Satzung über die 3.Änderung des Bebauungsplanes Nr.72 der Stadt Preetz, Kreis Plön

"Neuordnung des Gebietes um die Malzfabrik an der Kieler Straße" für die Fläche östlich der Kieler Straße, südlich des Grundstücks Rastorfer Straße 2, westlich des Bockwiesengrabens und nördlich des Grundstücks Kieler Straße 4

3. Änderung B-Plan 72 Teil A : Planzeichnung i.M. 1:500

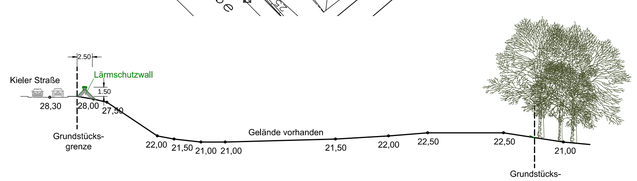
PLANUNG:

APG ARCHITEKTUR & PROJEKTENTWICKLUNG GMBH

ARCHITEKT DIPL.-ING. JOACHIM SCHULTZE, M.A.

ARTHUR-ZABEL-STR. 49
24582 BORDESHOLM
info@apg-sh
TEL. 04322 / 69 23 51
FAX. 04322 / 69 23 52

Querschnittprofil i.M. 1:500
Schnitt A -A



Planzeichenerklärung

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990.

Art der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr.1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

WA — ALLGEMEINE WOHNGEBIETE (§ 4 BAU NVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§9 (1) Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

GFZ 1,0 — GESCHOSSFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTMASS

GRZ 0,5 — GRUNDFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTMASS

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§9 (1) Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

DN — DACHNEIGUNG

FH — MAXIMALE FIRSTHÖHE BEZOGEN AUF NN

BAUGRENZE

Verkehrsflächen
(§9 (1) Nr.11 und (6) BauGB)

VERKEHRSFLÄCHEN

EINFAHRTBEREICH

Grünflächen
(§5 (2) Nr.5 und (4), §9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB)

PRIVATE GRÜNFLÄCHE
(§9 (1) Nr.15 BauGB)

Sonstige Planzeichen

GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZUGUNSTEN DER RETTUNGSDIENSTE / FEUERWEHR / POLIZEI (§9 (1) Nr. 21 BauGB)

UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES (§9 (1) Nr. 24 BauGB)

HIER: ABGRENZUNG VON LÄRMPEGELBEREICHEN / SCHALLSCHUTZKLASSEN

AUFSCHÜTTUNG (§9 (1) Nr.26 BauGB)
HIER: LÄRMSCHUTZWALL

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 (7) BauGB)

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN (§9 (1) NR. 4 UND NR. 22 BauGB)

GSt — PRIVATE GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE

Darstellung ohne Normcharakter

GRUNDSTÜCKSGRENZEN VORHANDEN

BEBAUUNG VORHANDEN

15/4 — FLURSTÜCKNUMMER VORHANDEN

Teil B. Text

1. Textliche Festsetzungen gem. BauNVO in der Fassung von 1990

1.1 Gem. § 1 (5) und (6) BauNVO sind in den allgemeinen Wohngebieten (WA) alle unter § 4(3) genannten Nutzungen nicht zulässig, von den unter § 4 (2) genannten Nutzungen sind die unter Nummer 2 genannten Nutzungen unzulässig.

1.2 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, Vorhaben gem. § 63 Abs. 1 LBO SH und Garagen / Carports (überdachte Stellplätze) gem. § 12 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen und der als Fläche für Nebenanlagen gekennzeichneten Bereiche zulässig.

1.3 Die maximale Firsthöhe bezogen auf NN wird auf 38,50m über NN festgesetzt (Festsetzung gem. §9 (3) BauGB).

2. Ortsgestalterische Festsetzungen gem. § 84 LBO SH in der Fassung vom 22.01.2009

2.1 Die Außenwände der baulichen Anlagen, die zu Wohnzwecken dienen, sind aus Verblendmauerwerk herzustellen. Ausnahmsweise können die Außenwände des Dach- oder Staffelgeschosses verputzt werden. Bis zu 15% der Außenwandfläche können aus abweichenden Materialien hergestellt werden.

2.2 Als Dacheindeckung sind nur unglasierte oder nicht engobierte Betondachsteine oder Tonziegel zulässig. In die Dachfläche integrierte oder aufgesetzte Solaranlagen sind zulässig.

2.3 Ausnahmsweise können die Dächer von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, Vorhaben gem. § 63 Abs. 1 LBO SH und Garagen / Carports (überdachte Stellplätze) gem. § 12 BauNVO als Gründächer erstellt werden. In diesem Fall darf die Dachneigung zwischen 2 bis 10 Grad liegen.

2.4 Freistehende Solaranlagen sind unzulässig.

3. Grünordnung

3.1 Oberhalb der TG-Fläche ist das Pflanzen von Bäumen oder tiefwurzelnden Büschen unzulässig. (Festsetzung gem. § 9 (3) BauGB).

4. Immissionsschutz

4.1 Im Lärmpegelbereich III muss für alle zum Norden, Westen und Süden gelegenen Aufenthaltsräume das erforderliche resultierende Schalldämmmaß R'w, res der gesamten Außenfläche mindestens 35dB betragen. Das erforderliche resultierende Schalldämmmaß ist durch alle Umfassungsbauteile eines schutzbedürftigen Raumes gemeinsam zu erbringen.

