

Beratungsart:	x	öffentlich	nicht öffentlich
----------------------	----------	-------------------	-------------------------

Beschlussvorlage	Nr.:	133/2012	Datum:	24.05.2012
-------------------------	-------------	-----------------	---------------	-------------------

Beratungsfolge:			
Nr.	-	Stadtvertretung/ Fachausschuss	Sitzungstag
1		Kleingartenausschuss	
2		Ausschuss für Jugend, Sport und Soziales	
3		Ausschuss für Schule, Kultur, Paten- und Partnerschaften	
4		Ausschuss für Umwelt, Verkehr und öffentliche Sicherheit	
5	X	Ausschuss für Bauwesen	05.06.2012
6		Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Finanzen	
7		Hauptausschuss	
8		Stadtvertretung	

Schluss- und Mitzeichnungen:		
gez. Leyk	gez. Conrad	gez. Finkeldey
Bürgermeisterin	Amtsleiter/in	Sachbearbeiter/in

**1. TOP: B-Plan Nr. 66 „Birkenstraße/Oppendorfer Weg“
hier: Frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

2. Sachverhalt und Problemdarstellung:

In der Sitzung der Stadtvertretung am 26.04.2012 wurde für den B-Plan 66 „Birkenstraße/Oppendorfer Weg“ der Aufstellungsbeschluss gefasst. Ich verweise in diesem Zusammenhang auf die Beschlussvorlage 095/2012. Die entsprechende Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist erfolgt.

Als weiterer Schritt im Bauleitplanverfahren ist die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vorgesehen. In der Sitzung des Ausschusses für Bauwesen am 30.01.2012 wurden die möglichen Bebauungsvarianten durch den Planer Herrn Kühle vom Büro B2K vorgestellt. Ein entsprechender Beschluss für eine konkrete Bebauungsvariante wurde noch nicht gefasst. Die vorgestellte Variante 1 sieht drei Geschosswohnungsbauten und 10 Einfamilienhäuser vor, während mit der Variante 2 14 Einfamilienhäuser geplant werden. Seitens des Büros B2K wurde bereits darauf hingewiesen, dass der Vorhabenträger die Variante 1 (Geschosswohnungsbau mit Einfamilienhäusern) umsetzen möchte.

Für die vorgenannten Beteiligungsverfahren gibt es die Möglichkeit, sich durch Beschlussfassung für eine Variante schon jetzt zu entscheiden oder die Beteiligung mit beiden Varianten durchzuführen.

Für die Beteiligung mit beiden Bebauungsvarianten spricht die Tatsache, dass möglichst viele Aspekte durch die Behördenbeteiligung vorab geprüft werden und aus städtebaulicher Sicht die Signalgebung, dass die Stadt sich mit verschiedenen Bebauungsvarianten auseinandergesetzt hat.

§ 3 Abs. 1 BauGB sagt hierzu, dass die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu unterrichten ist, und dass dabei auch sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung und Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, aufgezeigt werden.

Verwaltungsseitig wird empfohlen, die Beteiligung mit beiden vorliegenden Varianten, Stand 17.04.2012, durchzuführen. Wichtig ist dabei festzustellen, dass es zunächst nur um die frühzeitige Beteiligung geht und man sich mit der nachfolgenden Beschlussempfehlung noch auf keine Bebauungsvariante festlegt.

Nach der Sitzung des Ausschusses für Bauwesen am 05.06.2012 wird dann mit den freigegebenen Vorplanungskonzepten von Mitte Juni bis Mitte/Ende Juli 2012 das frühzeitige Beteiligungsverfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB (Behördenbeteiligung) durchgeführt, damit der Vorhabenträger und die Stadt im August/September über das weitere Vorgehen und die Realisierung beraten sowie die Planungsdetails bestimmen können.

