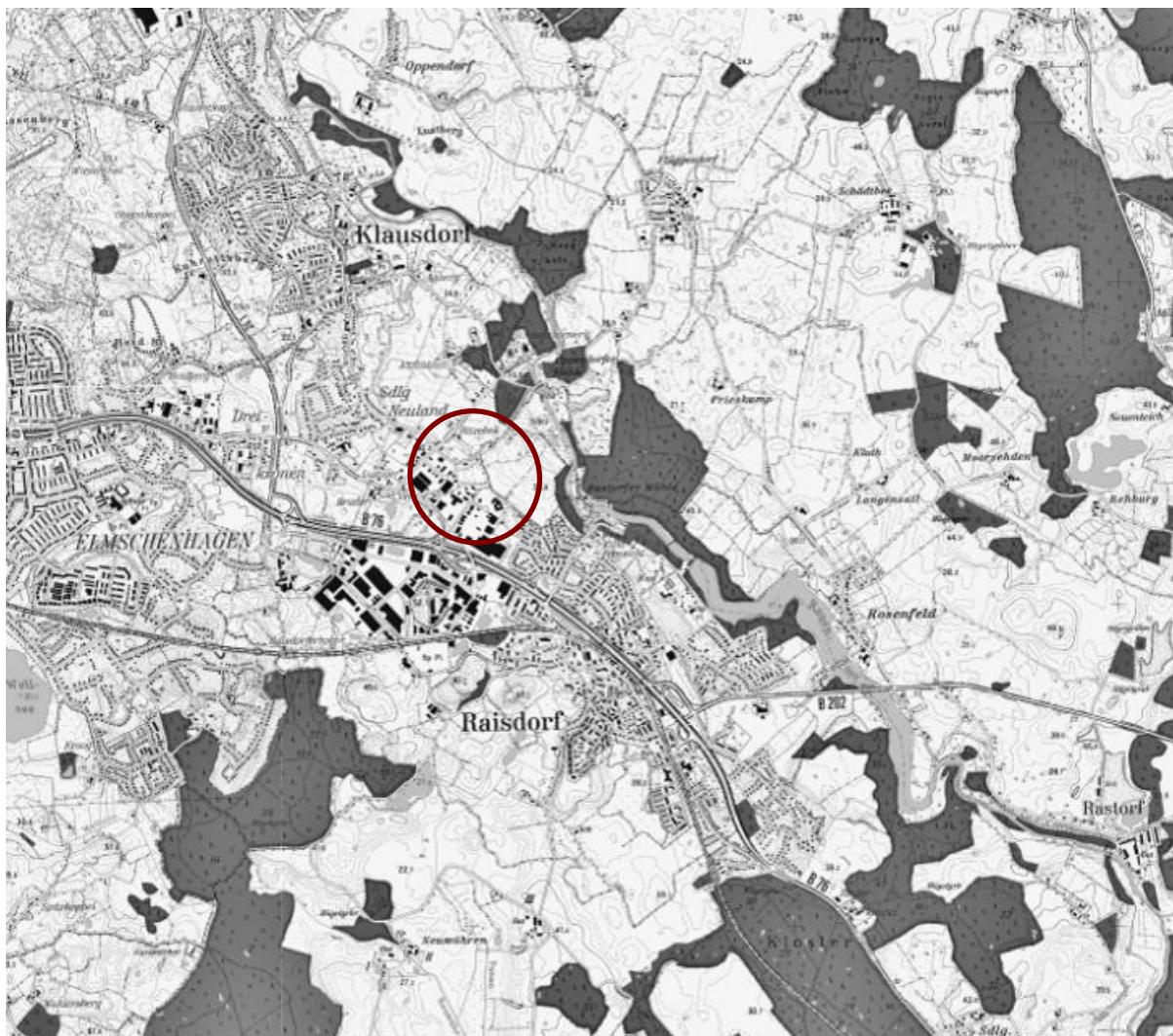




KURZBEGRÜNDUNG

Kurzbegründung zum Bebauungsplan Nr. 71 „Nördlich Lise-Meitner-Straße“ der Stadt Schwentinental Kreis Plön

Für das Gebiet südlich der Straße Ritzebeker Weg, westlich der Straße Oppendorfer Weg,
nördlich der Lise-Meitner-Straße und östlich der Bebauung an der Mühlenkoppel

Bearbeitung:

B2K und dn Ingenieure GmbH

Schleiweg 10 – 24106 Kiel - Fon: 0431-59674683 -0 - Fax: 0431-59674699 - info@b2k.de

Freiraum- und Landschaftsplanung Matthiesen und Schlegel - Landschaftsarchitekten

Allensteiner Weg 71 - 24161 Altenholz - Fon: 0431 / 32 22 54 - Fax: 0431 / 32 37 65

- info@matthiesen-schlegel.de

Stand: 24.02.2020

Art des Verfahrens:

Regelverfahren - Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 BauGB) - Einfacher Bebauungsplan (§30 (3) BauGB) - Vereinfachtes Verfahren (§ 13 BauGB) - Beschleunigtes Verfahren (B-Plan der Innenentwicklung nach § 13 a 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

Teil I: Begründung

1.	ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG	4
2.	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS, RECHTLICHE GRUNDLAGEN.....	4
3.	STAND DES VERFAHRENS	4
4.	FLÄCHENGRÖÖE, LAGE IM RAUM UND DERZEITIGE NUTZUNG	4
5.	RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN, ÜBERGEORDNETE PLANERISCHE VORGABEN.....	5
5.1	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010	5
5.2	Regionalplan für den Planungsraum III (2000).....	6
5.3	Flächennutzungsplan	7
5.4	Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes.....	7
5.5	7. Änderung des Flächennutzungsplanes.....	8
6.	STANDORTWAHL UND UMFANG DER BAULICHEN ENTWICKLUNG	8
7.	INHALTE DER PLANUNG – FESTSETZUNGEN	10
7.1	Art der baulichen Nutzung	10
7.2	Maß der baulichen Nutzung	12
7.3	Bauweise und Baugrenzen	13
7.4	Verkehrerschließung, fließender und ruhender Verkehr	13
7.5	Immissionen/ Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	13
7.6	Grünordnung	13
8.	ERSCHLIEÖUNG	15
9.	VER- UND ENTSORGUNG	16
10.	ALTLASTEN UND BODENSCHUTZ	16
11.	DENKMALSCHUTZ	17

12.	KAMPFMITTEL.....	17
13.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	17

1. Anlass und Ziele der Planung

Die Planung verfolgt das Ziel, das bestehende 'Gewerbegebiet Lise-Meitner-Straße' zu erweitern. Durch die Ausweisung einer derzeit in landwirtschaftlicher Nutzung befindlichen Fläche als Gewerbegebiet soll die Ansiedlung zusätzlicher Gewerbebetriebe ermöglicht werden. In der Stadt Schwentinental sowie in der gesamten Region Kiel besteht nach wie vor eine Nachfrage nach Gewerbegrundstücken.