Für alle Schlafräume mit straßenseitigen Fassaden ist eine schalldämmende Lüftung gem. VDI Richtlinie 2719 vorzusehen. Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

4.2 Im Lärmpegelbereich IV muss für alle zum Norden, Westen und Süden gelegenen Aufenthaltsräume das erforderliche resultierende Schalldämmmaß R'w, res der gesamten Außenfläche mindestens 40dB betragen. Das erforderliche resultierende Schalldämmmaß ist durch alle Umfassungsbauteile eines schutzbedürftigen Raumes gemeinsam zu erbringen.

Für alle Schlafräume mit straßenseitigen Fassaden ist eine schalldämmende Lüftung gem. VDI Richtlinie 2719 vorzusehen. Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

4.3 Im Lärmpegelbereich IV ist im Dachgeschoss/Staffelgeschoss eine Wohnnutzung nicht zulässig. Ausnahmen von dieser Festsetzung können zugelassen werden, soweit von einem anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass der zulässige Schallpegel nicht überschritten wird.

Verfahrensvermerke

Präambel:

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 19.02.2013 folgende Satzung gem. § 13 a BauGB über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 25.09.2012. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 09.10.2012 im Internet veröffentlicht worden. Auf die Bereitstellung im Internet ist am 08.10.2012 in den Kieler Nachrichten hingewiesen worden. Zusätzlich erfolgte ein Abdruck der Bekanntmachung am 08.10.2012 in den Kieler Nachrichten. Auf Beschluss der Stadtvertretung vom 25.09.12 wurde nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.

2. Der Ausschuss für Bauplanung hat am 31.10.2012 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 15.11.2012 bis 17.12.2012 während der Dienststunden nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 07.11.2012 im Internet ortsüblich bekannt gemacht worden. Auf die Bereitstellung im Internet ist am 06.11.2012 in den Kieler Nachrichten hingewiesen worden. Zusätzlich erfolgte ein Abdruck der Bekanntmachung am 06.11.2012 in den Kieler Nachrichten.

Preetz, den 04.02.2013 gez. Schneider Bürgermeister

4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 14.11.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung unterrichtet.

Preetz, den 04.02.2013 gez. Schneider Bürgermeister

5. Der katastermäßige Bestand am 27.02.2013 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Plön, den 04.04.2013 gez. J. Uliczka ÖbVI J. Uliczka

6. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 19.02.2013 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Preetz, den 04.02.2013 gez. Schneider Bürgermeister

7. Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (TeilB) am 19.02.2013 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Preetz, den 25.02.2013 gez. Schneider Bürgermeister

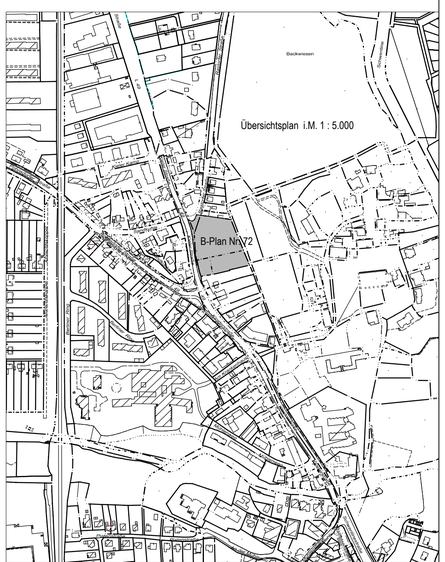
8. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Preetz, den 25.02.2013 gez. Schneider Bürgermeister

9. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes gem. § 10 BauGB und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 06.03.2013 im Internet veröffentlicht worden. Auf die Bereitstellung im Internet ist am 05.03.2013 in den Kieler Nachrichten hingewiesen worden. Zusätzlich erfolgte ein Abdruck der Bekanntmachung am 05.03.2013 in den Kieler Nachrichten.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB, §§ 4 Abs. 3 und 4 GO) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist mithin am 07.03.2013 in Kraft getreten.

Preetz, den 11.03.2013 gez. Schneider Bürgermeister



Satzung über die
3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.72
der Stadt Preetz, Kreis Plön
"Neuordnung des Gebietes um die Malzfabrik an der Kieler Straße"
für die Fläche östlich der Kieler Straße, südlich des Grundstücks Rastorfer Straße 2, westlich des Bockwiesengrabens und nördlich des Grundstücks Kieler Straße 4

Stand: 19.02.2013

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72

'Neuordnung des Gebietes um die Malzfabrik an der Kieler Straße" ('Donath - Gelände')

der Stadt Preetz

Begründung

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1.	**Allgemeines**	**3**
1.1.	Allgemeine Ziele und Zwecke des B-Plans	3
1.2.	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	4
1.3.	Flächennutzungsplan	4
2.	**Planbereich und städtebauliches Konzept**	**6**
2.1.	Planbereich	6
2.2.	städtebauliches Konzept	7
3.	**Bestandsaufnahme**	**8**
3.1.	Siedlungscharakteristika	8
3.2.	(Natur)räumliche Situation und Artenschutz	9
3.3.	Bodenbeschaffenheit	9
3.4.	Altlasten	10
3.5.	Grundwasser und Gründungsniveau	10
3.6.	Schulsituation	10
3.7.	Schall	11
3.8.	Verkehr	11
3.9.	Klima	11
3.10.	zusammenfassende Bewertung	11

Inhaltsverzeichnis Seite

4.	**Begründung der Festsetzungen**	**12**
4.1.	Art der baulichen Nutzung	12
4.2.	Maß der baulichen Nutzung	12
4.3.	Gestaltung der Gebäude	13
4.4.	Öffentliche Verkehrsflächen	13
4.5.	Leitungsrechte	14
4.6.	Flächenverhältnisse	14
4.7.	zu erhaltende Bäume und Sträucher	14
4.8.	Bodenbewegungen	14
5.	**Erschließung**	**15**
5.1.	Verkehrserschließung	15
5.2.	Ver- und Entsorgung	15
5.2.1.	Allgemeines	15
5.2.2.	Gas, Wasser und Elektrizität	15
5.2.3.	Schmutzwasserentsorgung	16
5.2.4.	Regenwasserentsorgung	16
5.3.	Abfallbeseitigung	16
6.	**Hinweis**	**16**