Es ist geplant, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB in einer Informationsveranstaltung gemeinsam mit dem B-Plan Nr. 65 „Im Dorfe/Dorfstraße/Neuwührener Weg“ am 30.08.2012 durchzuführen. Die amtliche Bekanntmachung hierfür soll nach den Sommerferien Anfang August 2012 erfolgen. Die Detailplanung und Vorbereitung der Planungen für die Verfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB soll dann im September und Oktober 2012 erfolgen. Der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss ist für den 08.11.2012 geplant.

Die vorgenannten Beteiligungen könnten dann von Ende November bis Anfang Dezember 2012 bis Ende Januar 2013 durchgeführt werden. Sollten sich durch das Verfahren keine Änderungen ergeben, ist ein Satzungsbeschluss Ende Februar / Anfang März 2013 möglich. Danach muss der B-Plan beim Kreis Plön zur Genehmigung eingereicht werden. Nach der Genehmigung ist ein Baurecht vorhanden und es könnte mit der Umsetzung der Planungen begonnen werden.

Voraussetzung ist allerdings, dass der Vorhabenträger parallel eine Erschließungsplanung durch einen Erschließungsplaner erstellen lässt, und mit der Stadt einen Erschließungsvertrag vor dem Satzungsbeschluss abschließt.

Anlagen:

Layout Variante 1

Layout Variante 2

Kurzbeschreibung zur Variante 1 und 2

3. Lösungsvorschlag:

- wie Beschlussempfehlung -

4. Haushaltsrechtliche Auswirkungen:

keine

5. Beschlussempfehlung:

1.

Für den B-Plan Nr. 66 „Birkenstraße / Oppendorfer Weg“ wird im weiteren Verfahren die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger der öffentlichen Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

2.

Die frühzeitige Beteiligung wird mit den Planungsvarianten 1 und 2, Stand 17.04.2012, sowie den dazugehörigen Kurzbeschreibungen durchgeführt.

3.

Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger der öffentlichen Belange und die Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detailierungsgrad der Umweltprüfung (§ 4 Abs. 1 BauGB) soll schriftlich erfolgen.

4.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB soll in einer Informationsveranstaltung am 30.08.2012 durchgeführt werden.

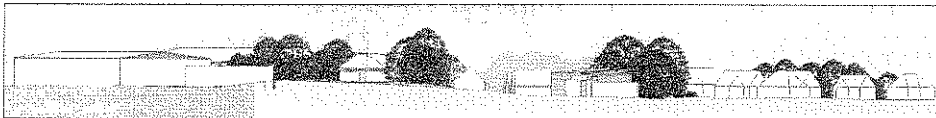
5.

Der Termin für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wird öffentlich bekannt gemacht.

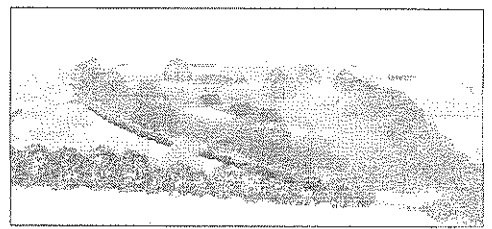
Abstimmung:					
Dafür:	Dagegen:	Enthaltungen:	Kenntnis genommen:	Vertagung:	Keine Abstimmung:



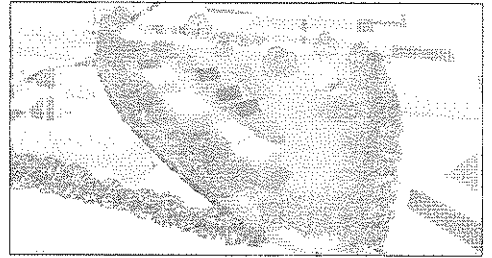
Draufsicht



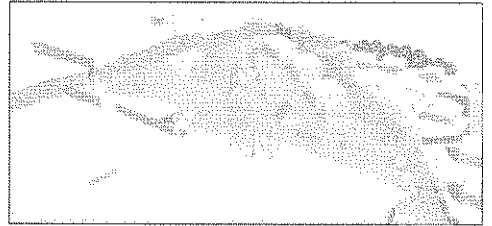
Schnitt



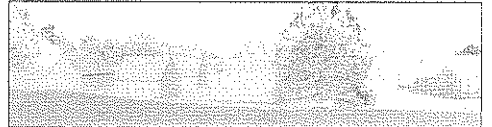
Perspektive 1



Perspektive 2



Perspektive 3



Schnitt 3D



B-Plan Nr. 66 der Gemeinde Schwentinental "Oppendorfer Weg"
Bebauung Geschosswohnungsbau
ohne Maßstab

