



Entwurf der BEGRÜNDUNG

Begründung zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schwentinental (ehem. Gemeinde Klausdorf), Kreis Plön

Für das Gebiet „Erweiterung des Gewerbegebietes Dreikronen in östliche Richtung um Flächen nördlich der Preetzer Chaussee, westlich der L 52 und südlich des Heidbergredders“

Bearbeitung:

B2K ARCHITEKTEN UND STADTPLANER BOCK - KÜHLE - KOERNER - GUNDELACH PartG mbB
Holzkoppelweg 5 - 24118 Kiel - Fon: 0431 / 66 46 99-0 - Fax: 0431 / 66 46 99-29 - info@b2k-architekten.de

Freiraum- und Landschaftsplanung Matthiesen und Schlegel - Landschaftsarchitekten
Allensteiner Weg 71 - 24161 Altenholz - Fon: 0431 / 32 22 54 - Fax: 0431 / 32 37 65
- info@matthiesen-schlegel.de

Stand: 19.06.2018

Stand des Verfahrens:
§ 3 (1) BauGB - § 3 (2) BauGB - § 4 (1) BauGB - § 4a (2) BauGB - § 4 (2) BauGB - § 4a (3) BauGB - § 1 (7) BauGB - § 6 BauGB

Inhalt

1.	ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG	3
2.	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS, RECHTLICHE GRUNDLAGEN.....	3
3.	STAND DES VERFAHRENS	3
4.	FLÄCHENGRÖÖE, LAGE IM RAUM UND DERZEITIGE NUTZUNG	3
5.	RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN, ÜBERGEORDNETE PLANERISCHE VORGABEN.....	4
5.1	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010.....	4
5.2	Regionalplan für den Planungsraum III (2000).....	5
5.3	Gewerbeflächenmonitoring KielRegion und Neumünster (2017)	5
5.4	Flächennutzungsplan (1986).....	6
5.5	Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes.....	6
6.	STANDORTWAHL UND UMFANG DER BAULICHEN ENTWICKLUNG	6
7.	DARSTELLUNGEN DER 6. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS	7
8.	ERSCHLIEÖUNG	7
9.	ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR	7
10.	VER- UND ENTSORGUNG	8
11.	ALTLASTEN UND BODENSCHUTZ	8
12.	DENKMALSCHUTZ.....	9
13.	KAMPFMITTEL.....	9
14.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	9
15.	HINWEISE	9
15.1	Hinweis zum Denkmalschutz.....	9
15.2	Hinweis zu Kampfmittel.....	9

1. Anlass und Ziele der Planung

In der Stadt sowie in der gesamten Region Kiel besteht eine Nachfrage nach Gewerbegrundstücken. Derzeit können, aufgrund eines Mangels an Flächen für gewerbliche Entwicklungen, die Anfragen nach Gewerbegrundstücken nicht bedient werden.

Die Stadt Schwentinental beabsichtigt auf insgesamt 8,4 ha Gewerbeflächen auszuweisen. Es handelt sich hierbei um eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes 'Dreikronen'.

2. Aufstellungsbeschluss, rechtliche Grundlagen

In der Sitzung des Ausschusses für Bauwesen wurde am 05.12.2017 der Aufstellungsbeschluss für die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.02.2018 öffentlich bekanntgemacht.

Die Aufstellung der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808), i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057), bekanntgemacht am 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057), dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434), dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24.02.2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.05.2016, und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung (LBO).

3. Stand des Verfahrens

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) wurde vom 26.02.2018 bis 28.03.2018 durch Auslegung im Rathaus der Stadt Schwentinental durchgeführt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgt durch Abdruck in den Kieler Nachrichten am 16.02.2018.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden (gem. § 4 Abs. 1 BauGB) wurde in der Zeit vom 26.02.2018 bis zum 30.03.2018 durchgeführt.

4. Flächengröße, Lage im Raum und derzeitige Nutzung

Die Stadt Schwentinental gehört zum Kreis Plön und hat ca. 13.600 Einwohner. Beide Stadtzentren sind ca. 12 km voneinander entfernt und durch die in diesem Abschnitt vierspurig ausgebaute Bundesstraße 76 (B 76) verbunden. Die B 76 teilt die Stadt in einen Nord- und einen Südabschnitt und bindet die Stadt an die Landeshauptstadt, an Lübeck und das überregionale Verkehrsnetz (A 21, A 25, B 202) an. Parallel zur B 76 verläuft die Bahnstrecke von Kiel nach Lübeck mit Bahnhof im OT Raisdorf.