1. Allgemeines

1.1. Allgemeine Ziele und Zwecke des B-Planes

Ziel der Planung ist es, die Fläche der ehemaligen Malzfabrik Donath einer neuen Nutzung zuzuführen: Nach vielen Jahrzehnten einer gewerblichen Nutzung zur Gewinnung von Malz wurde diese Nutzung in den 80iger Jahren des letzten Jahrhunderts aufgegeben und die Fläche in der Folgezeit wegen der guten Lagermöglichkeiten zur Zwischenlagerung von Getreide durch die Getreide AG genutzt, bevor diese den Betrieb zur Jahrhundertwende eingestellte.

Mehrere konzeptionelle Überlegungen seitens der Stadt Preetz und verschiedener Investoren, diese Fläche einer neuen Nutzung zuzuführen, scheiterten an zunächst schlüssig erscheinenden Überlegungen. Allen gemeinsam war der Ansatz, mittels einer Fortführung der Straßenrandbebauung den für den rückwärtigen Bereich erforderliche Schallschutz zu erreichen. Dies hätte zwar eine deutliche Verringerung der Schallbelastung auf der rückwärtigen Seite der neuen Bebauung zur Folge gehabt, aber dafür eine um so höhere Schallbelastung der Räumlichkeiten an der Kieler Straße – dies galt besonders für die Zeit, als die Ortsumgehung Preetz noch nicht fertig gestellt war. Als weitere sehr ungünstige Rahmenbedingung erwies es sich, dass das Plangebiet größtenteils ca. 7m unter dem Gelände der Kieler Straße liegt (gleichwohl aber auf einer Höhe mit dem angrenzenden Gelände des Klosters Preetz) was zur folge hatte, dass allgemein von erheblichen Kiessandaufschüttungen ausgegangen wurde.. Von diesem konzeptionellen Ansatz weicht das neue Planungskonzept grundsätzlich ab.

Derzeit weist der B-Plan 72 für den Plangeltungsbereich entlang der Kieler Straße eine Mischgebietsfläche und im größeren, östlichen Teilbereich ein ‚allgemeines Wohngebiet' aus. Da es sich um eine innerörtliche Fläche handelt, die wieder einer Nutzung zugeführt wird, erfolgt die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB, der F-Plan wird nach Abschluss des Verfahrens berichtigt.

Gleichzeitig wird durch die 3. Änderung des B-Planes 72 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Eigentumsbildung der Bevölkerung und die Bevölkerungsentwicklung gefördert (§ 1 Abs. 5 Nr. 2 BauGB), wobei analog zum LEP 2010 durch die vorgesehene Bebauung mit altenfreundlichen Wohnungen dem Wandel in der Bevölkerungsstruktur Rechnung getragen wird.

Das Grundstück liegt so zentral in Preetz, dass die vorhandene Infrastruktur (Geschäfte, Nahverkehr, Naherholung etc.) sich in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet befindet.

1.2. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Gemäß Verordnung zum zentralörtlichen System 2009 und Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 ist die Stadt Preetz Unterzentrum und gleichzeitig äußerer Achsenschwerpunkt der Entwicklungsachse im Ordnungsraum Kiel, wobei die Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung gemäß diesem Konzept der zentralen Orte in diesen selbst und entlang der Entwicklungsachsen liegen soll (vgl. LEP 2010 S. 36 ff). Preetz liegt als Unterzentrum auf eben dieser Achse. Weiteres wichtiges Kriterium ist ein geeignetes Flächenpotential und die ökologische Verträglichkeit (unter Berücksichtigung der Landschaftsplanung). Die 3. Änderung des B-Planes 72 geht somit mit den Zielen der Landesentwicklungsplanung konform.

Die erforderlichen Bauflächen sollen unter dem Gesichtspunkt einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und eines schonenden Umganges mit Natur und Landschaft innerhalb der Gemeinde räumlich zusammengefasst werden. Dieses Ziel ist durch die Wiedernutzbarmachung einer innerörtlichen Gewerbebrache besonders gut erfüllt.

