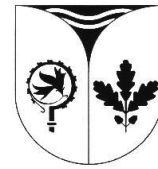


# Stadt Schwentinental Der Bürgermeister



Beratung erfolgt voraussichtlich:

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

Beschlussvorlage	Nr.:	156/2021	Datum:	07.09.2021
------------------	------	----------	--------	------------

Beratungsfolge:			
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	20.09.2021
5	x	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Finanzen	30.09.2021
6		Hauptausschuss	
7		Stadtvertretung	

Schluss- und Mitzeichnungen:			
i. V. gez. Sindt	gez. Hansen	gez. Conrad	gez. Finkeldey
Bürgermeister	Büroleiterin	Amtsleitung	Sachbearbeitung

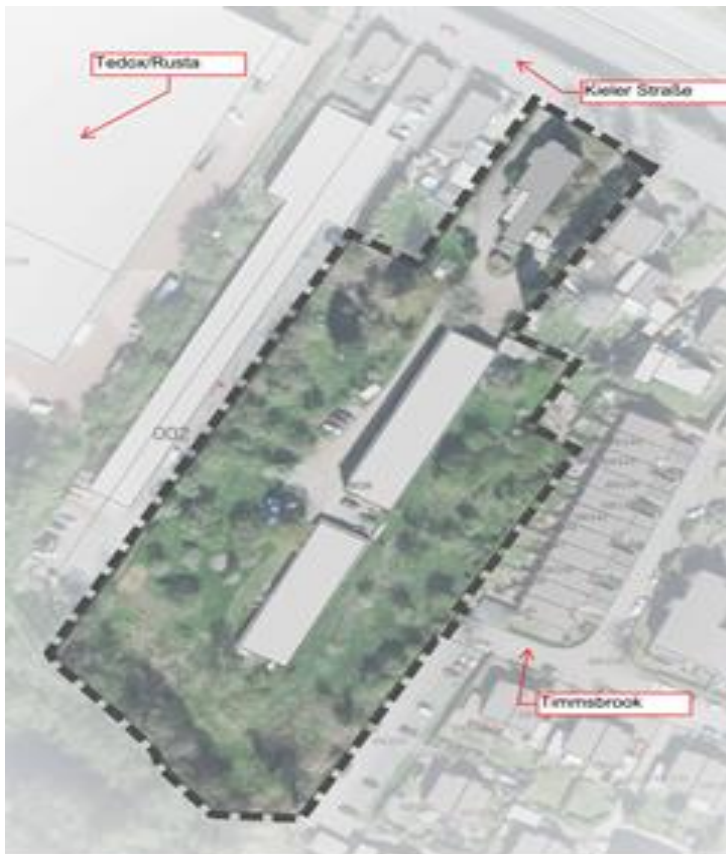
## 1. TOP:

Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 73 „Erweiterung Kieler Straße /Timmsbrook“

## 2. Sachverhalt und Problemdarstellung:

Mit Schreiben vom 12.08.2021 wurde vom Grundstückseigentümer ein Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gemäß § 1 Abs. 3 BauGB für die bauliche Entwicklung des Grundstückes Kieler Straße 37 in 24223 Schwentinental gemäß nachfolgendem Planausschnitt gestellt.

Das Realisierungskonzept des Vorhabenträgers sieht eine wohnbauliche Entwicklung des Grundstückes mit einem Mix aus Geschosswohnungsbau und Einfamilienhausbebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen vor.



Nach dem Aufstellungsbeschluss erfolgt die weitere Abstimmung zu möglichen Planinhalten zwischen Verwaltung und Vorhabenträgerin.

Ein daraus resultierender Entwurf wird den politischen Gremien zu gegebener Zeit zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt.

Zu diesem Zeitpunkt sind bereits sämtliche Stellungnahmen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren eingegangen sind, geprüft und bewertet.

Nachfolgend wird der von der Verwaltung vorgeschlagene mögliche Handlungs- und Entscheidungsverlauf aufgeführt:

#### Grundsatzentscheidung:

Die gegenständliche Fläche bietet sich nach Auffassung der Verwaltung grundsätzlich für eine wohnbauliche Nachverdichtung unabhängig vom Maß der baulichen Nutzung und dem Erschließungsumfang an.

Im Rahmen der Aufstellung des bestehenden B-Planes Nr. 36 „Kieler Straße/Timmsbrook“ wurde eine mögliche Erweiterung bereits mitgedacht.



Sofern eine wohnbauliche Entwicklung an dieser Stelle zum jetzigen Zeitpunkt gewollt ist, wäre ein entsprechendes Bauleitplanverfahren mit dem Aufstellungsbeschluss einzuleiten.

