefragt. In diesem Punkt hatten die Parteien unterschiedliche Vorstellungen. Die CDU konnte sich einen Platz sogar mit der Möglichkeit zum Boule-Spiel vorstellen. FDP und Grüne konnten sich mit einem Platz nicht anfreunden. SPD und UWF hatten Ideen, die Grünflächen oder Wohnhöfe zu Treffpunkten zu machen. Am

„Einem Baustart für die Erschließung Ende des Jahres 2022 steht nichts im Weg.“

Oliver Kühle,
Stadtplaner

Ende einigten sich die Ausschussmitglieder darauf, eine kleine Kommunikationsfläche entstehen zu lassen.

Im Mai/Juni möchte Kühle den städtebaulichen Gestaltungsplan vorstellen. Danach kommt die frühzeitige Beteiligung der Behörden. „Ich würde mir bei der Größe des Objekts eine frühzeitige Bürgerbeteiligung in Form einer Präsenzveranstaltung wünschen. Das ist sicher auch abhängig von den Inzidenzwerten.“ Zum zeitlichen Ablauf hatte Kühle auch einiges zu sagen: „Das Planverfahren wird mindestens bis Mitte 2022 laufen, im dritten Quartal 2022 könnte der B-Plan fertig sein. Damit steht dann ein Baustart für die Erschließung Ende des Jahres 2022 nichts im Weg“, so Kühle.