Die gute Verkehrsanbindung bedingte in den vergangenen 40 Jahren, dass sich das Gewerbe- und Einkaufsgebiet „Ostseepark“ (OT Raisdorf) etablieren konnte, das heute das räumliche Bindeglied zwischen den beiden Ortsteilen darstellt. Neben dieser prägenden städtebaulichen Struktur und der räumlichen Nähe zur direkt angrenzenden Landeshauptstadt Kiel ist die Stadt Schwentinental durch die landschaftlich reizvolle Lage am Rande der

Holsteinischen Schweiz mit ihren großen Naturschutzgebieten geprägt. Die bewaldeten Ufer im Flusstal der Schwentine erstrecken sich durch beide Ortsteile bis zu ihrer Mündung in die Kieler Förde. Diese Naturräume und das Angebot an Freizeitaktivitäten wie dem Schwentinepark (OT Raisdorf) mit einem Gehege für heimische Tierrassen, einem großen Abenteuerspielplatz und dem beheizten Freibad bieten einen hohen Erholungswert.

Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt im Ortsteil Klausdorf nördlich der 'Preetzer Chaussee' und westlich der 'Landesstraße L52'. Westlich des Geltungsbereiches grenzt das bestehende Gewerbegebiet 'Dreikronen' an.

Die Flächengröße des Geltungsbereiches beträgt ca. 8,4 ha. Der Geltungsbereich wird von landwirtschaftlichen Flächen eingenommen.

5. Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben

Die Gemeinden haben gem. § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne, d.h. der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan und der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan, sind die Steuerungsinstrumente der Gemeinde für die städtebauliche Entwicklung in ihrem Gemeindegebiet. Die Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Folgende planerische Vorgaben sind bei der Aufstellung der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes zu berücksichtigen:

5.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010

Der seit Oktober/2010 wirksame Landesentwicklungsplan 2010 (LEP) formuliert die Leitlinien der räumlichen Entwicklung in Schleswig-Holstein und setzt mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung den Rahmen, an dem sich die Gemeinden zu orientieren haben. Der Landesentwicklungsplan soll sowohl die Entwicklung des Landes in seiner Gesamtheit fördern als auch die kommunale Planungsverantwortung stärken.

Der Landesentwicklungsplan enthält für die Stadt Schwentental die folgenden Aussagen:

- Die Stadt liegt im 'Verdichtungsraum' des Oberzentrums Kiel.
- Die Stadt ist ' Stadtrandkern II. Ordnung '.
- Die Stadt befindet sich im '10km-Umkreis um das Oberzentrum Kiel'.
- Die Stadt befindet sich auf einer 'Siedlungsachse'.
- Am nordöstlichen Randbereich des Stadtgebietes verläuft eine 'Biotopverbundachse - Landesebene'.

In Kap. 1.3 ist dargelegt, dass in den Ordnungsräumen die Standortvoraussetzungen für eine dynamische Wirtschafts- und Arbeitsplatzentwicklung weiter verbessert werden sollen. [...] Flächen für Gewerbe- und Industriebetriebe sollen in ausreichendem Umfang vorgehalten werden (vgl. S. 26 Ziff. 1.4, 2G LEP).

In Kap. 2.4.1 ist dargelegt, dass Flächen für überörtlich bedeutsam und verkehrsintensive Gewerbegebiete gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden sein sollen (vgl. S. 42 Ziff. 2.4.1, 3G LEP).

Die Landesplanungsbehörde hat mit Schreiben vom 23.05.2018 mitgeteilt, dass für die 'Gewerblichen Bauflächen' folgende Vorgaben gelten:

- In dem geplanten Gewerbegebiet ist jeglicher selbständiger Einzelhandel unzulässig.

Bewertung

Die Stadt Schwentinental befindet sich im Ordnungsraum des Oberzentrums Kiels. Die Stadt kann somit neue Gewerbegebiete entwickeln.

