

BEGRÜNDUNG

zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schwentinental (ehem. Gemeinde Klausdorf), 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, 24.01.2022, ergänzt am 22.02.2022

Stand des Verfahrens:

§ 3 (1) BauGB - § 3 (2) BauGB - § 4 (1) BauGB - § 4a (2) BauGB - § 4 (2) BauGB - § 4a (3) BauGB - § 1 (7) BauGB - § 6 BauGB

Inhalt

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	Fortschreibung Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021	5
5.2	Regionalplan für den Planungsraum III (2000).....	6
5.3	Flächennutzungsplan	7
5.3.1	Ursprungsflächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Klausdorf (1986)	7
5.3.2	8. Änderung des Flächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Raisdorf (1988)	8
5.3.3	Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schwentinental	8
6.	STANDORTWAHL UND UMFANG DER BAULICHEN ENTWICKLUNG	8
7.	DARSTELLUNGEN DER 7. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS	9
8.	ERSCHLIEÖUNG	9
9.	VER- UND ENTSORGUNG	9
10.	ALTLASTEN UND BODENSCHUTZ	10
11.	DENKMALSCHUTZ.....	10
12.	KAMPFMITTEL.....	10
13.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG/ UMWELTBERICHT	11

Teil II: Umweltbericht

Gesonderter Teil der Begründung mit separatem Inhaltsverzeichnis gem. § 2 a BauGB

Erstellt durch:

Freiraum- und Landschaftsplanung Matthiesen und Schlegel, Landschaftsarchitekten,
Altenholz

1. Anlass und Ziele der Planung

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

Die Stadt Schwentental beabsichtigt auf insgesamt 2,7 ha Gewerbeflächen auszuweisen, um der Nachfrage nach Gewerbegrundstücken nachzukommen. Es handelt sich hierbei um eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes an der „Lise-Meitner-Straße“.

2. Aufstellungsbeschluss, rechtliche Grundlagen

In der Sitzung des Ausschusses für Bauwesen wurde am 15.08.2019 der Aufstellungsbeschluss für die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.04.2020 durch Abdruck in den Kieler Nachrichten sowie im Internet am 10.04.2020 öffentlich bekanntgemacht.

Die Aufstellung der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147), i.V.m. der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), dem Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908), dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24.02.2010, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 13.11.2019, und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung (LBO).

3. Stand des Verfahrens

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) wurde vom 10.04.2020 bis 29.05.2020 durch Auslegung im Rathaus der Stadt Schwentental durchgeführt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte durch Abdruck in den Kieler Nachrichten am 09.04.2020 sowie im Internet am 10.04.2020.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden (gem. § 4 Abs. 1 BauGB) wurde in der Zeit vom 10.04.2020 bis zum 29.05.2020 durchgeführt.

4. Flächengröße, Lage im Raum und derzeitige Nutzung

Die Stadt Schwentental 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 215, B 202) an. Parallel zur B 76 verläuft die Bahnstrecke von Kiel nach Lübeck mit Bahnhof im OT Raisdorf.

Die ehemals selbständigen Gemeinden Klausdorf/Schwentine und Raisdorf bilden heute die Ortsteile der Stadt Schwentental. Die gewerblichen Nutzungen südlich der B76

("Ostseepark") und entlang der „Preetzer Chaussee“ bilden das städtebauliche Bindeglied für die wohnbaulich geprägten Ortsteile.

Neben dieser prägenden städtebaulichen Struktur und der räumlichen Nähe zur direkt angrenzenden Landeshauptstadt Kiel ist die Stadt Schwentental 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 der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt zentral im Stadtgebiet, am Rande des Ortsteiles Klausdorf, südlich der Straße „Ritzebeker Weg“, westlich der Straße „Oppendorfer Weg“, nördlich der „Lise-Meitner-Straße“ und östlich der Bebauung an der „Mühlenskoppel“.

Die Flächengröße des Geltungsbereiches beträgt ca. 2,7 ha. Der Geltungsbereich wird überwiegend von landwirtschaftlichen Flächen sowie zwei wohnbaulich genutzten Grundstücken eingenommen. Die Fläche wird an dem östlichen sowie teilweise an dem nördlichen Plangebietsrand von Knicks von der freien Landschaft abgegrenzt. Westlich und südlich des Geltungsbereiches grenzen bestehende Gewerbegebiete 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 der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Regionalplan III (Amtsbl. Schl.-H. 2001, Seite 49) sowie die Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein 2021 (LEP-VO 2021) zu berücksichtigen.