Die Stadt Schwentinental beabsichtigt auf insgesamt 2,7 ha Gewerbeflächen und Mischbauflächen auszuweisen, insbesondere um der Nachfrage nach Gewerbegrundstücken nachzukommen. Es handelt sich hierbei um eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes 'Lise-Meitner-Straße'.

2. Aufstellungsbeschluss, rechtliche Grundlagen

In der Sitzung des Ausschusses für Bauwesen wurde am 15.08.2019 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 71 gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am __.__.____ durch Abdruck in den Kieler Nachrichten und am __.__.____ im Internet öffentlich bekanntgemacht.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 71 erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. S. 1057), i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057), der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057), dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Art. 421 der Verordnung vom 31.08.2015, dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24.02.2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.05.2016, und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung (LBO).

3. Stand des Verfahrens

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) wird vom __.__.____ bis __.__.____ durch Auslegung im Rathaus der Stadt Schwentinental durchgeführt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgt durch Abdruck in den Kieler Nachrichten am __.__.____ sowie im Internet am __.__.____.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden (gem. § 4 Abs. 1 BauGB) wird in der Zeit vom __.__.____ bis zum __.__.____ durchgeführt.

4. Flächengröße, Lage im Raum und derzeitige Nutzung

Die Stadt Schwentinental gehört zum Kreis Plön und hat ca. 13.600 Einwohner. Die B 76 teilt die Stadt in einen Nord- und einen Südabschnitt und bindet die Stadt an die Landeshauptstadt Kiel, Lübeck und das überregionale Verkehrsnetz (A 21, A 25, B 202) an. Parallel zur B 76 verläuft die Bahnstrecke von Kiel nach Lübeck mit Bahnhof im OT Raisdorf.

Die gute Verkehrsanbindung bedingte in den vergangenen 40 Jahren, dass sich das Gewerbe- und Einkaufsgebiet „Ostseepark“ (OT Raisdorf) etablieren konnte, das heute das räumliche Bindeglied zwischen den beiden Ortsteilen darstellt. Neben dieser prägenden städtebaulichen Struktur und der räumlichen Nähe zur direkt angrenzenden Landeshauptstadt Kiel ist die Stadt

Schwentinental durch die landschaftlich reizvolle Lage am Rande der Holsteinischen Schweiz mit ihren großen Naturschutzgebieten geprägt. Die bewaldeten Ufer im Flusstal der Schwentine erstrecken sich durch beide Ortsteile bis zu ihrer Mündung in die Kieler Förde. Diese Naturräume und das Angebot an Freizeitaktivitäten wie dem Schwentinepark (OT Raisdorf) mit einem Gehege für heimische Tierrassen, einem großen Abenteuerspielplatz und dem beheizten Freibad bieten einen hohen Erholungswert.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 71 liegt teilweise im Ortsteil Klausdorf sowie teilweise im Ortsteil Raisdorf, südlich der Straße Ritzebeker Weg, westlich der Straße Oppendorfer Weg, nördlich der Lise-Meitner-Straße und östlich der Bebauung an der Mühlenkoppel.

Die Flächengröße des Geltungsbereiches beträgt ca. 2,7 ha. Der Geltungsbereich wird von landwirtschaftlichen Flächen sowie zwei wohnbaulich genutzten Grundstücken eingenommen. Die Fläche wird an der östlichen Grundstücksseite sowie teilweise an der nördlichen Grundstücksseite von Knicks von der freien Landschaft abgegrenzt. Westlich und südlich des Geltungsbereiches grenzt das bestehende 'Gewerbegebiet Lise-Meitner-Straße' an.

5. Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben

Die Gemeinden haben gem. § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne, d.h. der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan und der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan, sind die Steuerungsinstrumente der Gemeinde für die städtebauliche Entwicklung in ihrem Gemeindegebiet. Die Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Hinsichtlich der planerischen Vorgaben sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 71 der Regionalplan III (Amtsbl. Schl.-H. 2001, Seite 49) sowie der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP; Amtsbl. Schl.-H. 2010, Seite 719) und die Fortschreibung des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein 2010 zu berücksichtigen.

5.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010

Der seit Oktober/2010 wirksame Landesentwicklungsplan 2010 (LEP) formuliert die Leitlinien der räumlichen Entwicklung in Schleswig-Holstein und setzt mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung den Rahmen, an dem sich die Gemeinden zu orientieren haben. Der Landesentwicklungsplan soll sowohl die Entwicklung des Landes in seiner Gesamtheit fördern als auch die kommunale Planungsverantwortung stärken.

Der Landesentwicklungsplan enthält für die Stadt Schwentinental die folgenden Aussagen:

- Die Stadt liegt im 'Verdichtungsraum' des Oberzentrums Kiel.
- Die Stadt ist 'Stadttrandkern II. Ordnung'.
- Die Stadt befindet sich im '10km-Umkreis um das Oberzentrum Kiel'.
- Die Stadt befindet sich auf einer 'Siedlungsachse'.
- Am nordöstlichen Randbereich des Stadtgebietes verläuft eine 'Biotopverbundachse - Landesebene'.

In Kap. 1.3 ist dargelegt, dass in den Ordnungsräumen die Standortvoraussetzungen für eine dynamische Wirtschafts- und Arbeitsplatzentwicklung weiter verbessert werden sollen. [...] Flächen für Gewerbe- und Industriebetriebe sollen in ausreichendem Umfang vorgehalten werden (vgl. S. 26 Ziff. 1.4, 2G LEP).

