



Beschlussvorlage Nr.:	110b/2024	Datum:	15. Mai 2024
Beratungsart:	<input checked="" type="checkbox"/> öffentlich	<input type="checkbox"/> nicht öffentlich	

Beratungsfolge		
Nr.	Stadtvertretung / Fachausschuss	Sitzungstag
1	Ausschuss für Soziales, Sport und Kultur	
2	Bildungsausschuss	
3	Ausschuss für Umwelt und Verkehr	
4	X Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauwesen	08.07.2024
5	Ausschuss für Wirtschaft, Tourismus, öffentliche Sicherheit und Digitalisierung	
6	Hauptausschuss	
7	Stadtvertretung	

nachrichtlich: Junger Rat

Schluss- und Mitzeichnungen			
gez. Th. Haß	gez. Hansen	gez. i.V. Finkeldey	gez. Schröter
Bürgermeister	Büroleiterin	Amtsleitung	Sachbearbeitung

**1. TOP: Bebauungsplan Nr. 75 „Nördlich des Eschenweges“;
Vorstellung eines geänderten Bebauungskonzeptes**

2. Sachverhalt und Problemdarstellung:

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Bauwesen am 14. Mai 2024 hat die Projekt Bau und Management GmbH (pbm), Schwentental, ein geändertes Konzept für eine mögliche Bebauung im Plangebiet nördlich des Eschenweges und westlich des Ritzebeker Weges vorgestellt (BV 110/2024).

Der Ausschuss bat um Übersendung der in der Sitzung vorgestellten Präsentation und kündigte eine erneute Beratung in der nächsten Ausschusssitzung an. Die Präsentation liegt dieser Vorlage als Anlage bei.

Im Hinblick auf die bisherige Diskussion mögen folgende Erläuterungen hilfreich sein (ergänzend zur Vorlage 110/2024):

1. Ziel des Bebauungskonzeptes:

Die Entscheidungen über die Aufstellung und den Inhalt von Bebauungsplänen obliegen der Selbstverwaltung. Im Regelfall werden die zuständigen Gremien in unterschiedlichen Planungsstadien eingebunden.

Der Beschluss über das vorliegende Bebauungskonzept dient zur Vorbereitung einer Bauleitplanung. Es soll lediglich die Frage beantwortet werden, ob die Stadt eine bauliche Entwicklung des Gebietes im vorgestellten Umfang ermöglichen möchte, also einem Mix aus Einzel-/ Doppelhäusern und zwei Mehrfamilienhäusern mit je vier Wohneinheiten.

Sofern der Ausschuss diese Art einer baulichen Verdichtung befürwortet, müssen geeignete Festsetzungen erarbeitet werden, um die Vorstellungen der Stadt im Bebauungsplan zu sichern.

Zuvor würde die Verwaltung die frühzeitigen Beteiligungsverfahren durchführen. Dieser gesetzlich vorgeschriebene Schritt dient vor allem dazu, den notwendigen Untersuchungsumfang für die Bauleitplanung zu ermitteln.

Unter Berücksichtigung der eingehenden Stellungnahmen und ggf. notwendigen Fachgutachten kann ein Bebauungsplan-Entwurf erarbeitet werden. Erst dieser Entwurf beinhaltet sämtliche Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, klima- und umweltschutzrechtlichen Belangen, Ver- und Entsorgung usw. Über den Inhalt des Entwurfes entscheidet wiederum der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauwesen.

Auf Grundlage des Entwurfes werden die formellen Beteiligungsverfahren durchgeführt, bevor die Stadtvertretung abschließend über den Bebauungsplan entscheidet.

2. Inhaltliche Rahmenbedingungen:

Das Gebiet ist seit mindestens 2017 Gegenstand von Entwicklungsüberlegungen verschiedener Vorhabenträger.

Auf Grund eines Beschlusses des damaligen Ausschusses für Bauwesen (12.09.2017) hat die Verwaltung potentiellen Vorhabenträgern aufgegeben, auch die benachbarten Flächen in Entwicklungsüberlegungen einzubeziehen. Insgesamt wurden jeweils folgende Anforderungen definiert:

- Prüfung einer Gesamtverdichtung unter Einbeziehung der benachbarten Flächen,
- Berücksichtigung des „gefangenen“ Flurstückes 53/37 (oben rechts rückwärtig zu Ritzebeker Weg 26),
- Gewährleistung ausreichender Wendemöglichkeiten für Müllfahrzeuge,
- Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen