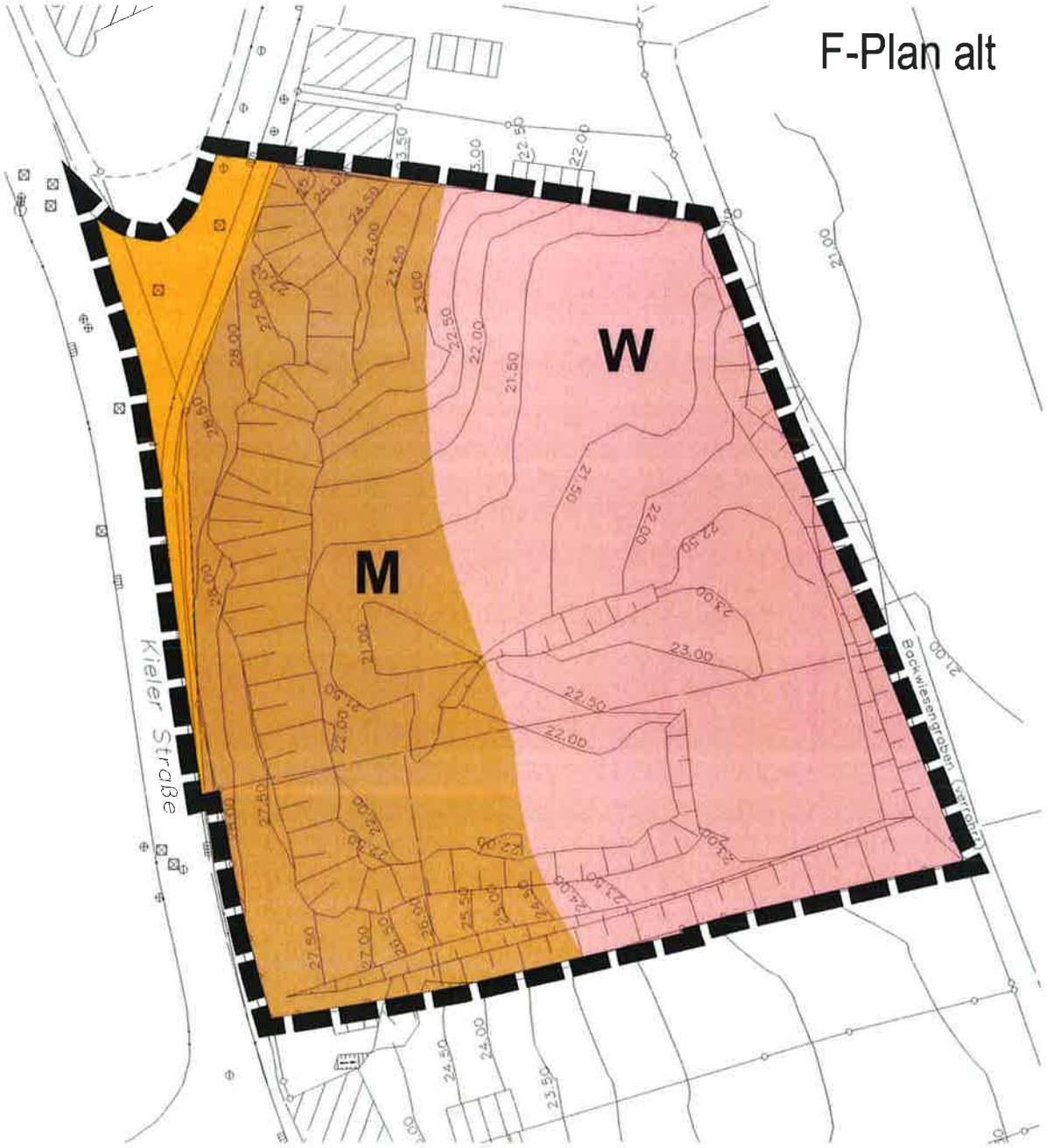
Der Bebauungsplan berücksichtigt diese Ziele der Raumordnung sowie der Landesplanung und konkretisiert eine Teilfläche innerhalb des Preetzer Siedlungsgefüges.

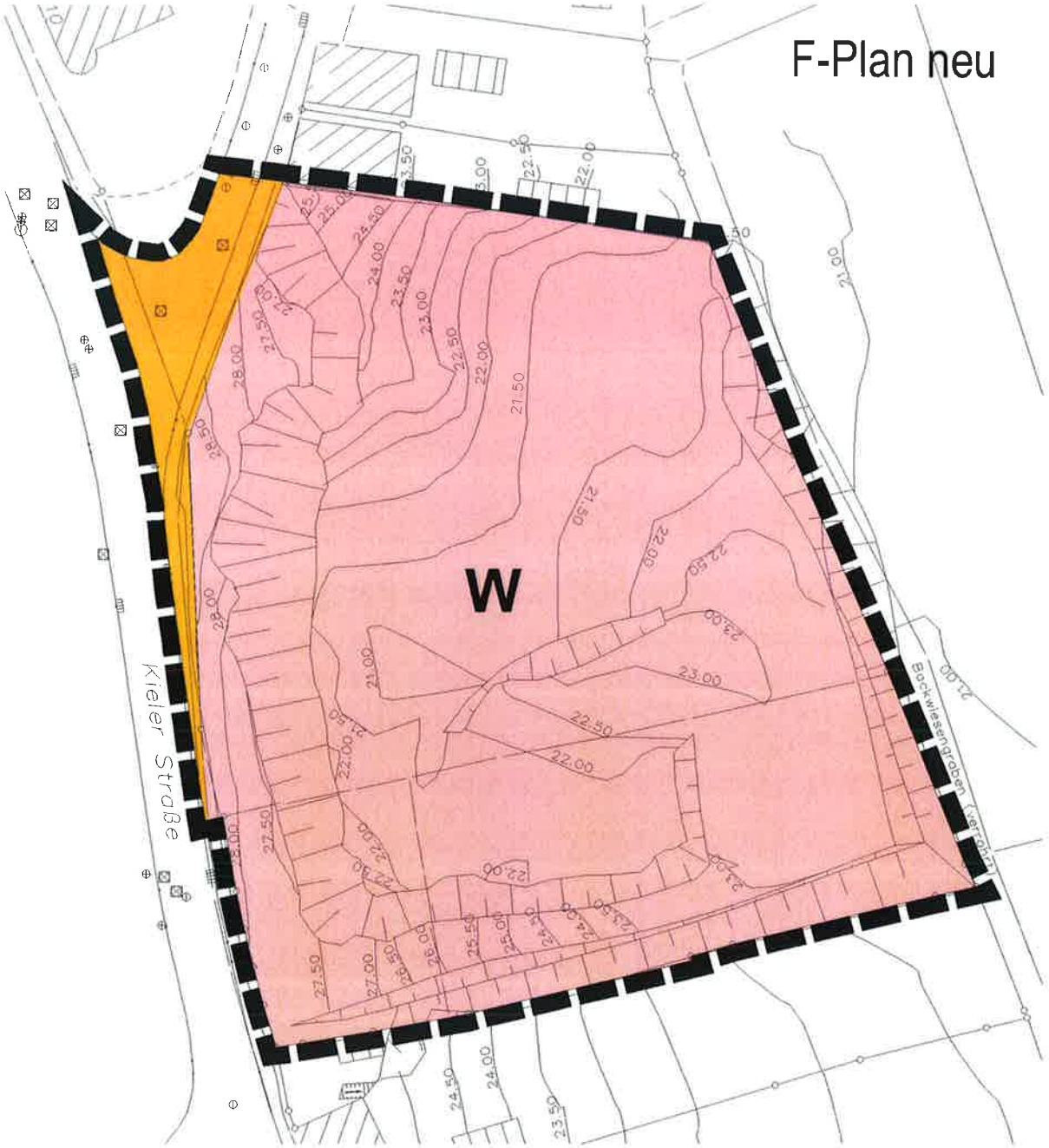
Der Regionalplan III ordnet Preetz mit seinen z. Zt. Ca. 16.000 Einwohnern folgerichtig eine Unterzentrumsfunktion zu. Darüber hinaus werden Preetz und seine Umgebung im Landschaftsprogramm als „Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Bewahrung der Landschaft, ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie als Erholungsraum dargestellt.