In Kap. 2.4.1 ist dargelegt, dass Flächen für überörtlich bedeutsame und verkehrsintensive Gewerbegebiete gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden sein sollen (vgl. S. 42 Ziff. 2.4.1, 3G LEP).

Bewertung

Da sich die Stadt Schwentinental im Ordnungsraum des Oberzentrums Kiels befindet und somit zu den Schwerpunkten für die Ausweisung von Flächen für Gewerbe und Industrie zählt, ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

5.2 Regionalplan für den Planungsraum III (2000)

Der derzeit wirksame Regionalplan leitet sich aus dem Landesraumordnungsplan (LROP) aus dem Jahr 1998 ab. Der Landesraumordnungsplan wurde im Jahr 2010 durch den Landesentwicklungsplan (LEP) abgelöst (s.o.). Eine Fortentwicklung des Regionalplanes steht noch aus, so dass weiterhin der Regionalplan aus dem Jahr 2000 als Planungsvorgabe zu beachten ist. In den Aussagen, in denen der Regionalplan vom Landesentwicklungsplan abweicht, gelten die Aussagen des Landesentwicklungsplanes.

Im Regionalplan bestehen für die Stadt bzw. das Plangebiet folgende Aussagen:

- Die Stadt liegt im 'Ordnungsraum' des Oberzentrums Kiel.
- Die Stadt ist ' Stadtrandkern II. Ordnung '.
- Die Stadt befindet sich auf einer 'Siedlungsachse'.
- Der nordöstliche Randbereich des Stadtgebietes grenzt an ein 'Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft'.
- Der nordöstliche Randbereich des Stadtgebietes grenzt an einem 'Regionalen Grünzug'.

5.3 Flächennutzungsplan

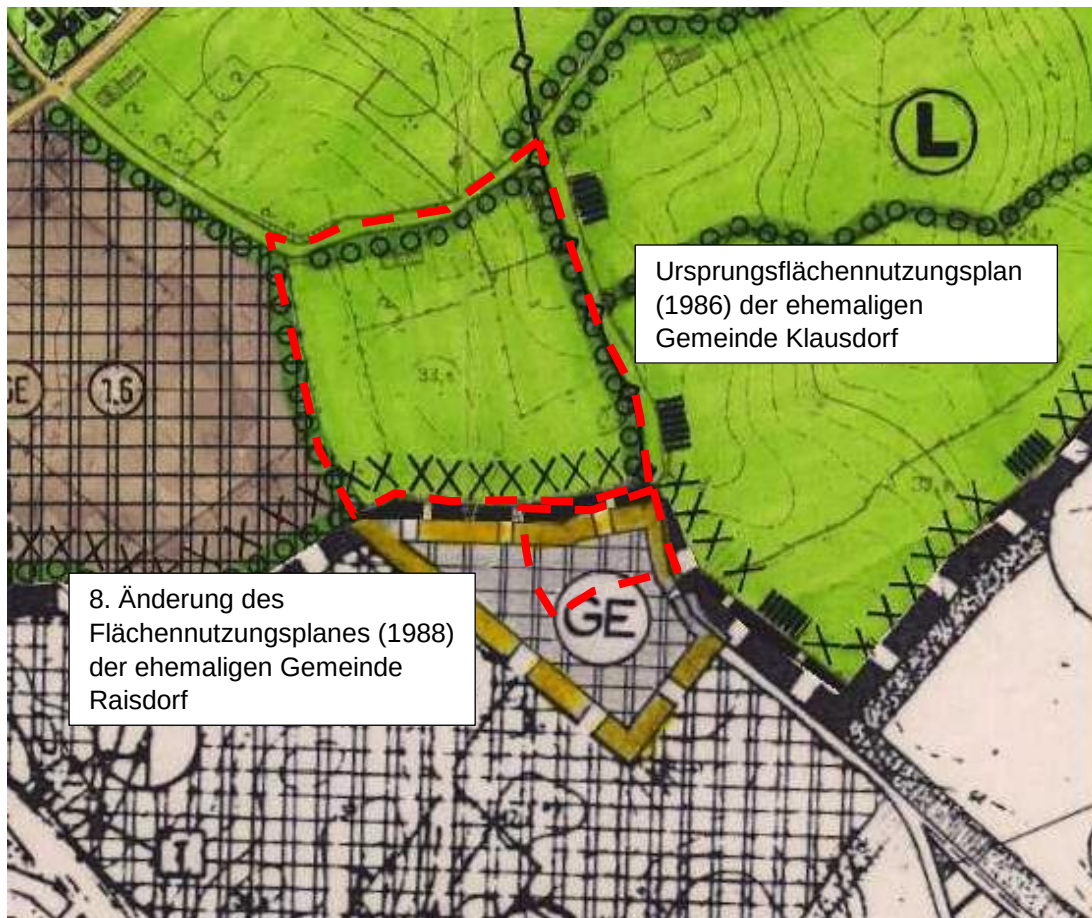


Abbildung 1: Übersichtskarte der gültigen Flächennutzungspläne

Ursprungsflächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Klausdorf (1986)

Im Ursprungsflächennutzungsplan der Gemeinde Klausdorf aus dem Jahr 1986 bestehen für den Großteil des Plangebietes die folgenden Darstellungen:

- Flächen für die Landwirtschaft,
- Flächen für das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern (in den nördlichen und östlichen Randbereichen),
- Umgrenzung der Flächen für die Gewinnung von Erdöl (im südlichen Randbereich des Plangebietes).

8. Änderung des Flächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Raisdorf (1988)

Für den südlichen Bereich des Geltungsbereiches der hier vorliegenden Planung gilt die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Raisdorf aus dem Jahr 1988. Der Flächennutzungsplan stellt für diesen Bereich bereits ein Gewerbegebiet dar.

Bewertung

Um eine bauliche Nutzung zu ermöglichen, ist es erforderlich, dass die Darstellungen aus dem Ursprungsflächennutzungsplan der Gemeinde Klausdorf für das Plangebiet geändert werden.

5.4 Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes

Nachdem die Stadt Schwentinental im Jahr 2008 aus dem Zusammenschluss der Gemeinden Raisdorf und Klausdorf hervorgegangen ist, wurde am 30.06.2011 der Aufstellungsbeschluss

der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für die gesamte Stadt Schwentinental durch die Stadtvertretung der Stadt Schwentinental beschlossen.