5.1 Fortschreibung Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021

Die seit Dezember 2021 wirksame Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes 2021 (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 enthält für die Stadt Schwentental die folgenden Aussagen:

- Die Stadt liegt im 'Verdichtungsraum' des Oberzentrums Kiel.
- Die Stadt ist 'Stadtrandkern 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 (LRÖP) 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 2021 (LEP).

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.

Bewertung

Es treten keine im Zusammenhang mit dem Vorhaben relevanten Abweichungen zwischen den Aussagen des Landesentwicklungsplanes und des Regionalplanes auf.

Fazit

Die vorliegende Planung steht im Einklang mit den Zielen der Raumordnung.

5.3 Flächennutzungsplan

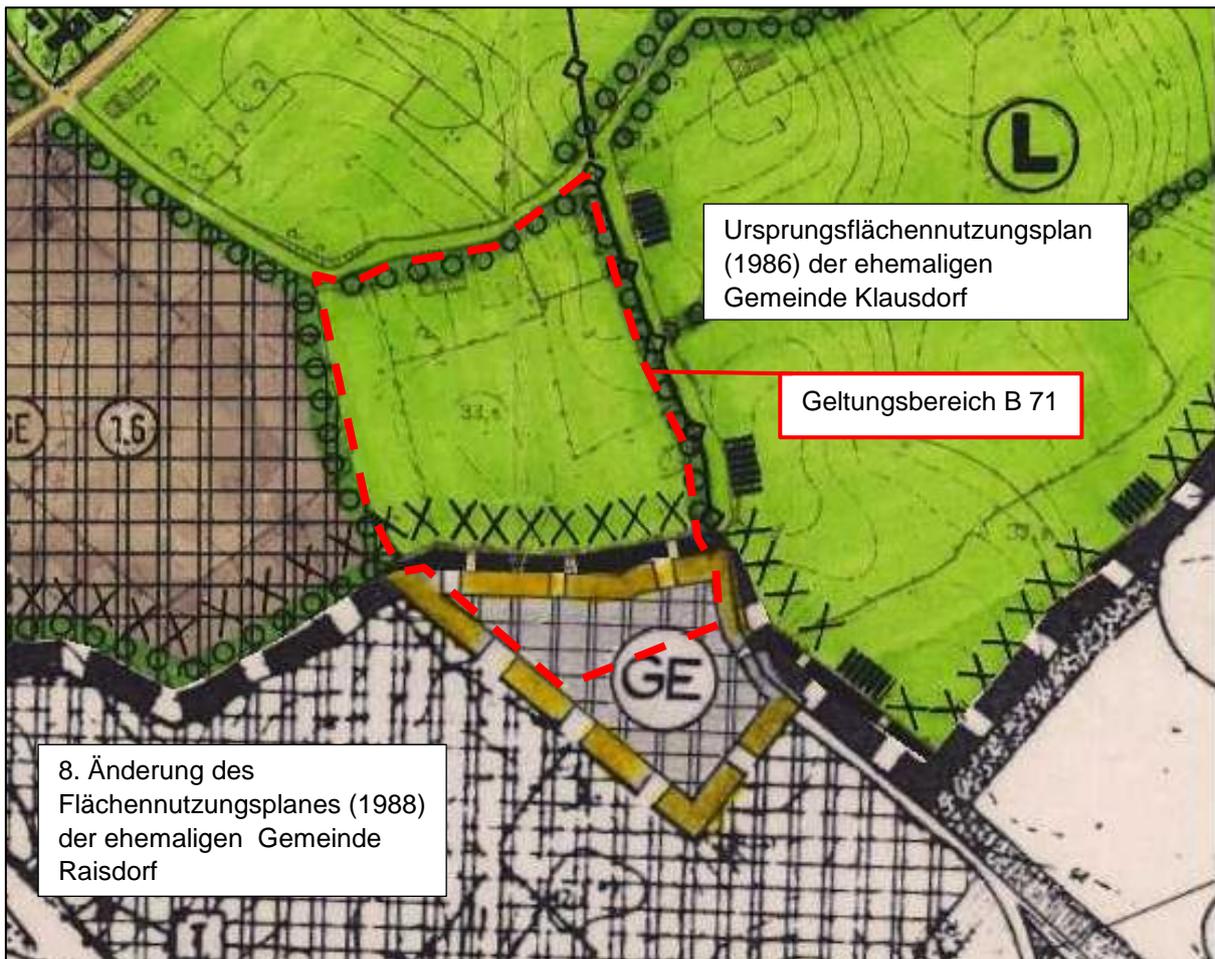


Abbildung 1: Übersichtskarte der gültigen Flächennutzungspläne sowie Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 71

5.3.1 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).