1.3. Flächennutzungsplan

Der bestehende Flächennutzungsplan weist das Gebiet derzeit hälftig als Mischgebiet (entlang der Kieler Straße) und im hinteren Teil Wohngebiet aus.

Im Rahmen dieses B-Planverfahrens wird er im Rahmen der 12. Änderung des B-Planes nach Abschluss des B-Planverfahrens berichtigt.





2. Planbereich und städtebauliches Konzept

2.1. Planbereich

Der Planbereich umfasst die Flurstücke 15/4, 210/19, 90/1, 90/7, 15/3, 89/7 und eine Teilfläche des Flurstücks 90/15 der Flur 13 der Gemarkung Preetz oder bezogen auf die Örtlichkeit den Bereich östlich der Kieler Straße, südlich der Bebauung an der Rastorfer Straße, westlich des Klostergeländes und nördlich der Bebauung entlang der Klosterstraße.

2.2. Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet liegt innerhalb der bestehenden Stadtstruktur und macht die ehemals gewerblich genutzten Flächen wieder nutzbar. Die Anbindung an die vorhandene Bebauung und die bestehende Siedlungsstruktur bedeutet:

- Es findet keine Zersiedelung statt (Aspekt des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden), sondern es wird eine innerstädtische Gewerbebrache wieder einer Nutzung zugeführt.
- Die notwendige Anbindung an die vorhandene Infrastruktur ist bereits gegeben und muss nicht mit öffentlichen Investitionen neu hergestellt werden.
- Das Plangebiet liegt an einer öffentlichen Straße; die innere Erschließung erfolgt sparsam und ausschließlich über Privatstraßen, sodass keine späteren Kosten für den Unterhalt der Straßen, Wege etc. für die Gemeinde anfallen.

Da die 3. Änderung des Bebauungsplans nur eine Gesamtfläche von 6.830 qm ausweist, sind die Vorraussetzungen für ein Verfahren nach § 13a BauGB gegeben.

Das städtebauliche Konzept wurde dem Bauausschuss auf seiner Sitzung am 15. August 2012 vorgestellt und seitens der Mitglieder des Ausschusses einstimmig befürwortet. Ein Aufstellungsbeschluss wurde durch die Stadtvertreterversammlung am 25.09.2012 gefasst. Aufgrund der Nähe zum Stadtkern und den infrastrukturellen Einrichtungen ist konzeptionell die Errichtung behindertenfreundlicher und seniorenfreundlicher Eigentumswohnungen geplant.

Die Ziele des städtebaulichen Konzeptes lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Mit der Bebauung wird die Baulücke am Ortseingang von Preetz geschlossen. Die derzeitige, durch den Abbruch der ehemaligen Malzfabrik Donath entstandene tiefe und im städtebaulichen Kontext störende Senke wird größtenteils geschlossen.
- Aufgrund der Schallbelastung aus dem Verkehr auf der Kieler Straße wird die Bebauung nicht als Straßenrandbebauung fortgeführt, sondern rückt in den hinteren Teil des Grundstücks.
- Diese Verschiebung bewirkt auch, dass sich die Belichtung und Besonnung gerade in der Zeit von September bis März eines jeden Jahres deutlich verbessert, da auch bei tiefer stehender Sonne durch den Abstand zur Bebauung auf der anderen Seite

der Kieler Straße eine Besonnung der nach Süden und Westen ausgerichteten Wohnungen und Balkone bzw. Terrassen gewährleistet ist.
- Die höhenmäßige Begrenzung der Bebauung lässt teilweise eine Blickverbindung zur Dachlandschaft der Gebäude des adeligen Klosters Preetz weiterhin zu.
- Die Erschließung erfolgt über das vorhandene Straßennetz.

3. Bestandsaufnahme

3.1. Siedlungscharakteristika

Im Süden grenzt das Plangebiet an die bestehende Bebauung entlang der Kieler Straße und nimmt deren Höhe in etwa wieder auf. Im Westen grenzt es an die Kieler und zu einem kleinen Teil an die Rastorfer Strasse, im Norden an die bestehende Bebauung entlang der Rastorfer Straße, wobei es aber nicht deren Kubatur aufnimmt, sondern optisch der Kieler Straße zugeordnet ist - da diese die entscheidende bei der Blickverbindung ist - und im Osten an die bestehenden Grünanlagen des adeligen Klosters Preetz.

Das Plangebiet hat somit eine direkte Anbindung zu den besiedelten Gebieten der Stadt Preetz und greift die Art und Dichte der Nachbarbebauung wieder auf.