Variante 1

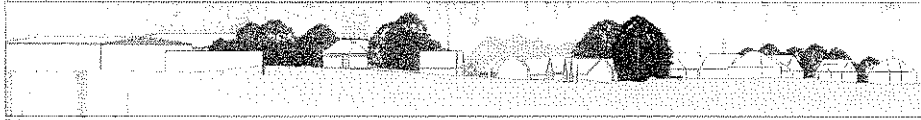


BOCK - KÜHLE - KOERNER
FREISCHAFFENDE ARCHITECTEN UND STADTPLÄNER
HAUSTRASSE 11 • 24103 KIEL • FON 0431 6648640 • FAX 0431 6648625
email: info@b2k-architekten.de www.b2k-architekten.de

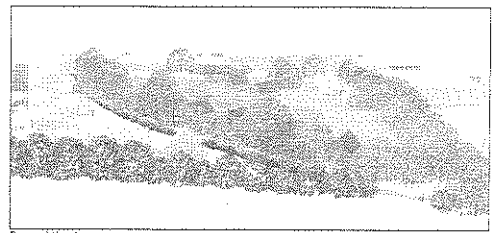
17.04.2012



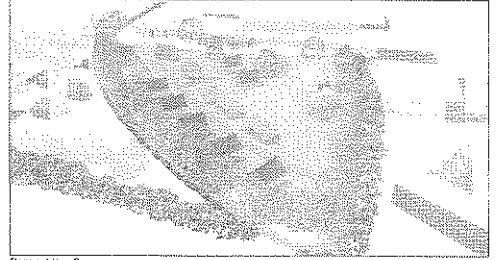
Ortsansicht



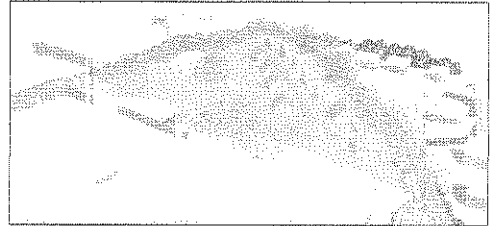
Schnitt



Perspektive 1



Perspektive 2



Perspektive 3



Schnitt SU

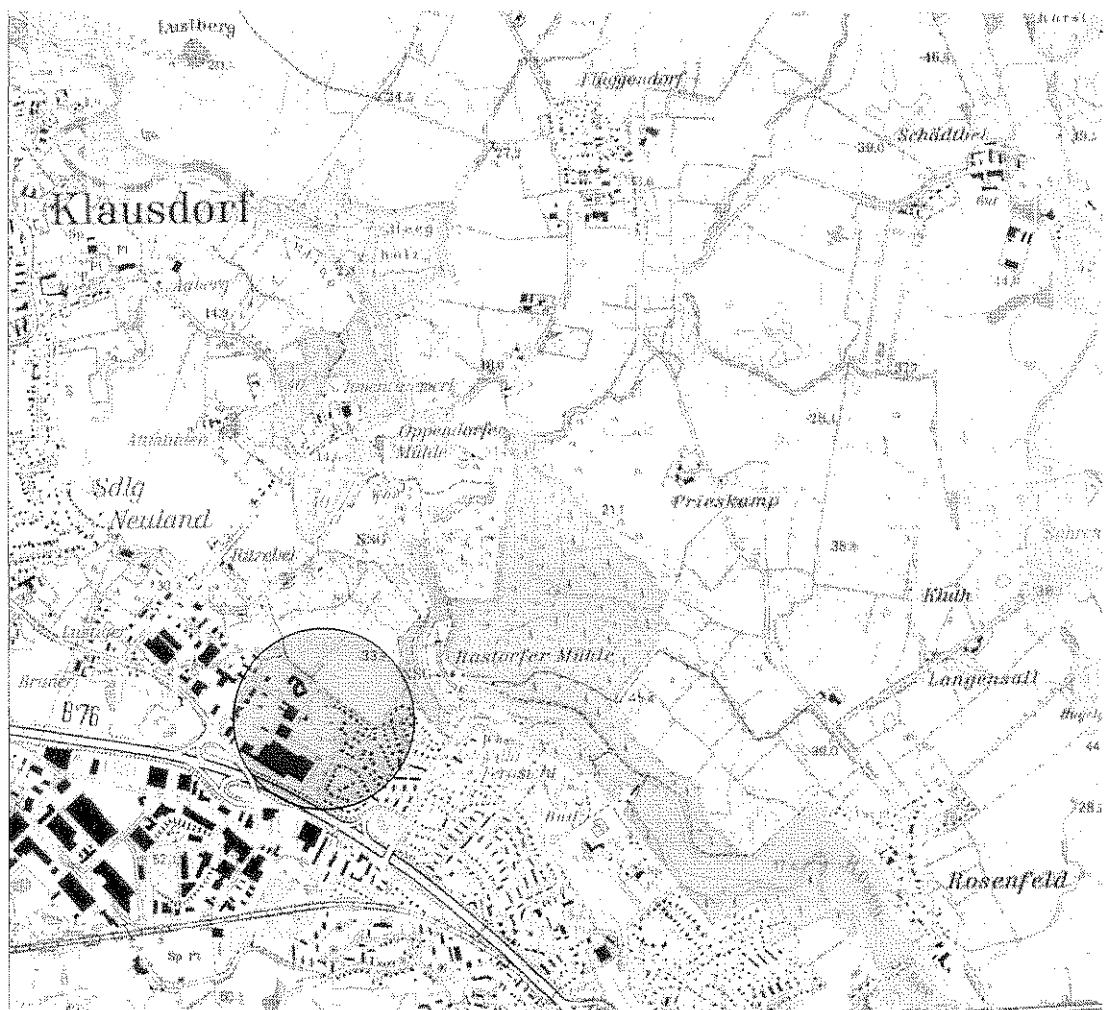
B-Plan Nr. 66 der Gemeinde Schwentental "Oppendorfer Weg"
Bebauung Einfamilienhäuser
ohne Maßstab
17.04.2012

Variante 2



BOCK - KÜHLE - KOERNER
FREISCHAFFENDE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
HABSTRASSE 11 • 24102 NIEL • FON 0431 664056-0 • FAX 0431 664056-25
e-mail: info@bock-kuhle-koerner.de www.bck-kuhle-koerner.de





KURZBESCHREIBUNG

Kurzbeschreibung zu der
Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 66, der Stadt Schwentinental,
Kreis Plön

Bearbeitung:

B2K BOCK – KÜHLE – KOERNER - Freischaffende Architekten und Stadtplaner
Haßstraße 11 - 24103 Kiel - Fon 0431-6646990 – Fax 0431-66469929 – info@b2k-architekten.de

Stand: 21.05.2012

Kurzbeschreibung B-Plan Nr. 66 Schwentinental „Birkenstraße/Oppendorfer Weg“**Allgemeines:**

Die Stadt Schwentinental beabsichtigt den B-Plan Nr. 66 im Beschleunigten Verfahren (B-Pläne d. Innenentwicklung gem. §13a BauGB aufzustellen.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt 20449m².

Im gültigen F-Plan wird die Fläche als Vorbehaltsfläche der Siedlungsentwicklung dargestellt, sowie als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Nutz- und Ziergärten.