Die Umsetzung einer Planung unter Einbeziehung der Nachbarflächen erscheint derzeit unrealistisch, weil der unmittelbare Nachbar bisher nicht daran interessiert war. Das Konzept ermöglicht jedoch eine entsprechende Anbindung, um der Stadt diese Möglichkeit offen zu halten. Das Konzept sieht zunächst die Errichtung von drei öffentlichen Parkplätzen vor. Bis zu einer evtl. notwendigen verkehrlichen Anbindung nach Norden könnte der Bereich nach Vorstellung der Vorhabenträgerin als öffentliche Parkplätze genutzt werden. Jede Erweiterung bedarf wiederum eines Bebauungsplanes, über dessen Inhalt die Selbstverwaltungsgremien entscheiden würden.

Das gefangene Grundstück ist Bestandteil des Geltungsbereiches und soll im Zuge der Planungen verkehrlich erschlossen werden, so dass hier eine Lösung zum Vorteil des Eigentümers erreicht würde.

Im Nachgang zu den Beratungen des Ausschusses vom 27.11.2023 hat das Planungsbüro eine Lösung skizziert, mit der nach ihrer Einschätzung ein Befahren des Plangebietes mit Müllfahrzeugen möglich ist, um den Anliegern den Transport der Abfallbehälter zum Ritzebeker Weg zu ersparen. Da in der Sitzung am 14.05.2024 Missverständnisse bzw. Unklarheiten bzgl. der vorgesehenen Erschließungsstraße auftraten, wurde Folie 6 der anliegenden Präsentation dahingehend angepasst, dass die Verkehrsfläche eindeutig farblich zu erkennen ist. Eine Beteiligung der Fachbehörden zu dieser Erschließungsvariante erfolgt im Laufe des Verfahrens.

Mindestgrundstücksgrößen zur Beibehaltung eines aufgelockerten Gebietscharakters sind

im Entwurf des Bebauungsplanes festzusetzen.

3. Lösungsvorschlag:

Siehe Sachverhalt und Problemdarstellung

4. Haushaltsrechtliche Auswirkungen:

Die Vorhabenträgerin hat sich vertraglich zur Übernahme der anfallenden Planungskosten verpflichtet.

5. Beschlussempfehlung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauwesen stimmt dem vorgestellten Bebauungskonzept zu.

Abstimmung					
Dafür	Dagegen	Enthaltungen	Kenntnisnahme	Vertagung	Keine Abstimmung