Bewertung

Da für den Bebauungsplan Nr. 71 ein Gewerbegebiet vorgesehen ist, bedarf es für den Teilbereich des Ursprungsflächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Klausdorf einer Änderung des Flächennutzungsplanes. Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schwentental wird parallel zum Bebauungsplan durchgeführt und enthält künftig die Darstellung Gewerbefläche.

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

Für den südlichen Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 71 gilt die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Raisdorf aus dem Jahr 1988. Der Flächennutzungsplan stellt für diesen Bereich bereits ein Gewerbegebiet dar.

Bewertung

Für den Bebauungsplan Nr. 71 ist ein Gewerbegebiet vorgesehen, welches den Darstellungen der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes ehemaligen Gemeinde Raisdorf entspricht. Somit ist für diesen Teilbereich keine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig.

5.3.3 Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schwentidental

Nachdem die Stadt Schwentidental 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 Schwentidental durch die Stadtvertretung der Stadt Schwentidental beschlossen.

Der Ausschuss für Bauwesen der Stadt Schwentidental hat in seiner Sitzung am 23.11.2021 den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schwentidental (ehemals Gemeinde Klausdorf) wurde in den Entwurf der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schwentidental übernommen.

6. Standortwahl und Umfang der baulichen Entwicklung

Die gewerbliche Nutzung in der Stadt Schwentidental konzentriert sich auf drei Standorte.

Gewerbegebiet an der Lise-Meitner-Straße/ am Wasserwerksweg

Das Gewerbegebiet liegt nördlich der Bundesstraße 76 (B 76) und nordöstlich der Preetzer Chaussee etwa mittig im Stadtgebiet. Angesiedelt sind vornehmlich Handwerksbetriebe, Dienstleistungsbetriebe, produzierendes Gewerbe, Großhandelsbetriebe sowie teilweise Fachmärkte. Das Gewerbegebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 32,0 ha

Gewerbegebiet Dreikronen/ Liesenhörnweg

Das Gewerbegebiet liegt nördlich der Preetzer Chaussee und westlich der Landesstraße 52 (L 52) und umfasst ca. 20,7 ha. Es sind primär mittelständische Betriebe unterschiedlicher Gewerbe in dem Gewerbegebiet ansässig.

Ostseepark

Der Ostseepark liegt südlich Bundesstraße 76 (B 76) und verfügt außerdem über einen direkten Anschluss an die Landesstraße 52 (L 52). Mit einer Fläche von ca. 45,0 ha stellt der Ostseepark den größten gewerblichen Standort in der Stadt Schwentidental, in Form einer Ansammlung von unterschiedlichen Fachmärkten (Fachmarkttagglomeration), dar.

Die Fläche der hier vorliegenden Planung schließt östlich und nördlich an vorhandene Gewerbeflächen des Gewerbegebietes an der Lise-Meitner-Straße/ am Wasserwerksweg an

und ermöglicht so eine sinnvolle Erweiterung bzw. Arrondierung des Gewerbegebietes. Die Fläche hat eine Größe von ca. 2,7 ha. Die Erschließung ist über die angrenzende Infrastruktur möglich.

Bewertung

Auf Grund der besonderen Lagegunst und städtebaulichen Vorprägung in der direkten Umgebung hält die Stadt Schwentental das Plangebiet für in besonderem Maße für eine gewerbliche Entwicklung geeignet, das Angebot an dringend benötigten gewerblichen Bauflächen zu erweitern. Daher hat sie sich entschieden, diese Fläche als Gewerbegebiet zu entwickeln.

7. Darstellungen der 7. Änderung des Flächennutzungsplans

Das Plangebiet wird als 'Gewerbefläche' (G) dargestellt.

Begründung:

Es besteht weiterhin Bedarf an Gewerbegebietsausweisungen in der Stadt Schwentental. 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.

8. Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes kann über die „Lise-Meitner-Straße“ erfolgen. Eine Erschließung des Gewerbegebietes ausgehend von der Straße „Ritzebeker Weg“ ist aufgrund der geringen Straßenbreite und des schützenswerten Reddercharakters nicht vorgesehen.

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

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

Der Anschluss an das vorhandene öffentliche SW-System erfolgt in der Straße „Lise-Meitner-Straße“. Dort ist eine SW-Leitung DN 200 mm vorhanden. Das Schmutzwasser wird in paralleler Trassenführung mit dem Regenwasserkanal zum Wendehammer des Plangebietes geführt. Die Hebeanlage fördert das Schmutzwasser über eine Druckrohrleitung zum o. a. Anschlusspunkt.

Der Anschlusspunkt der Schmutzwasserentwässerung der beiden nördlichen bereits bebauten Grundstücke „Ritzebeker Weg“ Nr. 128 und 130 ist derzeit nicht bekannt. Ein eventueller Umschluss an das SW-System des Plangebietes ist technisch und hydraulisch möglich.