Die Planung sieht vor, ein allgemeines Wohngebiet (WA) festzusetzen.

Aufgrund von Schall-Immissionen aus dem südwestlich angrenzenden Gewerbegebiet reduziert sich das bebaubare Gebiet auf 13455m².

Das Gebiet ist östlich, südlich und westlich von bestehenden Knickstrukturen mit ausgeprägtem Knickwall umgeben, die als Abgrenzung zum benachbarten Wohngebiet (Osten) und Gewerbegebiet (Westen) fungieren.

Zur Umsetzung der Darstellung des F-Planes sind zwei Varianten angedacht.

Variante 1**Art der baulichen Nutzung:**

Es sind drei Geschosswohnungsbauten und 10 Einfamilienhäuser geplant.

Maß der baulichen Nutzung:

Die Zahl der Vollgeschosse des Geschosswohnungsbaus ist auf zwei (II) mit einem zusätzlich abschließenden Staffelgeschoss festgesetzt.

Die Grundflächen der einzelnen Gebäude betragen ca. 350m² bis 500m².

Die Grundstücksfläche des Geschosswohnungsbaus beträgt ca. 3540m².

Insgesamt werden 25-30 Wohneinheiten (Wohnungen) durch die drei Geschosswohnungsbauten entstehen.

Die Größe der Stellplatzflächen der Geschosswohnungsbauten beträgt insgesamt ca. 750m². Sie werden jedem Baukörper zugeordnet, sodass ca. 30 Stellplätze zur Verfügung stehen.

Die Fläche zum Bau der Einfamilienhäuser ist ca. 4000m² groß.

Insgesamt werden zehn Einfamilienhäuser entstehen, in denen auch sog. Einliegerwohnungen möglich sind.

Die Grundfläche je Einfamilienhaus beträgt ca. 115m², die Grundstücksgröße je Einfamilienhaus beträgt je ca. 400m².

Die Zahl der Vollgeschosse der Einfamilienhäuser wird auf eins (1) festgelegt.

Pro Wohnung ist eine Stellplatzfläche, überdachte Stellplatzfläche (Carports) oder Garage in einer Größe von mindestens 30 m² herzustellen, dies entspricht 2 Stellplätzen.

Erschließung:

Die Erschließung erfolgt über 4 vom Oppendorfer Weg abzweigende Straßen. Die Stellplatzanlagen der Geschosswohnungsbauten sind an diese Stichstraßen angegliedert. Die Erschließungsfläche beträgt ca. 690 m².

Grünstrukturen:

Um das Gebiet erschließen zu können, muss der Wall an vier Stellen durchbrochen werden.

Variante 2

Art der baulichen Nutzung:

Es sind 14 Einfamilienhäuser geplant.

Maß der baulichen Nutzung:

Die Grundstücksfläche der Einfamilienhäuser beträgt ca. 8400m².

Insgesamt werden 14 Einfamilienhäuser entstehen, in denen auch sog. Einliegerwohnungen möglich sind.

Die Grundfläche der Einfamilienhäuser beträgt ca. 140m², die Grundstücksgröße je beträgt je ca. 600m².

Die Zahl der Vollgeschosse der Einfamilienhäuser wird auf eins (1) festgelegt.

Pro Wohnung ist eine Stellplatzfläche, überdachte Stellplatzfläche (Carports) oder Garage in einer Größe von mindestens 30 m² herzustellen, dies entspricht 2 Stellplätzen.

Erschließung:

Die Erschließung erfolgt über eine neu anzulegende Straße, die in Süd-Nord- Richtung über das zu erschließende Gebiet vom südlichen Oppendorfer Weg zum nördlichen Oppendorfer Weg verläuft. Von dieser Straße geht eine kurze private Stichstraße ab. Die Erschließungsfläche beträgt ca. 1089 m².

Grünstrukturen:

Um das Gebiet erschließen zu können, muss der Wall an zwei Stellen unterbrochen werden.