Derzeit arbeitet die Stadt Schwentinental daran, die Unterlagen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinden Raisdorf und Klausdorf zusammenzufügen, um einen wirksamen Flächennutzungsplan für die Stadt Schwentinental zu erstellen. Als nächster Verfahrensschritt ist der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zu fassen.

Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schwentinental (ehemals Gemeinde Klausdorf) wird, wie alle durchgeführten Änderungen der Flächennutzungspläne der ehemaligen Gemeinden Raisdorf und Klausdorf, in die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schwentinental übernommen.

5.5 7. Änderung des Flächennutzungsplanes

In der Sitzung des Ausschusses für Bauwesen wurde am 15.08.2020 der Aufstellungsbeschluss für die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst.

Das Plangebiet wird in der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes als 'Gewerbefläche' (G) und als 'Mischgebietsfläche' (M) dargestellt.

6. Standortwahl und Umfang der baulichen Entwicklung

In der Stadt Schwentinental finden sich vier bestehende Gewerbegebiete.

- Das ca. 16,0 ha große 'Gewerbegebiet am Wasserwerksweg' Bebauungsplan Nr. 1 entstand noch vor dem Zusammenschluss der Gemeinden Klausdorf und Raisdorf zur Stadt Schwentinental und lag innerhalb der Flächen beider Gemeinden. Heute liegt das Gebiet mittig im Stadtgebiet nördlich der Preetzer Chaussee und ist ebenfalls an die B 76 angeschlossen. Das Gebiet wurde im Jahr 1986 vom Planungsverband Klausdorf-Raisdorf planungsrechtlich vorbereitet und ist für mittelständische Industrie-, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe angelegt. Die meisten der heute ca. 30 Unternehmen sind bereits seit vielen Jahren ansässig, konnten ihre Marktposition festigen und teilweise sogar ausweiten. Das Gebiet verfügt nach derzeitigem Kenntnisstand nicht über freie Gewerbegrundstücke.

- Das 'Gewerbegebiet Dreikronen' liegt im Westen des Stadtgebietes außerhalb des zusammenhängend bebauten Bereiches. Es wird verkehrlich über die Preetzer Chaussee erschlossen. Die Fläche umfasst ca. 13,0 ha und wurde Anfang der 90er Jahre erschlossen. Heute ist das Gebiet Standort für ca. 30 mittelständische Betriebe unterschiedlicher Gewerbe. Ein nicht unerheblicher Flächenanteil innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 17 ist auf Grund der Eigentumsverhältnisse bislang unbebaut geblieben und steht derzeit nicht für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung.

- Mit dem Bebauungsplan Nr. 70 der Stadt Schwentinental wurde das bestehende 'Gewerbegebiet Dreikronen' erweitert. Der Satzungsbeschluss wurde am 14.11.2019 gefasst. Die Erschließungsmaßnahmen befinden sich derzeit in der Vorbereitung. Die Gesamtfläche des Gewerbegebietes umfasst eine Fläche von ca. 7,5 ha. Aufgrund der erheblichen Nachfrage ist davon auszugehen, dass die Gewerbeflächen relativ kurzfristig vergeben werden.

- Der größte gewerbliche Standort der Stadt ist der 'Ostseepark'. Er liegt mittig des Stadtgebietes südlich der B 76 und entstand im Jahr 1966 unter dem Namen 'Gewerbegebiet Raisdorf-West'. Derzeit stellt sich ein großer Teil der Flächen als Einzelhandelsagglomeration da.. Durch die Neuaufrstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 für das 'Gewerbegebiet Raisdorf-West' für Teilbereiche der Straßen Mergenthalerstraße, Gutenbergstraße, Paradiesweg, Daimlerstraße und Hertzstraße sollte der Bestand an produzierenden Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO gesichert und entwickelt werden. Die Gemeinde sieht den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 40 für am geeignetsten für die Sicherung und auch Neuansiedlung von produzierendem Gewerbe. In diesem Gebiet ist keine Emissionskontingentierung bzgl. der Lärmbereiche sowie keine heranrückende sensible Nutzung (zum Beispiel Wohnnutzung) seitens der Stadt geplant.

Das ca. 3,0 ha große Gewerbegebiet 'Leibnitzstraße / Henry-Dunant-Straße' des Bebauungsplanes Nr. 56 grenzt westlich an das Gewerbegebiet 'Ostseepark' an. Es sind überwiegend kleinere Dienstleistungsbetriebe und produzierendes Gewerbe angesiedelt. Durch den Ausschluss von Einzelhandel soll das Gewerbegebiet den Dienstleistungsbetrieben und produzierenden Gewerbe vorbehalten bleiben. Das Gebiet verfügt nach derzeitigem Kenntnisstand nicht über freie Gewerbegrundstücke.