Regenwasserbeseitigung

Das anfallende Regenwasser wird in das vorhandene Kanalisationsnetz der Stadt Schwentidental geleitet.

Telekommunikation

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

Darüber hinaus stellen weitere Anbieter Telekommunikationsleistungen über eigene leitungs- oder funkbasierte Netze zur Verfügung.

Stromversorgung

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

Versorgung mit Gas

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

Müllentsorgung

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

10. Altlasten und Bodenschutz

Es bestehen zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Anhaltspunkte für ein mögliches Vorkommen von Altlasten innerhalb des Plangebietes. Sollten dennoch bei den geplanten Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll o.ä.) aufgefunden werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. Geruch etc.) ergeben, ist die zuständige Stelle für Abfallwirtschaft und Bodenschutz zu informieren.

11. Denkmalschutz

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

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

Schwentinal zu den Gemeinden, die durch Bombenabwürfe im 2. Weltkrieg in besonderem Maße betroffen waren. Aus diesem Grund sind Kampfmittel nicht auszuschließen.

13. Auswirkungen der Planung/ Umweltbericht

Durch die Planung wird ein Gewerbegebiet geschaffen. Dieses befindet sich nördlich der „Lise-Meitner-Straße“, welche über die „Preetzer Chaussee“ eine Verbindung zur Landesstraße L52 und zur Bundesstraße B76 herstellt. Eine gute und kurze Verkehrsanbindung an eine übergeordnete Straße ist somit gegeben.

Der Plangeltungsbereich liegt nordöstlich eines bestehenden Gewerbegebietes. Nördlich und südlich des „Ritzebeker Wegs“ besteht vereinzelt eine wohnbauliche Nutzung im derzeitigen planungsrechtlichen Außenbereich.

Die beiden Grundstücke „Ritzebeker Weg 128“ (Gemarkung Klausdorf, Flur 6, Flurstück 27/5) und „Ritzebeker Weg 130“ (Gemarkung Klausdorf, Flur 6, Flurstück 27/2) werden derzeit wohnbaulich genutzt und befinden sich planungsrechtlich gemäß § 35 BauGB im Außenbereich. Diese liegen wie zwei „kleinere Inseln“ innerhalb des Plangebietes. Insgesamt nehmen die beiden oben genannten Grundstücke in Relation zur Gesamtfläche jedoch nur einen kleinen Anteil der Fläche ein.

Um die planungsrechtliche Situation für die beiden oben genannten Grundstücke klar- und sicherzustellen, erachtet die Stadt Schwentinal es für notwendig, die beiden Grundstücke in das Gewerbegebiet mit einzubeziehen. Eine planungsrechtliche Sicherung der wohnbaulichen Nutzung in Form einer Festsetzung als Wohnbaufläche oder Mischgebiet stünde im Konflikt mit dem städtebaulichen Trennungsgrundsatz von Wohnen und Gewerbe und würde langfristig mögliche Konflikte in Bezug auf eine heranrückende gewerbliche Nutzung verfestigen. Aus diesem Grund sieht die Stadt in Hinblick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung die Planung eines gesamtheitlichen Gewerbegebietes bis an den Ritzebeker Weg heran, was die beiden Grundstücke „Ritzebeker Weg 128“ (Gemarkung Klausdorf, Flur 6, Flurstück 27/5) und „Ritzebeker Weg 130“ (Gemarkung Klausdorf, Flur 6, Flurstück 27/) mit einbezieht, als sinnvolle Lösung. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden geeignete Festsetzungen zum Schutz der Bestandsbebauung getroffen.

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 ausschließlich über die „Lise-Meitner-Straße“ abgewickelt wird.

Mit der Planung rückt die gewerbliche Nutzung an vorhandene Wohngebäude im Außenbereich heran. Auswirkungen auf das Wohngebiet am Erenkamp sind ebenfalls nicht auszuschließen. Durch die Festsetzung von Lärmkontingenten auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung soll sichergestellt werden, dass die Immissionsrichtwerte an allen schutzwürdigen Nutzungen eingehalten werden.

Im Norden sowie Osten des Plangebietes besteht eine Eingrünung in Form eines sehr gut erhaltenen Knicks zur freien Landschaft, welcher erhalten werden soll um die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu minimieren. Weiterhin sollen die ortsbildprägenden Bäume erhalten werden. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden geeignete Festsetzungen zum Schutz der ortsbildprägenden Bäume sowie der Knicks getroffen.

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

Schwentinal, den __.__.____

.....
- Bürgermeister -

Aufgestellt: Kiel, den 24.01.2022, ergänzt am 22.02.2022

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