

Stadt Schwentimental
Der Bürgermeister



Beratungsart:	<input checked="" type="checkbox"/> öffentlich	<input type="checkbox"/> nicht öffentlich
----------------------	--	---

Sachstandsmitteilung	Nr.:	151b/2020	Datum:	10.12.2020
-----------------------------	-------------	------------------	---------------	-------------------

Empfänger:			
Nr.	-	Stadtvertretung / Fachausschuss	Sitzungstag
1		Ausschuss für Jugend, Sport und Soziales	
2		Ausschuss für Schule, Kultur, Paten- und Partnerschaften	
3		Ausschuss für Umwelt, Verkehr, öff. Sicherheit u. Kleingartenwesen	
4	X	Ausschuss für Bauwesen	08.02.2021
5	X	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Finanzen	18.02.2021
6	X	Hauptausschuss	23.02.2021
7	X	Stadtvertretung	25.02.2021

Schluss- und Mitzeichnungen:			
gez. Th. Haß		gez. Conrad	gez. Schröter
Bürgermeister	Büroleitung	Amtsleiter/in	Sachbearbeiter/in

1.TOP

34. Änderung des Flächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Raisdorf (jetzt: Stadt Schwentimental); Abwägung und Feststellungsbeschluss

Hier: Ergänzende Informationen

1. Sachstand:

Die BV 151/2020 wurde in der gemeinsamen Sitzung des SWF- und des Bauausschusses am 03.12.2020 beraten. Die Ausschüsse haben keine Beschlüsse gefasst, da Fragen zu den Festsetzungen auf verbindlicher Bauleitplanebene und zum Verkehrsgutachten nach Auffassung der Ausschussmitglieder einer Klärung bedurften. Die offenen Fragen sollen mit dieser Vorlage beantwortet werden:

Vorbemerkung:

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das geplante Quartierszentrum sollen durch einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan geschaffen werden (Beschlussfassung im Bauausschuss am 09.06.2020). Ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan ist deutlicher auf die Verwirklichung des konkreten Projektes ausgerichtet. Außerdem können im notwendigen Durchführungsvertrag zusätzlich verbindliche Regelungen getroffen werden, so dass damit insgesamt die Bedenken der Anlieger verbindlicher berücksichtigt werden können als in einem Angebotsbebauungsplan.

Die Regelungsinhalte der verschiedenen Planungsebenen werden in der nachstehenden Übersicht verdeutlicht:

Planebene	Inhalt	BLP „Quartierszentrum“
Flächennutzungsplan	Grundzüge der Bodennutzung bildet den Rahmen für die folgende verbindliche Bauleitplanung; Schafft kein Planungsrecht	Darstellung SO _{SGE} „Sondergebiet soziale und gesundheitliche Einrichtungen“; <u>Keine Festsetzung von Nutzungsarten</u> (z.B. Arztpraxen)
Bebauungsplan	rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung Festsetzungen müssen hinreichend bestimmt sein, damit Bauherrn und Genehmigungsbehörde in der Lage sind, den Inhalt verlässlich auszulegen	U.a.: „Zulässig sind Praxen für <u>medizinische Berufe im weiteren Sinne</u> (z.B. Therapeuten, Ärzte, Fußpflege)“
Durchführungsvertrag (bei Vorhabenbezogenem B-Plan <u>zwingend</u> erforderlich)	am Vorhaben orientierte Regelungen Detaillierte Vorhabenbeschreibung	Verpflichtung zur Errichtung von (u.a.) zwei <u>therapeutischen Praxen</u> Vorhaben umfasst <u>keine</u> Arztpraxen

1.) Festsetzungen zu „Praxen“ im Einzelnen:

Die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen eines Bauleitplanes sind in einer Begründung darzulegen. Die Begründung beinhaltet für sich genommen keine rechtsverbindlichen Festsetzungen. Sie stellt vor allem eine „Auslegungshilfe“ zum Bauleitplan dar.

34. Änderung des Flächennutzungsplanes (Entwurf):

In der Begründung wird ausgeführt, der Vorhabenträger plane „eine Erweiterung der Einrichtung um [...u.a.] Arztpraxen“ (Abschnitt I. 1. „Anlass und Ziele der Planung“).

Der Abwägungsvorschlag in BV 151/2020 sieht vor, diese Aussage zu korrigieren. In der beigefügten Anlage „Begründung“ ist dies umgesetzt.

In der Begründung taucht der Begriff „Arztpraxis“ darüber hinaus nicht auf.

Bebauungsplan Nr. 74 (Entwurf):

Zulässige Nutzungen sind u.a.: „Praxen für medizinische Berufe im weiteren Sinne (z.B. Therapeuten, Ärzte, Fußpflege)“.

Die Formulierung wurde gewählt, um Abgrenzungsprobleme zu vermeiden, die mit der Verwendung des unbestimmten Begriffs „therapeutische“ Praxen entstehen könnten. Die beispielhafte Aufzählung dient der Begriffserläuterung.

In Abschnitt 7.2 der Begründung wird auf den Durchführungsvertrag verwiesen, der den Vorhabenträger zur Errichtung von zwei therapeutischen Praxen verpflichtet.

