



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

Beschlussvorlage	Nr.:	166/2012	Datum:	25.07.2012
-------------------------	-------------	-----------------	---------------	-------------------

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	06.08.2012
6		Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Finanzen	
7		Hauptausschuss	
8		Stadtvertretung	

Schluss- und Mitzeichnungen:		
gez. i.V. M. Vogt	gez. Conrad	gez. Conrad
Bürgermeisterin	Amtsleiter/in	Sachbearbeiter/in

**1. TOP: B-Plan Nr. 65 „Im Dorfe/Dorfstraße/Neuwührener 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 65 „Im Dorfe/Dorfstraße/Neuwührener Weg“ der Aufstellungsbeschluss gefasst. Ich verweise in diesem Zusammenhang auf die Beschlussvorlage 094/2012. 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. Die geplante Bebauung ist aus dem anliegenden Entwurfskonzept und den weiteren Anlagen ersichtlich. In der Sitzung des Ausschusses für Bauwesen am 06.08.2012 wird diese Planung durch das Büro B2K und Herr Diekmann nochmals vorgestellt.

Verwaltungsseitig wird empfohlen, die Beteiligung auf Grundlage dieser Unterlagen durchzuführen.

Nach der Sitzung des Ausschusses für Bauwesen am 06.08.2012 wird dann mit dem freigegebenen Vorplanungskonzept von Mitte August bis

Mitte/September 2012 das frühzeitige Beteiligungsverfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB (Behördenbeteiligung) durchgeführt, damit der Vorhabenträger und die Stadt im Oktober/November 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. 66 „Birkenstraße/Oppendorfer 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 Februar 2012 geplant.

Die vorgenannten Beteiligungen könnten dann im Februar/März 2013 durchgeführt werden. Sollten sich durch das Verfahren keine Änderungen ergeben, ist ein Satzungsbeschluss Ende April/ Anfang Mai 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:

Entwurfskonzept
Darstellung Geltungsbereich
Kurzbeschreibung
Hinweise aus landschaftsplanerischer Sicht

3. Lösungsvorschlag:

- wie Beschlussempfehlung -

4. Haushaltsrechtliche Auswirkungen:

keine

5. Beschlussempfehlung:

1.

Für den B-Plan Nr. 65 „Im Dorfe/Dorfstraße/Neuwührener 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 dem Entwurfskonzept Stand 17.07.2012, sowie der dazugehörigen Kurzbeschreibung 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:			Kenntnis genommen:	Vertagung:	Keine Abstimmung:
Dafür:	Dagegen:	Enthaltungen:			



KURZBESCHREIBUNG

Kurzbeschreibung zu der
Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 65, 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: 24.07.2012

Kurzbeschreibung B-Plan Nr. 65 „Im Dorfe/Dorfstrasse/Neuwührener Weg“ der Stadt Schwentinental, Kreis Plön

Allgemeines:

Die Stadt Schwentinental beabsichtigt den B-Plan Nr. 65 im Regelverfahren aufzustellen.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt 20134m².

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

Das Wohngebiet wird über die bereits bestehende Stichstraße „Im Dorfe“ erschlossen, die an die „Dorfstrasse“ angegliedert ist. Das Wohngebiet wird durch eine ringförmige Straße unterteilt. Entlang der Straße wird es öffentliche Kurzparkplätze geben.

Im südlichen Bereich wird es eine Notzufahrt geben, die ansonsten als fußläufige Verbindung in angrenzende Wohngebiete dient.

Um das Projekt umsetzen zu können, muss eine Hofanlage, sowie einige Nebenanlagen abgerissen werden. Des Weiteren ergab eine bauphysikalische Untersuchung, dass ein nicht unter Kulturdenkmalschutz befindliches Gebäude im nördlichen Geltungsbereich abgängig ist.

Das Gebiet kann auf Grund der Art und des Maßes der baulichen Nutzung in drei Bereiche unterteilt werden. (siehe Anlage)

Der Übergang von der Bebauung zur freien Landschaft ist zukünftig als Landschaftsschutzgebietsgrenze dargestellt.