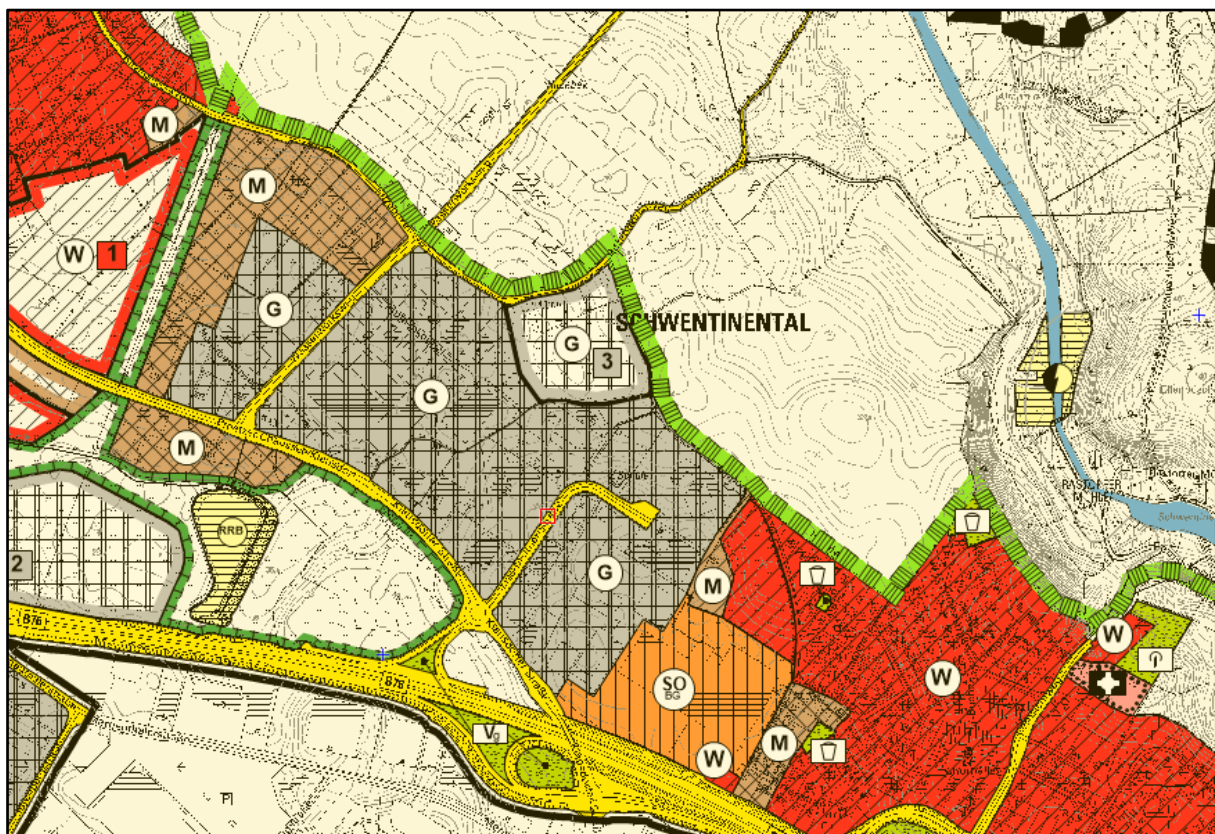


Abbildung 2: Ausschnitt des im Aufstellungsverfahren befindlichen F-Planes

Die Fläche G3 schließt östlich an das Gewerbegebiet Wasserwerksweg und nördlich an das Gewerbegebiet Lise-Meitner-Straße an und ermöglicht so eine sinnvolle Erweiterung der Nutzung durch kleinteiliges Gewerbe. Die Fläche hat eine Größe von ca. 25.409 m². Derzeit wird die Fläche größtenteils landwirtschaftlich genutzt. Im nördlichen Bereich am Ritzebeker Weg befinden sich wenige Wohngebäude. Die Fläche schließt eine bauliche Lücke zwischen

Gewerbegebiet und dem Misch- und Wohngebiet im Norden. Die Erschließung ist über den Ritzebeker Weg und über die Lise-Meitner-Straße denkbar.

7. Inhalte der Planung – Festsetzungen

Die nachfolgend genannten Festsetzungen stellen einen Vorentwurfsstand dar:

7.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird im nördlichen Teilbereich ein Mischgebiet und im südlichen Teilbereich ein Gewerbegebiet festgesetzt.

Festsetzung Mischgebiet:

Es wird ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Begründung:

Südlich des 'Ritzebeker Weges' befinden sich zwei wohnbaulich genutzte Grundstücke. Nach dem derzeitigen Stand befinden sich diese beide planungsrechtlich im Außenbereich. Durch die Festsetzung eines Mischgebietes soll hier der Bestand planungsrechtlich gesichert werden.

Auf den beiden verbleibenden und bisher nicht bebauten Grundstücken ist somit eine gewerbliche Nutzung unterzubringen, damit eine für das Mischgebiet notwendige Mischung von ca. 50 % Wohnnutzung und ca. 50 % Gewerbenutzung umgesetzt werden kann. Das westlich gelegene Grundstück erhält eine durchgängige Baugrenze mit dem Gewerbegebiet, damit hier eine durchgängige bauliche Nutzung erfolgen kann. Das mittig gelegene Grundstück mit der Flurstücksnummer 375 wird über die neu zu schaffende Planstraße über ein Geh-Fahr- Leitungsrecht erschlossen und nicht über den Ritzebeker Weg.

Festsetzung Gewerbegebiet:

Es wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Begründung:

Mit der Planung wird das Ziel verfolgt, durch die Erweiterung des 'Gewerbegebietes an der Lise-Meitner-Straße' die gewerbliche Entwicklung in der Stadt sowie der Region zu fördern.

In dem Gewerbegebiet (GE) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

Begründung:

Das Gewerbegebiet soll der Ansiedelung von Handwerksbetrieben, Produktionsbetrieben und Großhandelsbetrieben dienen. Einzelhandelsbetriebe werden ausgeschlossen.

Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von insgesamt max. 300 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche zulässig, wenn sie

- nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln,
- in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions- oder Handwerksbetrieb stehen und
- diesem gegenüber in der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Begründung:

Ein Fabrikverkauf soll in einem begrenzten Umfang möglich sein. Es soll zulässig sein, dass Firmen an ihrem Betriebsstandort in einem geringen Umfang ihre Waren an Kunden verkaufen können. Es darf sich hierbei jedoch nicht um nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente handeln.

In dem Gewerbegebiet (GE) sind Tankstellen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Begründung:

Um einen möglichst hohen Flächenanteil des Plangebietes für die Ansiedelung von Produktions-, Handels- und Dienstleistungsbetrieben zur Verfügung stellen zu können, werden Tankstellen, aufgrund deren großen Flächenverbrauchs, ausgeschlossen.

In dem Gewerbegebiet (GE) sind gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Begründung:

Eine Wohnnutzung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter kann zu Konfliktsituation bezüglich Lärm auch innerhalb eines Gewerbegebietes führen. Das Gewerbegebiet soll jedoch vorrangig der Ansiedelung von Produktions-, Handels- und Dienstleistungsbetrieben dienen.

Weiterhin soll durch den Ausschluss von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter eine langsame Entwicklung zum Mischgebiet vermieden werden. Die Erfahrung der letzten Jahre hat gezeigt, dass bei älteren Gewerbegebieten in denen Betriebsleiterwohnungen zulässig sind, bei einer Betriebsaufgabe häufig eine Grundstücksteilung in ein Gewerbe- sowie ein Wohngrundstück vorgenommen wird und lediglich das Gewerbegrundstück an Dritte verkauft wird.