#### Verfahrensart:

Nach Auffassung der Verwaltung könnte ein für die bauliche Entwicklung notwendiger B-Plan als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Unter diesem Begriff versteht das Gesetz einen B-Plan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung nach den Vorschriften des § 13 a BauGB. Erfasst sind demnach Bebauungspläne, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen. Für derartige B-Pläne kommen insbesondere Gebiete in Betracht, die im Zusammenhang bebaute Ortsteile im Sinne von § 34 BauGB darstellen sowie innerhalb des Siedlungsbereiches befindliche brachgefallene Flächen.

§ 13 a BauGB sieht für im beschleunigten Verfahren aufgestellte Bebauungspläne der Innenentwicklung mehrere verfahrensrechtliche und materiell-rechtliche Besonderheiten und Erleichterungen zusammengefasst wie folgt vor:

- **Entfall Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB mit den dazugehörigen Verfahrensbestandteilen.**
- **Ein durch die Eingriffe verursachter Flächenausgleich muss nicht erfolgen.**

Unbeschadet des Verzichts auf die formelle Umweltprüfung sind jedoch auch im beschleunigten Verfahren nach allgemeinen Grundsätzen die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen und in die Abwägung einzustellen. Insbesondere sind bei der Aufstellung des B-Planes u.a. die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete, umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen.

Weiterhin sind die Belange des besonderen Artenschutzes und des Biotopschutzes zu berücksichtigen. Entsprechende zulässige Beeinträchtigungen und Eingriffe sind auszugleichen.

- **Möglichkeit des Verzichtes auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB**
- **Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen eines Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung lediglich anzupassen.**

Die zu überplanende Fläche ist im noch wirksamen F-Plan der ehemaligen Gemeinde Ralsdorf als Mischbaufläche dargestellt. Sofern der Bebauungsplan im Regelverfahren durchgeführt wird, muss parallel eine F-Planänderung erfolgen.

Nach Auffassung der Verwaltung kann der B-Plan wie bereits erwähnt im beschleunigten Verfahren als Maßnahme der Innenentwicklung nach den Vorschriften des § 13 a BauGB aufgestellt werden. Die Zugangskriterien gemäß § 13 a Abs. 1 BauGB (u.a. begrenzte Grundfläche, keine Umweltverträglichkeitsprüfung notwendig, keine Beeinträchtigung Natura 2000-Gebiete) sind erfüllt. Dieses Verfahren ist jedoch lediglich eine vom Gesetzgeber offerierte Möglichkeit für die Durchführung des Verfahrens. Es muss nicht zwingend angewendet werden, wenn die Voraussetzungen vorliegen. Auch ein Regelverfahren mit der Notwendigkeit der Erstellung eines Umweltberichtes und des Flächenausgleiches kann Anwendung finden.

Von der Möglichkeit des Verzichts auf die frühzeitigen Beteiligungsverfahren sollte nach Auffassung der Verwaltung aus folgenden Gründen keinen Gebrauch gemacht werden.

Die geplante Bebauung entfaltet aufgrund ihres Entwicklungspotentials Auswirkungen auf die angrenzenden Bebauungen. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB dient dazu, in einem frühen Verfahrensstadium die relevanten privaten Belange möglichst umfassend zu sammeln und damit eine ordnungsgemäße Abwägungsentscheidung zu ermöglichen. Ein weiterer sehr wichtiger Aspekt ist die Forderung des Gesetzgebers, dass die Öffentlichkeit über sich wesentlich unterscheidene Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebietes in Betracht kommen, frühzeitig zu unterrichten ist.

Frühzeitig bedeutet hierbei, dass sich die Planung noch nicht verfestigt hat, die Grundzüge aber schon benannt werden können.

Durch die frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB erhält die Stadt ebenfalls frühzeitig für die ordnungsgemäße Abwägung wichtige Informationen und Hinweise der Fachbehörden und Träger öffentlicher Belange.

3. Lösungsvorschlag  
Wie Beschlussempfehlung

4. Haushaltsrechtliche Auswirkungen:  
Sofern der Aufstellungsbeschluss gefasst wird, wird mit dem Vorhabenträger eine städtebauliche Vereinbarung abschlossen, in der u.a. auch die verpflichtende Kostenübernahme für das Bauleitplanverfahren geregelt ist. Bereits zum jetzigen Zeitpunkt hat sich der Vorhabenträger schriftlich dazu bereit erklärt, alle im Zusammenhang mit dem Bauleitplanverfahren anfallenden Kosten zu tragen.

5. Beschlussempfehlung:

**5. Beschlussempfehlung:**

1. Für die Flurstücke 68/18 und 69/100, Flur 2 der Gemarkung Raisdorf (Kieler Straße 37) wird ein Bebauungsplan aufgestellt.  
Es wird folgendes Planungsziel verfolgt:
2. Wohnbauliche Nachverdichtung von ungenutzten Grundstücksflächen für eine qualitative und bedarfsgerechte Innenentwicklung.
3. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.
4. Der Bebauungsplan erhält die Ordnungszahl 73 und die Bezeichnung „Erweiterung Kieler Straße/Timmsbrook“.
5. Der Bebauungsplan wird als B-Plan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.
6. Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

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