Bereich 1

Maß der baulichen Nutzung:

Es sind vier Geschosswohnungsbauten geplant, die als barrierefreie altengerechte Wohnungen angedacht sind.

Die Zahl der Vollgeschosse des Geschosswohnungsbaus ist auf drei (III) festgesetzt.

Die Grundflächen der einzelnen Gebäude betragen ca. 400m².

Insgesamt werden 36 Wohneinheiten (Wohnungen) durch die vier Geschosswohnungsbauten entstehen.

Die Stellplatzflächen werden sich in einem Halbkellergeschoss unter den Geschosswohnungsbauten befinden, sodass ca. 45 Stellplätze (incl. Besucherstellplätze) zur Verfügung stehen.

Erschließung:

Die Erschließung der Tiefgarage erfolgt über 2 vom Ring abzweigende Straßen, die das Halbkellergeschoss erschließen. Die Erschließungsfläche beträgt ca. 600m². Die fußläufige Erschließung erfolgt über die ringförmige Straße.

Bereich 2

Maß der baulichen Nutzung:

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

Die Grundstücksgröße je Einfamilienhaus beträgt je ca. 700m², die Grundflächenzahl (GRZ) wird zwischen 0,25 und 0,4 liegen.

Kurzbeschreibung B-Plan Nr. 65 „Im Dorfe/Dorfstrasse/Neuwührener Weg“ der Stadt Schwentinental, Kreis Plön

Die Zahl der Vollgeschosse der Einfamilienhäuser wird auf zwei (2) festgelegt. Bei einem Pult- bzw. Satteldach wird bei einem Vollgeschoss eine Dachneigung von 35°-45° festgesetzt.

Bei zwei Vollgeschossen muss die Neigung des Pult- bzw. Satteldaches 15°-35° betragen.

Die Gebäude wird auf NN festgesetzt und wird eine Höhe von 9,50-10,00m betragen.

Ausnahme der Festsetzungen bilden die zwei Baukörper im nördlichen Bereich. Diese werden, auf Grund der topographischen Gegebenheiten mit einem Vollgeschoss festgesetzt und einem flachgeneigtem Dach bis max. 5° Dachneigung.

Pro Wohnung ist eine Stellplatzfläche, überdachte Stellplatzfläche (Carports) oder Garage auf dem Grundstück herzustellen.

Erschließung:

Die Erschließung der Einfamilienhäuser erfolgt jeweils über die „Ringstraße“, sodass jedes Gebäude seine eigene Zufahrt erhält.

Bereich 3

Maß der baulichen Nutzung:

Es sind drei Geschosswohnungsbauten geplant.

Die Zahl der Vollgeschosse des Geschosswohnungsbaus ist auf drei (III).

Die Grundflächen der einzelnen Gebäude betragen ca. 400m².

Insgesamt werden 27 Wohneinheiten (Wohnungen) durch die drei Geschosswohnungsbauten entstehen.

Es werden zwei, den Wohngebäuden zugeordnete Stellplatzflächen entstehen, deren Größe etwa 800m² beträgt. So werden etwa 30 Stellplätze zur Verfügung stehen. Weitere öffentliche Parkplätze werden entlang an der Straße zur Verfügung gestellt.

Erschließung:

Die Erschließung erfolgt über die Straße „Im Dorfe“ von der die Zufahrt für die Stellplatzanlagen führt.

Die zweite Stellplatzanlage wird über die erste erreicht.

Stadt Schwentinental: B-Plan Nr. 65

HINWEISE FÜR DIE KURZBEGRÜNDUNG AUS LANDSCHAFTSPLANERISCHER SICHT

Bei dem an der Dorfstraße im OT. Raisdorf liegenden Gebiet des B-Planes Nr. 65 handelt es sich um das Gelände einer landwirtschaftlichen Hofstelle. Neben dem Haupthaus dieser Hofstelle existieren weitere landwirtschaftlich genutzte Nebengebäude und Schuppen. Im Eingangsbereich von der Dorfstraße aus liegt seitlich ein historisches Gebäude mit Fachwerkmauerwerk. Zudem ist der Eingangsbereich von einem Gebäude flankiert, das hauptsächlich der Wohnnutzung dient.