In dem Gewerbegebiet (GE) ist die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO zulässige Nutzung - Vergnügungsstätten - gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Begründung:

Vergnügungsstätten werden vorwiegend in der Nacht betrieben. Da das Gewerbegebiet teilweise an wohnbaulich genutzte Grundstücke angrenzt, sollen Beeinträchtigungen, die von Vergnügungsstätten ausgehen können, ausgeschlossen werden.

In dem Gewerbegebiet (GE) sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO folgende Unterarten von Gewerbebetrieben aller Art gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 33 Gewerbeordnung nicht zulässig:

- Wettbüros,
- Hostessenbetriebe,
- Bordelle.

Begründung:

Die oben genannten Betriebe werden vorwiegend in der Nacht betrieben. Da das Gewerbegebiet teilweise an wohnbaulich genutzte Grundstücke angrenzt, sollen Beeinträchtigungen, die von Wettbüros, Hostessenbetriebe und Bordelle ausgehen können, ausgeschlossen werden.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Im bisher vorliegenden Bebauungskonzept sind folgende Festsetzungen für das Gewerbegebiet vorgesehen:

- Die maximale Gebäudehöhe soll ca. 12.00 m über Terrain (Festsetzung später mit einer Angabe der maximalen Höhe über N.N.) betragen.
- Abweichende Gebäudehöhen: Durch betriebsbedingte technische Anlagen ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe um 3,00 m zulässig.
- Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) soll mit 0,8 festgesetzt werden.

Eine Begründung der Festsetzung wird auf der Entwurfsebene erfolgen.

Im bisher vorliegenden Bebauungskonzept sind folgende Festsetzungen für das Mischgebiet vorgesehen:

- Die maximale Gebäudehöhe soll ca. 10.50 m über Terrain (Festsetzung später mit einer Angabe der maximalen Höhe über N.N.) betragen.
- Die maximale Traufhöhe soll ca. 5,00 m über Terrain (Festsetzung später mit einer Angabe der maximalen Höhe über N.N.) betragen.
- Abweichende Gebäudehöhen: Durch betriebsbedingte technische Anlagen ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe um 1,00 m zulässig.
- Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) soll mit 0,6 festgesetzt werden.
- Es wird ein Vollgeschoss festgesetzt
Die zulässige Dachneigung soll 15° bis max. 45° betragen.

Eine Begründung der Festsetzung wird auf der Entwurfsebene erfolgen.

7.3 Bauweise und Baugrenzen

Im bisher vorliegenden Bebauungskonzept sind folgende Festsetzungen vorgesehen:

- Nach dem derzeitigen Planstand sind in dem Gewerbegebiet Gebäude in der abweichenden Bauweise [a] und in dem Mischgebiet Gebäude in der offenen Bauweise [o] zulässig.
- Im Bebauungsplan werden Baugrenzen festgesetzt.

Eine Begründung der Festsetzung wird auf der Entwurfsebene erfolgen.

7.4 Verkehrserschließung, fließender und ruhender Verkehr

Das Plangebiet liegt an der 'Lise-Meitner-Straße', so dass die äußere Erschließung des Gewerbegebietes über diese Straße erfolgen kann. Eine Erschließung des Gewerbegebietes ausgehend von der Straße 'Ritzebeker Weg' ist aus mehreren Gründen nicht vorgesehen.

Die Erschließung des Mischgebietes wird teilweise von der Straße 'Ritzebeker Weg' erfolgen. Die beiden bereits bestehenden wohnbaulich genutzte Grundstücke mit den Flurstücksnummern 27/5 und 27/2 sowie das am westlichen Plangebietsrand liegende Grundstück werden über die Straße 'Ritzebeker Weg' erschlossen. Für diese Grundstücke werden in der Planzeichnung ausgehend von der Straße 'Ritzebeker Weg' Zufahrten festgesetzt.

Eine Erschließung des Grundstückes mit der Flurstücksnummer 375 ist von Straße 'Ritzebeker Weg' nicht gewünscht. Dementsprechend wird in der Planzeichnung ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Das Grundstück wird über die neu zu schaffende Planstraße über ein Geh-Fahr- Leitungsrecht erschlossen werden.

7.5 Immissionen/ Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Es ist vorgesehen, ein Immissionsgutachten zum Gewerbelärm zu erstellen. Die Ergebnisse fließen in den Bebauungsplan ein.

7.6 Grünordnung

Landschaftsplanerische Beschreibung der Ausgangssituation

Zur Erfassung der im Plangeltungsbereich vorkommenden Grünstrukturen und Flächennutzungen erfolgten 2018 und 2020 Geländebesichtigungen.

Das überplante Areal stellt sich für den Betrachter als eine verbliebene landwirtschaftliche Restfläche am Ortsrand von Klausdorf dar, die bisher noch nicht von Gewerbegrundstücken eingenommen worden ist. Der nördlich und der östlich anschließende Außenbereich gehört zu einem Landschaftsschutzgebiet (Landschaftsschutzgebiet Schwentinetal im Kreis Plön), das bis zur Schwentine reicht. Im betrachteten Ausschnitt der Stadt Schwentinetal übernehmen der Ritzebeker Weg sowie der Oppendorfer Weg, die beide noch einen Reddercharakter haben, wichtige freiräumliche Funktionen und sind für die Ortsrandgestaltung besonders wertvoll. Im Plangebiet sorgen diese beiden Redder für einen optimalen

harmonischen grünen Ortsrand. Die Redder bilden einen hervorragenden Abschluss des Siedlungsraumes. Zudem werden sie intensiv von Fußgängern und Radfahrern genutzt. An zwei Seiten des überplanten Geländes grenzen Gewerbegrundstücke an, die von heckenartigen Gehölzstrukturen begrenzt sind. Zwischen diesen Gewerbegrundstücken und den beiden Reddern im Verlauf des Ritzebeker Weges und des Oppendorfer Weges liegt der Plangeltungsbereich. Das heißt, das überplante Gelände ist sehr gut eingegrünt und abgeschirmt, hauptsächlich von alten dichten Knicks. Die sehr breiten, artenreichen und gut ausgebildeten Knicks enthalten zahlreiche große, das Landschaftsbild prägende Überhälterbäume (hauptsächlich Eichen und vereinzelt Eschen). Wegen der sehr lange nicht mehr erfolgten Knickpflege hat sich die Knickvegetation in der Breite ausgedehnt. Dem Knickwall ist zum Grünland hin ein bunter Gehölzstreifen vorgelagert. Streckenweise haben sich Zitterpappeln in den Knicks stark ausgebreitet. Die krautige Knickvegetation ist artenreich und beherbergt als besondere Art das gelbe Windröschen. Der Holzapfel findet sich im östlichen Knick.