Die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes und in der unmittelbaren Umgebung vorliegenden Verhältnisse wurden nach Informationen durch öffentliche Institutionen und nach einer Bestandskartierung aufgenommen. Diese Erhebungen dienen einerseits dazu, räumlich-funktionale Zusammenhänge zu erkennen, andererseits wird damit das Material für den gem. § 1 (6) BauGB erforderlichen Abwägungsvorgang zusammengestellt.

Während die bisherige gewerbliche Nutzung durch die ‚Malzfabrik' bis an die Kieler Straße reichte, wird in dem B-Plan ein die Straße begleitender Lärmschutzwall als integrierte Schallschutzmaßnahme planerisch festgesetzt. Hierdurch werden zwei weitere städtebauliche Ziele erreicht

- zum einem, optisch keine Lücke in der Straßenrandbebauung entstehen zu lassen

- zum anderen, dem sich ergebenden inneren Bereich den Charakter einer halbprivaten Fläche zu verleihen.

3.2. (Natur)räumliche Situation und Artenschutz

Das Plangebiet ist nahezu vollständig versiegelt gewesen. Nur im östlichen Bereich hat sich nach dem Abbruch eine Brombeervegetation - auf der übrigen Fläche eine Gräser- und kleinere Buschvegetation entwickelt. Gemäß dem Fachbeitrag zum Artenschutz des Büros für Landschaftsplanung Günther & Pollok könnten ausschließlich hier artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen für europäische Vogelarten auftreten, sofern diese Bestände nicht vor dem 15. März entfernt werden. Da dies aber vorgesehen ist, bestehen im gesamten Plangebiet keine Beeinträchtigungen. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag befindet sich in der Anlage zur Begründung.

Das Gelände fällt nach dem Abbruch der Altsubstanz in ca. 3m Abstand von der Kieler Straße in einer ca. 60 Grad steilen Böschung im Mittel um ca. 7,5m ab und erstreckt sich dann nahezu horizontal in Richtung des adeligen Klosters Preetz, wo es das Ursprungsniveau erhaben dürfe. Die jetzige Geländeprofilierung stellt eine Folge der weitestgehenden Überbauung dar, denn der ehemalige Betriebsablauf erforderte auch in Höhe des Kellergeschosses eine horizontale Ebene. Dies hat zur Folge, dass sich das ursprüngliche Geländeprofil aus der Mitte des 19. Jahrhunderts nicht mehr rekonstruieren lässt. Es ist aber davon auszugehen, dass ein Gefälle zum adeligen Kloster Preetz hin bestand, dessen tiefster Punkt der erst später vorrohrte Backwiesengraben war. In Richtung des adligen Klosters Preetz steigt der natürliche Geländeverlauf dann wieder deutlich an.

3.3. Bodenbeschaffenheit

Zur Erkundung des Bodens wurden im Plangebiet 14 Rammkernsondierungen bis in unterschiedliche Tiefen durchgeführt. In einigen Bereichen wurden Auffüllungen erbohrt, die aber für die Gründung kein Problem darstellen, da die vorgesehene Gründungsebene unterhalb dieser Auffüllungen liegt. Weiterhin ergab sich - wie nach der Vornutzung auch nicht anders zu erwarten – eine teils recht hohe Tragfähigkeit des Bodens. Nur in der seinerzeit nicht bebauten Südostecke wurde eine Torfschicht geringer Mächtigkeit erbohrt.

3.4. Altlasten

Die B-Planfläche wurde bereits im Zuge des Abbruchs umfangreich auf Verunreinigungen untersucht. Nach den Unterlagen der Stadt Preetz wurden die wenigen gefundene Verunreinigungen fachgerecht beseitigt und entsorgt. Dem entsprechend ergaben die im voraus durchgeführten 14 Rammkernsondierungen keinerlei Hinweise auf Verunreinigungen

Sollten dennoch im Zuge der Baumaßnahmen Auffälligkeiten im Untergrund festgestellt werden, die auf Altablagerungen oder Kontamination mit Schadstoffen hindeuten, so ist die Kreisverwaltung Plön, Fachdienst Umwelt - Untere Bodenschutzbehörde- unverzüglich davon in Kenntnis zu setzen.

Es sind keine (Boden)abbaurechte, die grundbuchlich eingetragen sind, bekannt.

3.5. Grundwasser und Gründungsniveau

Die Gründung der Gebäude erfolgt auf dem egalisierten, deutlich unter dem der Kieler Straße liegenden Niveau, Daher liegt der Grundwasserstand gemäß dem aktuellen Bodengutachten des Ing.-Büros für Geotechnik E. Mücke bei –0,90 m bis über –2,60 m unter Gelände, auf alle Fälle aber unterhalb der vorgesehenen Gründungsebene. Eine dauerhafte Einflussnahme, z.B. durch Drainagen oder wasserundurchlässige Wannenkonstruktionen, wird daher sicher vermieden. Sollten baugrundverbessernde Maßnahmen durch den Austausch nicht tragfähigen Bodens gegen Kiessande erforderlich werden, ist allenfalls eine zeitlich sehr begrenzte Absenkung < 1m erforderlich, die aber den üblichen jahreszeitlich- und witterungsbedingten Wasserstandsschwankungen entspricht.

3.6. Schulsituation

Die schulische Versorgung des B-Plangebietes ist gut. Zwei Grundschulen liegen in fußläufiger Entfernung, im Schulzentrum südlich des Wehrberges liegen die weiterführende Theodor Heuss Gemeinschaftsschule und das Friedrich Schiller Gymnasium. Mit Kapazitätsengpässen in den Schulen ist nicht zu rechnen.