STADT SCHWENTINENTAL
AUSSCHUSS FÜR STADTENTWICKLUNG UND BAUWESEN
am 14.05.2024

hier: Bebauungsplan Nr. 75
 - Vorstellung neuer Konzeptentwürfe

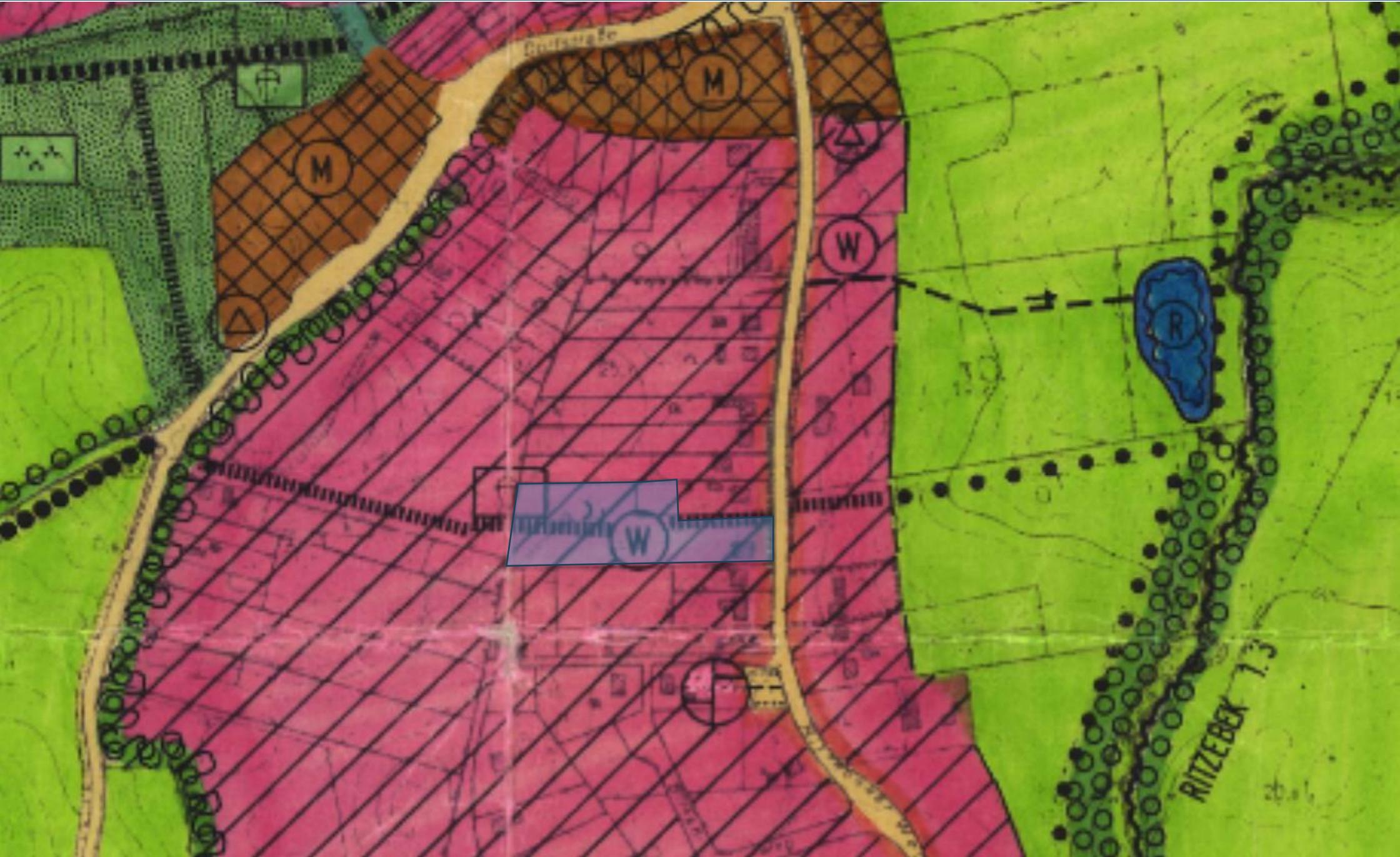
B2K

Lage innerhalb der Stadt

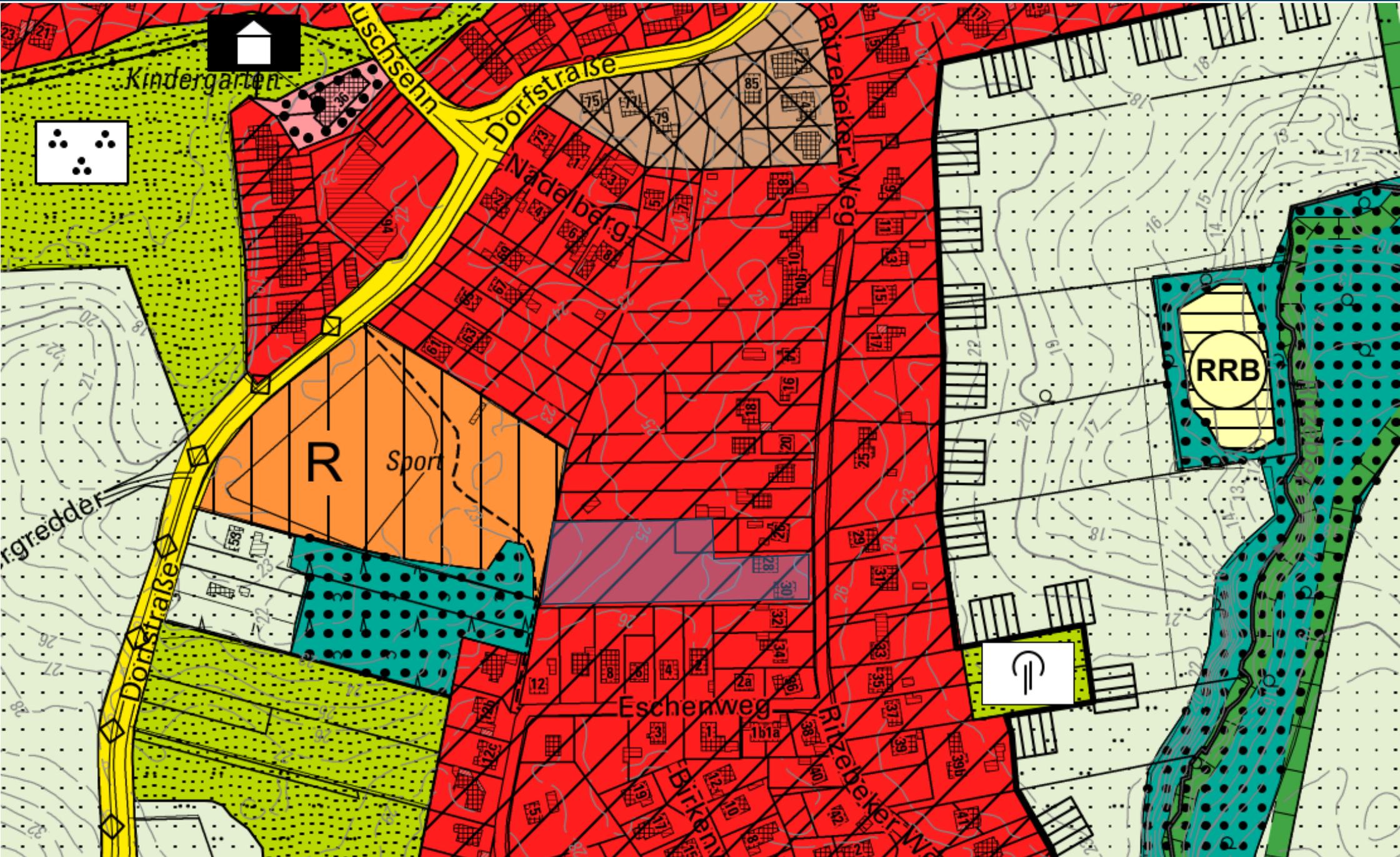




Ausschnitt des genehmigten Flächennutzungsplanes



Ausschnitt des im Aufstellungsverfahren befindlichen Flächennutzungsplanes



Abgestimmte Waldgrenze und Waldabstand – Vor Ort Termin am 13.02.2024