Im rückwärtigen Anschluss an das Hauptgebäude dieser Hofstelle existiert ein Ziergarten mit wenigen Gehölzen. Einbezogen in das Plangebiet sind im rückwärtigen Bereich befindliche Hofkoppeln, die als Pferdeweide und als Mähgrünland genutzt werden.

Die rückwärtigen Freiflächen fallen zur Niederung der Panau hin ab. Die Niederungsflächen sind neben der Panau von weiteren Gräben durchzogen, die das Gebiet entwässern und die landwirtschaftliche Nutzung ermöglichen. Die Panau stellt ein wichtiges Vorflutgewässer, das von einem Wasser- und Bodenverband betreut wird, dar. Der Plangeltungsbereich grenzt somit an eine Niederungslandschaft, die von einer bewegten Hügellandschaft flankiert wird, an. In unmittelbarer Nähe des Plangebietsrandes schließt das Landschaftsschutzgebiet „Schwentinental im Kreis Plön im Verlauf vom Stadtgebiet Preetz bis an die Stadtgrenze von Kiel“ an.

Wenige alte Bäume durchgrünen die landwirtschaftliche Hofstelle; dabei handelt es sich um eine große alte Rotbuche im Eingangsbereich nahe der Dorfstraße, eine alte mächtige Esche, Kastanien sowie wenige Birken und Obstbäume.

Das Umfeld des Plangebietes dieses B-Planes Nr. 65 ist einerseits durch Einfamilienhausgrundstücke sowie andererseits durch mächtigere blockartige Bebauung geprägt. An der Dorfstraße existiert kaum noch historisch gewachsene Bebauung. Die von diesem Bauvorhaben betroffene Hofstelle stellt noch einen Bestandteil des ursprünglichen Ortsbildes dar.

Entsprechend den Reliefverhältnissen findet sich lt. den Ergebnissen einer aktuellen Bodenuntersuchung im Niederungsbereich vermoorter Boden. Dabei handelt es sich in den tiefliegenden Zonen des Plangebietes um weich plastische, schwach zersetzte Torfe sowie um weiche organische Schluffe (faulschlammig). Die Nutzung dieser Bereiche als Dauergrünland spiegelt die Bodenverhältnisse wider, die eine Beackering ausschließen. Unterhalb der Torfe und der Schluffe, die bis in größere Tiefe reichen, finden sich locker bis mitteldicht gelagerte Sande. Nach einer längeren Trockenperiode stellte sich das Grundwasser bei der Bodenuntersuchung in einer Tiefe von 1,2 m unter Gelände ein. In Zeiten hoher Niederschläge dürfte das Grundwasser an der Oberfläche anstehen.

In den höher gelegenen Abschnitten des Plangebietes findet sich kein Moorboden. Dort wurden Lehm Böden mit wasserführenden Sanden festgestellt. Darunter schließen Mergelböden an. Das Schichtenwasser fand sich in einer Tiefe von 1,20 m bis 2,84 m unter Flur.

Für die weitere Planung sind als wesentliche Aspekte zu nennen:

Ein harmonischer Übergang vom neuen Siedlungsrand in die freie Landschaft ist als ein wesentlicher Aspekt anzusehen, insbesondere vor dem Hintergrund des unmittelbar anschließenden Landschaftsschutzgebietes.

Der Eingriff in Flächen, die der Niederung der Panau zuzurechnen sind, soll minimiert werden. Eine dauerhafte Absenkung des für die Niederung typischen Grundwasserstandes ist zu vermeiden und der niederungstypische Moorboden ist soweit wie möglich zu erhalten.

Landschaftstypische Eingrünungsmaßnahmen sind angesichts des Siedlungsrandes und des benachbarten Landschaftsschutzgebietes erforderlich.

Altenholz, 11.07.2012

Matthiesen