3.7. Schall

Da es sich bei der umliegenden Bebauung vom Charakter her um eine allgemeine Wohnnutzung handelt, finden von dort keine störenden Schallemissionen auf das Plangebiet statt, wohl aber von der Kieler Straße.

Das anliegende Schallgutachten des Wasser- und Verkehrskontors GmbH aus Neumünster sieht daher aktive und passive Schallschutzmaßnahmen wie z.B. eine 1,5m bis 2m hohe Lärmschutzeinrichtung entlang der Grundstücksgrenze vor. Diese Vorschläge sind in den die 3. Änderung des B-Planes 73 übernommen worden.

3.8. Verkehr

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über eine Zufahrt von der Rastorfer Straße aus. Nur die Besucherparkplätze sind von der Kieler Straße aus anzufahren. Da die Fläche bereits vorher gewerblich durch Schwerlastverkehr genutzt wurde und da es sich bei der Kieler Straße um eine ehemalige Bundesstraße handelt, ist von einem Straßenunterbau auszugehen, der für den zu erwartenden Verkehr aus einer Wohnnutzung ausreicht.

Für die privaten Stellplätze ist eine Fläche ausgewiesen, auf der sich mehr Stellplätze unterbringen lassen, als auch bei kleinen Wohnungen erforderlich wären.

3.9. Klima

Die klimatischen Verhältnisse im Untersuchungsgebiet sind zunächst durch das ozeanische Großklima Schleswig-Holsteins mit vorherrschenden Westwinden, relativ geringen jahreszeitlichen Temperaturschwankungen und hohen Niederschlägen mit Maximumwerten in den Sommermonaten geprägt.

3.10. Zusammenfassende Bewertung:

Die wesentlichen Strukturmerkmale können im Plangebiet aufgegriffen und fortgeführt werden. Die Anordnung der Wohnbaufläche an Flächen mit einer bestehenden

Wohnnutzung entspricht vom Standort her den vorangegangenen, übergeordneten Planungen und infrastrukturellen Versorgungseinrichtungen. Die Anbindung an das vorhandene Straßen-, Geh- / Radwegenetz ist hervorragend gewährleistet.

4. Begründung der Festsetzungen

4.1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der vorgesehenen Zielsetzung und der sehr guten Anbindung ist im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorwiegend eine Wohnnutzung vorgesehen. Aus diesem Grund wird die Wohnbaufläche als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

„Allgemeine Wohngebiete“ dienen zwar überwiegend, aber nicht ausschließlich dem "Wohnen". Wegen der Lage innerhalb der Siedlungsstruktur werden diese Bauflächen gemäß § 1 (6) BauNVO in Verbindung mit § 4 BauNVO so ausgewiesen, dass alle unter § 4 (2) Ziffer 2 und § 4 (3) genannten Nutzungen nicht zulässig sind, da sie nicht dem gewünschten Charakter des Plangebietes und der umliegenden Gebiete entsprechen. Grund dieser sehr differenzierten Festlegung ist der Umstand, dass in den „allgemeinen Wohngebieten“ alle die Nutzungen grundsätzlich zulässig sind, die in „reinen Wohngebieten“ nur ausnahmsweise zulässig wären.

Aufgrund der Vornutzung ist im B-Plan - Gebiet allgemein von ausreichend bis gut tragfähigem Baugrund auszugehen. Aufgrund der Nähe zum derzeit verrohrten Backwiesengraben sind Schutzmaßnahmen gegen Durchfeuchtung nach DIN 18 195 vorzusehen. Ggfls sind Drainagen nach DIN 4095 oder Wannenausbildungen nach DIN 18 195 erforderlich.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Wie im städtebaulichen Konzept vorgesehen, wurde das Maß der baulichen Nutzung so gewählt, dass die Nutzungsdichte einen Kompromiss zwischen der bestehenden Nachbarbebauung und der sehr innenstadtnahen Lage bei sehr guter Erreichbarkeit darstellt.

Die Höhe der Gebäude wird vor dem Hintergrund des angrenzenden adligen Klosters durch die Festsetzung der maximalen Firsthöhe begrenzt. Entsprechend wurden die zulässigen Dachneigungen gewählt: entweder wenig geneigt für Gründächer bzw. Pultdächer bei zweigeschossigen Gebäuden oder mit deutlicher Neigung, wie sie in der angrenzenden Bebauung zu finden sind.

4.3. Gestaltung der Gebäude

In den textlichen Festsetzungen wurden nur wenige Gestaltungsvorschriften erlassen; eine Festlegung auf einen baulichen Entwurf erfolgt durch Abschluss eines städtebaulichen Vertrages. Um einen einheitlichen Charakter zu erreichen, sollen vor allem natürliche Baustoffe Verwendung finden. Eine Ausnahme bilden Bleche z. B. bei der Verkleidung der Seitenflächen von Dachgauben. Gemäß dem Prinzip der ‚Ortsüblichkeit' sind glasierte oder engobierte Dachdeckungsmaterialien nicht zugelassen. Mit dieser Festsetzung wird auch die Nähe zum adligen Kloster Preetz berücksichtigt.

4.4. Öffentliche Verkehrsflächen

Äußere Erschließung
Das Verkehrsaufkommen des Plangebietes wird über die Kieler Straße und die Rastorfer Straße an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Wie unter 3.9. ‚Verkehr' dargelegt, ist das Verkehrsnetz leistungsfähig. Neue öffentliche Straßen sind nicht erforderlich.

Innere Erschließung
Die innere Erschließung dieses Plangebietes erfolgt durch Privatstraßen. Eine Weiterführung der nördlichen Privatstraße dient primär dem Einsatz von Rettungsfahrzeugen z.B. im Rahmen des Brandschutzes.