Anmerkung: Der Kreis Plön regt im Rahmen seiner Stellungnahme zum Bebauungsplan (hier nicht Gegenstand der Abwägung) sogar an, die Liste zulässiger Nutzung deutlich flexibler zu formulieren. Die Verwaltung wird den zuständigen Gremien jedoch vorschlagen, es bei der bisherigen Festsetzung zu belassen.

Durchführungsvertrag (DV):

Auf Grund des Beschlusses des Bauausschusses vom 09.06.2020 wird in § 3 des DV die Zulässigkeit von Praxen auf therapeutische Praxen beschränkt. Es sind zwei Einzelpraxen mit einer Nutzfläche von maximal 300 m² zu errichten. Der Vertrag sieht keine Errichtung von Arztpraxen vor.

2.) Verkehrsgutachten

- a) Im Rahmen der Bauleitplanung (F-Plan + B-Plan) ist zumindest überschlägig darzulegen, dass sich die Planung umsetzen lässt. Mittels eines Verkehrsgutachtens wurde geprüft, ob dies hinsichtlich der Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes der Fall ist.

Ergebnis: Das Gutachten schließt mit der Feststellung, dass keine Bedenken hinsichtlich der Verkehrsverträglichkeit bestehen (Abschnitt 6.2). Der Gutachter empfiehlt, die für das Vorhaben benötigten Stellplätze über den St.-Annen-Weg anzubinden.

Mit dieser Feststellung ist eine Umsetzbarkeit der geplanten Darstellungen im F-Plan ausreichend belegt.

- b) Dem Gutachten liegt das konkrete Vorhaben zu Grunde, wie es im Durchführungsvertrag vorgesehen ist (therapeutische Praxen). Da der Regelungsgehalt des B-Planes ohne den Durchführungsvertrag (zwingender Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes) Arztpraxen grundsätzlich zuließe, hat die Verwaltung den Gutachter jedoch um eine ergänzende Stellungnahme dazu gebeten, in welcher Form sich eine Umnutzung zu Arztpraxen in verkehrlicher Hinsicht auswirken würde.

Ergebnis: Bei einer Nutzung als Arztpraxis wird eine Verkehrsmenge von 362 Kfz/24h bzw. 36 Kfz in der Spitzenstunde prognostiziert. Dies entspräche etwa einer Verdreifachung gegenüber der Nutzung durch therapeutische Praxen. Das gesteigerte Verkehrsaufkommen bedeute für den St.-Annen-Weg insgesamt eine Verkehrsstärke von 175 Kfz in der nachmittäglichen Spitzenstunde. Diese Verkehrsstärke unterschreite die nach den „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ (RASt) für Sammelstraßen vorgesehene Einsatzgröße (400 bis 800 Kfz/h) ebenso wie die für Wohnstraßen (400 Kfz/h).

Die August-Streifert-Straße weise im Einmündungsbereich zum St.-Annen-Weg derzeit eine Verkehrsstärke von 26 Kfz/h auf. Damit würden weniger als 20 % der Einsatzgröße von 150 Kfz/h der RASt ausgeschöpft.

Würden die Rahmenbedingungen der RASt zugrunde gelegt, könnte die August-Streifert-Straße zusätzlich zum vorhandenen Verkehr noch die Verkehre des gesamten B-Planes Nr. 74, selbst mit Arztpraxen, aufnehmen, ohne mit den dann insgesamt 76 Kfz/h die Einsatzgröße der RASt von 150 Kfz/h zu erreichen.

Laut Gutachter bestehe aus verkehrsplanerischen Gesichtspunkten keine Notwendigkeit, im B-Plan Nr. 74 Festsetzungen zu treffen, die eine Nutzung der August-Streifert-Straße unterbinden. Dennoch werde empfohlen, eine Erschließung der Stellplatzanlage ausschließlich über den St.-Annen-Weg vorzunehmen, um auch zukünftig einer subjektiv empfundenen Aufenthaltsfunktion der August-Streifert-Straße gerecht zu werden.

Dieser Empfehlung wurde bereits im Entwurf des Bebauungsplanes gefolgt. Der vom Bauausschuss beschlossene und ausgelegte Entwurf geht über die Empfehlung des Gutachters sogar noch hinaus, indem verschiedene Festsetzungen/Regelungen eine Nutzung der August-Streifert-Straße für Besucher*innen unattraktiv machen sollen:

- Die Kita wurde entgegen der ursprünglichen Planung des Vorhabenträgers auf die südliche Seite des Grundstückes verlagert. Die Kita ist von den Stellplätzen (angebunden über den St.-Annen-Weg) fußläufig zu erreichen. Gleiches gilt für Besucher*innen der therapeutischen Praxen. Eine Nutzung der August-Streifert-Straße bringt für Besucher*innen keine Vorteile.
- Der Vorhabenträger ist vertraglich verpflichtet, Besucherverkehr über die Zufahrt von der August-Streifert-Straße mit technischen Mitteln auszuschließen. Auf die Zufahrt selbst kann nicht verzichtet werden (Ver- und Entsorgung, Rettungsfahrzeuge).
- Der ungehinderte Zugang durch Besucher*innen über den Eingang zur Personalwohnung ist ebenfalls durch geeignete Maßnahmen zu unterbinden.

- Ende der Sachstandsmitteilung -