Die beiden kleinen in das Plangebiet eingebetteten Grundstücke sind mit Wohnhäusern bestanden. Diese Grundstücke liegen aktuell noch im Außenbereich. Auf dem Eckgrundstück zwischen Ritzebeker Weg und Oppendorfer Weg sind einige Obstbäume vorhanden. Die überplante wellige und mit Senken ausgestattete Fläche wird als Grünland genutzt, sie stellt eine Mähwiese dar. Vor längerer Zeit wurde das Areal als Pferdeweide genutzt. Laut Bestandskarte des in Aufstellung befindlichen neuen Landschaftsplanes der Stadt Schwentinental handelt es sich um Intensivgrünland. Lediglich eine kleine Teilfläche dieses Grünlandes am nördlichen Gebietsrand ist artenreicher und wird im Landschaftsplan als mesophiles Grünland eingestuft.

Die Grünlandvegetation ist aktuell in kuppigen und hängigen Bereichen aufgrund von Auslagerung und etwas mageren Bodenverhältnissen artenreicher; an diesen Stellen finden sich z. B. Spitzwegerich, Ferkelkraut, Kleines Habichtskraut, Gewöhnliches Hornkraut und Kleiner Sauerampfer. Es handelt sich um kleinflächige etwas artenreichere Flecken in diesem Grünland, insgesamt ist jedoch die Zuordnung zu dem Biotoptyp GI (Intensives Grünland) berechtigt.

Bei einer Ortsbesichtigung in 2018 wurde in einer Senke im südöstlichen Teil des Plangebietes eine größere Überflutung festgestellt. Diese resultierte aus den großen Regenmengen im Frühjahr des Jahres 2018. Ob in diesem Bereich ein dauerhaft hoher Grundwasserstand existiert, muss die Bodenuntersuchung erst zeigen. Die zeitweilige Überflutung spiegelt sich im Auftreten des Rohrglanzgrases wider.

Neben den oben beschriebenen Knicks finden sich am Rand des Grünlandes heckenartige Gehölzstrukturen. Die frühere Nutzung als Pferdeweide und die heutige Mahdnutzung ließen es zu, dass sich am Flächenrand Gehölze wie Brombeere, Zitterpappel, Schlehe, Weide und Hartriegel ausbreiten konnten. Infolge dieser Gehölze und schon vorher vorhandener Heckengehölze sind die benachbarten Gewerbegrundstücke gut abgeschirmt. Auch die beiden in das Grünland hineinragenden Wohngrundstücke sind durch bunte strukturreiche Hecken abgeschirmt. Insgesamt ist das Plangebiet auf diese Weise intensiv eingegrünt und sehr gut zur angrenzenden freien Landschaft abgeschirmt. Dementsprechend ist der Übergang vom Siedlungsraum zum Landschaftsschutzgebiet harmonisch.

Um die Belange des Artenschutzes berücksichtigen zu können, muss von einem biologischen Gutachterbüro zu dieser Bauleitplanung noch ein Artenschutzbericht erstellt werden.

Schutzgebiets- und Biotopverbundsystem

Für den örtlichen Grünverbund übernehmen die Knicks und in besonderer Weise die Redder wichtige Funktionen, zudem sind sie als Refugium für wildlebende Tierarten (insbesondere Singvögel) sehr wertvoll.

Wesentliche grünordnerische Aspekte

Folgende Aspekte sind aus grünordnerischer Sicht wichtig und müssen deshalb in der weiteren Planung berücksichtigt werden:

- Die das überplante Areal einfassenden und zum Landschaftsschutzgebiet abschirmenden Grünstrukturen (insbesondere die prägenden Knicks der beiden angrenzenden Redder) sind unbedingt zu erhalten und vor einer Beschädigung, Störung und schleichenden Entwertung zu bewahren.
- Die vorhandene Eingrünung muss dauerhaft gesichert werden, damit es zu keiner Beeinträchtigung des benachbarten Landschaftsschutzgebietes kommt.
- Die beiden in die geplante Mischgebietsfläche hineinreichenden Grundstücke mit Wohnnutzung dürfen durch die heranrückende Gewerbenutzung nicht über das gesetzliche Maß hinaus gestört werden.
- Das Bauvorhaben muss sich in das Ortsgefüge an dieser Stelle einfügen, damit Orts- und Landschaftsbild nicht dauerhaft beeinträchtigt sind. Die Ortsrandlage ist besonders zu berücksichtigen.
- Soweit wie möglich soll das leicht wellige Geländere relief bei der Planung des Gewerbe- / Mischgebietes berücksichtigt werden, um zu massive Eingriffe in die gewachsene Geländeoberfläche zu vermeiden. Eine Nivellierung des natürlichen Geländere lies lässt sich bei der Schaffung von neuen Gewerbegrundstücken jedoch nicht vermeiden. Die Pufferstreifen entlang der zu erhaltenden gesetzlich geschützten Randknicks sind von Aufschüttungen und Abgrabungen freizuhalten.
- Der Eingriff in den Bodenhaushalt und in das gewachsene Relief durch Versiegelung, Umlagerung und Geländenivellierung soll auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt werden. Die Verwendung von versickerungsfähigen Materialien für Flächen- und Wegebefestigungen wird angeregt, sofern die Bodenverhältnisse dies zulassen.
- Das für die Kompensation der Auswirkungen auf Natur und Landschaft vorgesehene Areal für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist zu einem naturnahen Biotop zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Störungen und sonstige negative Einflüsse sind konsequent zu unterbinden.