Bebauungskonzept Februar 2024

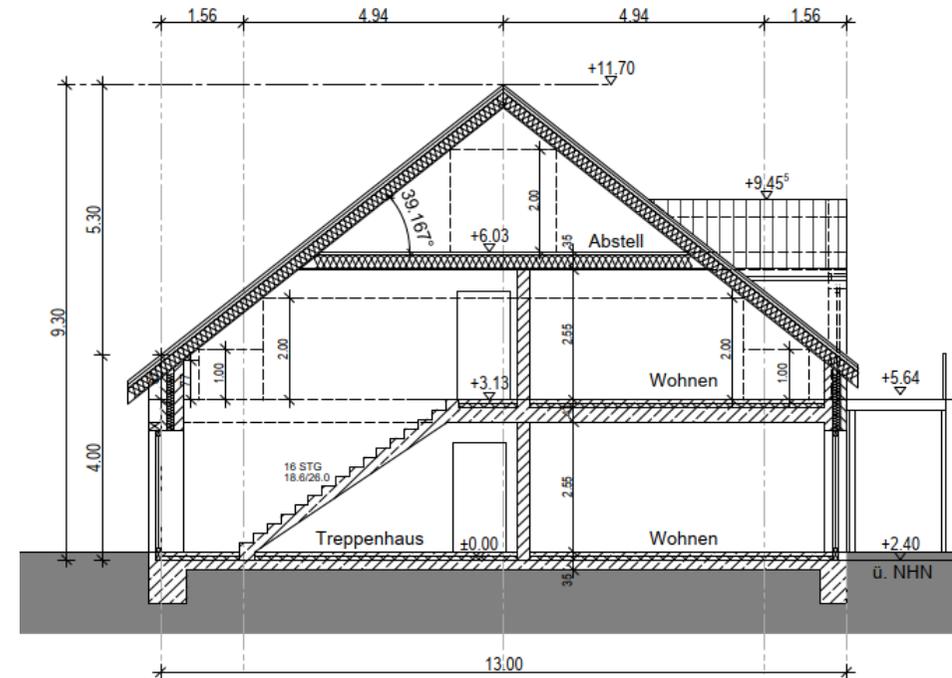


3 Einzelhäuser
1 Doppelhaus
2 MFH

3 WE
2 WE
8 WE

7 öffentliche Parkplätze
16 Stellplätze beim MFH

Bebauungskonzept Februar 2024 - Beispielbilder





Bebauungskonzept Februar 2024 - 3D Ansicht







VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT!

Schwentinental, 14.05.2024

B2K

Architekten | Stadtplaner
Schleiweg 10 | 24106 Kiel
Tel: (0431) 5967 46 -0 | Fax: -99