Stellplätze
Für die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze ist im Plangebiet eine Fläche für eine Tiefgarage ausgewiesen, die so groß ist, dass sie auch ausreicht, wenn primär kleinere Wohnungen realisiert werden.

Private Stellplätze

In der Südwestecke des Plangebietes ist eine Fläche zur Anlage von ca. 8 privaten Besucherparkplätzen angelegt. Diese Parkplätze wurden bewusst nicht als öffentliche Parkplätze ausgelegt, um den Verkehrsfluss auf der Kieler Straße nicht über Gebühr zu behindern.

4.5. Leitungsrechte

Für die Feuerwehr und die sonstigen Rettungsdienste wird an der Nord- und Ostseite eine Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten dieser Dienste festgesetzt.

Sonstige Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind in dem Gebiet nicht bekannt und auch nicht erforderlich. Aufgrund der festgesetzten Tiefgarage ist die Aufteilung nach WEG erforderlich. Dabei können die erforderlichen Regelungen zur Erreichbarkeit der einzelnen Wohnungen, Häuser, Stellplätze etc. im Rahmen einer Teilungserklärung nach WEG festgesetzt werden.

4.6. Flächenverhältnisse

Wohnbaufläche	ca.	6.389 qm
Private Grünfläche	ca.	55 qm
öffentliche Erschließungsfläche	ca.	386 qm
Gesamtplangebiet	ca.	6.830 qm

4.7. Zu erhaltende Bäume und Sträucher

Die Fläche ist derzeit frei von Bäumen und größeren Sträuchern.

4.8. Bodenbewegungen

Es ist vorgesehen, dass Bodenbewegungen nur innerhalb des Plangebietes vorgenommen werden, um z.B. eine einheitliche Gründungsebene zu erreichen. Gemäß Bodengutachten handelt es sich auch bei den Aufschüttungen fast ausnahmslos um verdichtungsfähige und damit tragfähige Sande.

Sofern trotzdem lokal sehr begrenzte Maßnahmen zur Verbesserung der Tragfähigkeit des Bodens erforderlich sind, ist der Einbau von Kiesbodenersatz vorgesehen. Durch den Einsatz von "kleinen" Geräten, unter Berücksichtigung geringerer Mächtigkeiten beim Einbau von Kiessandbodenersatzmaterialien, können ggf. Einflussnahmen reduziert werden. Eine Beweissicherung für die umgebende Bebauung ist projektiert. Nur im südöstlichen Bereich, der im Grundwasser einen Bodenaustausch erfordern dürfte, ist eine erschütterungsfreie Bohrpfahlgründung angedacht.

5. Erschließung

5.1. Verkehrserschließung

Die Anbindung des Plangebietes erfolgt – von den wenigen, nur von Süden anfahrbaren, privaten Besucherparkplätzen abgesehen - ausschließlich über die von der Kieler Straße abzweigende Rastorfer Straße. Dies beugt Behinderungen des fließenden Verkehrs auf der Kieler Straße vor. Hierzu erfolgt eine Umgestaltung der Einmündung in die Kieler Straße

5.2. Ver- und Entsorgung

5.2.1. Allgemeines

Bei einer angenommenen Höhenlage der Erschließungsleitungen von 1,00 m bis 2,00 m unter der Geländeoberfläche ist von tragfähigen (Sand)böden auszugehen. Nur in der Südostecke könnten setzungsempfindliche Böden in geringem Umfang vorhanden sein. Diese Bereiche sind durch Kiessand zu ersetzen. Wird Schichtenwasser erbohrt, sind geeignete Wasserhaltungsmaßnahmen zu treffen.

5.2.2. Gas, Wasser und Elektrizität

Die Versorgung mit Gas, Wasser und Elektrizität erfolgt durch die Stadtwerke Kiel. Die Leitungen sind im öffentlichen Straßenraum mit ausreichender Kapazität vorhanden.

5.2.3. Schmutzwasserentsorgung

Das zu erwartende Abwasser wird wie bisher gemäß dem natürlichen Gefälle den an der Ostseite vorhanden Schmutzwasserschacht zugeführt. Aufgrund der gewerblichen Vornutzung ist die Leitungskapazität mehr als ausreichend, sodass keine Überlastung der Leitung zu erwarten ist. Von dort wird es wie die übrigen Abwässer der Stadt dem Klärwerk zugeführt.

5.2.4. Regenwasserentsorgung

Das zu erwartende Regenwasser wird wie bisher gemäß dem natürlichen Gefälle den an der Ostseite vorhanden Regenwasserschacht zugeführt. Aufgrund der gewerblichen Vornutzung mit seinem extrem hohen Versiegelungsgrad ist die Leitungskapazität mehr als ausreichend, sodass keine Überlastung der Leitung zu erwarten ist.

5.3. Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung im Plangebiet erfolgt wie im übrigen Stadtgebiet durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft Kreis Plön mbH - AWKP. Die Müllbehälter werden in der Tiefgarage aufgestellt und am Abfuhrtag in unmittelbarer Nähe der Grundstückszufahrt zur Abholung bereitgestellt. Der genaue Standort wird in Abstimmung mit der Abfallwirtschaftsgesellschaft Kreis Plön mbH im Rahmen der Detailplanung festgelegt.

6. Hinweis

Diese Begründung gehört zum Inhalt des Bebauungsplanes, hat aber nicht den Charakter von Festsetzungen. Festsetzungen enthält nur der Plan; sie sind durch Zeichnung, Schrift und Text dargestellt.

Preetz, den 25.2.2013

gez. Schneider

Bürgermeister

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Preetz hat am 19.2.13 die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 mit der örtlichen Bauvorschrift gem. § 13a BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Preetz, den 25.2.2013 gez. Schneider

Bürgermeister