8. Erschließung

Das Plangebiet liegt an der 'Lise-Meitner-Straße', so dass die äußere Erschließung über diese Straße erfolgen kann. Eine Erschließung des Gewerbegebietes ausgehend von der Straße 'Ritzebeker Weg' ist aufgrund der geringen Straßenbreite und des Reddercharakters nicht vorgesehen.

Es wird zum jetzigen Zeitpunkt davon ausgegangen, dass die durch das Plangebiet induzierten Mehrverkehre keine erheblichen Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit der umliegenden Straßennetze haben.

9. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Trink- und Brauchwasserversorgung erfolgt aus dem Netz der Stadtwerke Kiel.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfordert 96 m³/h für einen Zeitraum von zwei Stunden im Umkreis von 300 m. Nach der Hydranten-Richtlinie sind Hydranten in Gewerbegebieten so zu errichten, dass der Abstand untereinander 120 m nicht überschreitet. Hierdurch wird sichergestellt, dass von der Feuerwehr die Hilfefrist (= Zeitraum bis zur Einsatzbereitschaft vor Ort) eingehalten werden kann.

Das Wasserversorgungsnetz der Stadtwerke Kiel ist auf Trinkwasser ausgelegt. Im Notfall können jedoch Hydranten – im Rahmen der jeweiligen Kapazitäten des Trinkwasserversorgungsnetzes – zur Wasserentnahme für Löschwasser genutzt werden, unter Einhaltung des DVGW-Arbeitsblattes W-405.

Die Anzahl der Hydranten, die für die Sicherstellung der Löschwasserversorgung erforderlich ist, wird im Zuge der Aufstellung der Erschließungsplanung bestimmt werden.

Schmutzwasserbeseitigung / Regenwasserbeseitigung

Das anfallende Schmutzwasser wird in das vorhandene Kanalisationsnetz der Stadt Schwentinental geleitet.

Diese Maßnahme wird im weiteren Verfahren und durch die Erschließungsplanung weiter detailliert. Entsprechende Abstimmungen und Genehmigungen werden bei der Umsetzung des Gebietes durchgeführt bzw. eingeholt.

Fernmeldeeinrichtungen

Die Stadt Schwentinental ist an das Netz der Telekom Deutschland GmbH angeschlossen.

Versorgung mit Elektroenergie (Strom)

Die Versorgung mit Elektroenergie wird durch Anschluss an die vorhandenen Versorgungsnetze der Stadtwerke Schwentinental GmbH sichergestellt.

Versorgung mit Gas

Die Gasversorgung erfolgt durch den Konzessionsnehmer der Stadt Schwentinental, derzeit Stadtwerke Schwentinental GmbH.

Müllentsorgung

Die ordnungsgemäße Abfallentsorgung wird durch die Abfallentsorgung des Kreises Plön durchgeführt.

10. Altlasten und Bodenschutz

Es bestehen keine Anhaltspunkte für ein mögliches Vorkommen von Altlasten im Plangebiet. Aufgrund der bisherigen Nutzung des Plangebietes als landwirtschaftliche Fläche ist davon auszugehen, dass keine besonderen Maßnahmen zum Bodenschutz erforderlich sind.

11. Denkmalschutz

Im Plangebiet bestehen keine oberirdischen Kulturdenkmale. Über ein Vorkommen von möglichen archäologischen Kulturdenkmälern liegen keine Informationen vor.

Das 'Archäologische Landesamt' weist auf die Bestimmungen des § 15 DSchG hin, die vom Grundstückseigentümer zu beachten sind.

12. Kampfmittel

Gemäß der Anlage zur 'Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel' (Kampfmittelverordnung) vom 07.05.2012 gehört die Stadt Schwentinental zu den Gemeinden, die durch Bombenabwürfe im 2. Weltkrieg betroffen waren. Aus diesem Grund ist ein Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet möglich. Für den Grundstückseigentümer besteht gemäß § 2 Abs. 3 der Kampfmittelverordnung die Verpflichtung, vor dem Beginn von Tiefbauarbeiten bei der Landesordnungsbehörde eine Auskunft über mögliche Kampfmittelbelastungen einzuholen. Die Landesordnungsbehörde entscheidet darüber, ob eine Untersuchung der Flächen im Plangebiet erforderlich ist. Zuständig ist das Landeskriminalamt, Sachgebiet 323, Mühlenweg 166 in 24116 Kiel.

13. Auswirkungen der Planung

Durch die Planung wird ein Gewerbegebiet und Mischgebiet geschaffen. Dieses befindet sich nördlich der 'Lise-Meitner-Straße', welche eine Verbindung zur 'Preetzer Chaussee' herstellt. Die v.g. stellt eine Verbindung zur 'Landesstraße L52' und zur 'Bundesstraße B76' her. Eine gute und kurze Verkehrsanbindung an eine übergeordnete Straße ist somit gegeben.

Der Plangeltungsbereich liegt nordöstlich eines bestehenden Gewerbegebietes. Südlich des 'Ritzebeker Wegs' besteht vereinzelt eine wohnbauliche Nutzung.

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen und die daraus resultierenden Belastungen, welche durch das geplante Gewerbegebiet verursacht werden, können als geringfügig eingestuft werden, unter der Annahme, dass der Quell- und Zielverkehr vornehmlich über die übergeordnete 'Lise-Meitner-Straße' abgewickelt wird.

Weiterhin wird im weiteren Verfahren ein Lärmschutzgutachten hinsichtlich des Gewerbelärms erstellt werden. In diesem Gutachten werden die Voraussetzungen für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowohl im Gewerbegebiet als auch in den bestehenden angrenzenden Wohn- und Gewerbegebieten ermittelt und durch entsprechende Maßnahmen sowie Festsetzungen sichergestellt.

Im Norden sowie Osten des Plangebietes besteht eine Eingrünung zur freien Landschaft, welche erhalten werden soll um die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu minimieren. Weiterhin sollen die ortsbildprägenden Bäume erhalten werden.

Die Begründung wurde am __.__.____ durch Beschluss der Stadtvertretung gebilligt.

Schwentinental, den __.__.____

.....
- Bürgermeister -

Aufgestellt: Kiel, den 24.02.2020



B2K und dn Ingenieure GmbH
Schleiweg 10, 24106 Kiel
Tel.: +49 431 596 746 0
info@b2k-dni.de • www.b2k-dni.de