5.2 Regionalplan für den Planungsraum III (2000)

Der derzeit wirksame Regionalplan leitet sich aus dem Landesraumordnungsplan (LROP) aus dem Jahr 1998 ab. Der Landesraumordnungsplan wurde im Jahr 2010 durch den Landesentwicklungsplan (LEP) abgelöst (s.o.). Eine Fortentwicklung des Regionalplanes steht noch aus, so dass weiterhin der Regionalplan aus dem Jahr 2000 als Planungsvorgabe zu beachten ist. In den Aussagen, in denen der Regionalplan vom Landesentwicklungsplan abweicht, gelten die Aussagen des Landesentwicklungsplanes.

Im Regionalplan bestehen für die Stadt bzw. das Plangebiet folgende Aussagen:

- Die Stadt liegt im 'Ordnungsraum' des Oberzentrums Kiel.
- Die Stadt ist ' Stadtrandkern II. Ordnung '.
- Die Stadt befindet sich auf einer 'Siedlungsachse'.
- Der nordöstliche Randbereich des Stadtgebietes grenzt an einem 'Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft'.
- Der nordöstliche Randbereich des Stadtgebietes grenzt an einem 'Regionalen Grünzug'.

5.3 Gewerbeflächenmonitoring KielRegion und Neumünster (2017)

In dem Gewerbeflächen-Entwicklungskonzept (GEFEK) sind für die Landeshauptstadt Kiel, die Stadt Neumünster sowie die Kreise Rendsburg-Eckernförde und Plön insgesamt 26 vorhandene und geplante Gewerbestandorte erfasst worden, die eine überregionale oder regionale Bedeutung haben. Zur kontinuierlichen Beobachtung und Dokumentation wird ab 2017 das oben genannte Gewerbeflächen-Entwicklungskonzept mit dem Gewerbeflächenmonitoring fortgeschrieben.

Der nördliche Bereich des Gewerbegebietes 'Dreikronen', für den der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 17 besteht, und das Gewerbegebiet, das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 70 entstehen soll, sind als zusammenhängende Einheit in dem Gewerbeflächen-Entwicklungskonzept als 'regional bedeutsamer Gewerbestandort' eingestuft. Beide Flächen sind mit einer Flächengröße von 9,5 ha Nettobauland in das Entwicklungskonzept aufgenommen worden.

Bewertung

Das Gewerbeflächenmonitoring KielRegion ist eine informelle Planung. Es stellt eine Vorarbeit für die Aufstellung des neuen Regionalplanes dar. Der Gewerbestandort 'Dreikronen' ist in seiner Gesamtheit sowohl für den Wirtschaftsraum Kiel als auch für den Kreis Plön von großer Bedeutung.

5.4 Flächennutzungsplan (1986)

Im derzeit geltenden Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1986 bestehen für das Plangebiet die folgenden Darstellungen:

- Flächen für die Landwirtschaft.

5.5 Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes

Nachdem die Stadt Schwentidental im Jahr 2008 aus dem Zusammenschluss der Gemeinden Raisdorf und Klausdorf hervorgegangen ist, wurde am 30.06.2011 der Aufstellungsbeschluss der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für die gesamte Stadt Schwentidental durch die Stadtvertretung der Stadt Schwentidental beschlossen.

Derzeit arbeitet die Stadt Schwentidental daran, die Unterlagen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinden Raisdorf und Klausdorf zusammenzufügen, um einen wirksamen Flächennutzungsplan für die Stadt Schwentidental zu erstellen. Mit dem Beschluss vom 12.07.2016 hat der Ausschuss für Bauwesen der Stadt Schwentidental den Vorentwurf des Flächennutzungsplanes bestätigt und für die frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB freigegeben.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurde am 14.09.2016 im Rahmen einer Einwohnerversammlung sowie durch Auslegung in der Stadt Schwentidental (Rathaus) in der Zeit vom 19.09.2016 bis 04.11.2016 durchgeführt.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 26.10.2016 aufgefordert, ihre Stellungnahmen abzugeben.

Die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schwentidental (ehemals Gemeinde Klausdorf) wird, wie alle durchgeführten Änderungen der Flächennutzungspläne der ehemaligen Gemeinden Raisdorf und Klausdorf, in die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schwentidental übernommen.

6. Standortwahl und Umfang der baulichen Entwicklung

Der Vorentwurf der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes sieht die Ausweisung einer gewerblichen Fläche mit einem leicht abweichenden Flächenzuschnitt gegenüber der hier vorliegenden 6. Änderung des Flächennutzungsplanes vor.

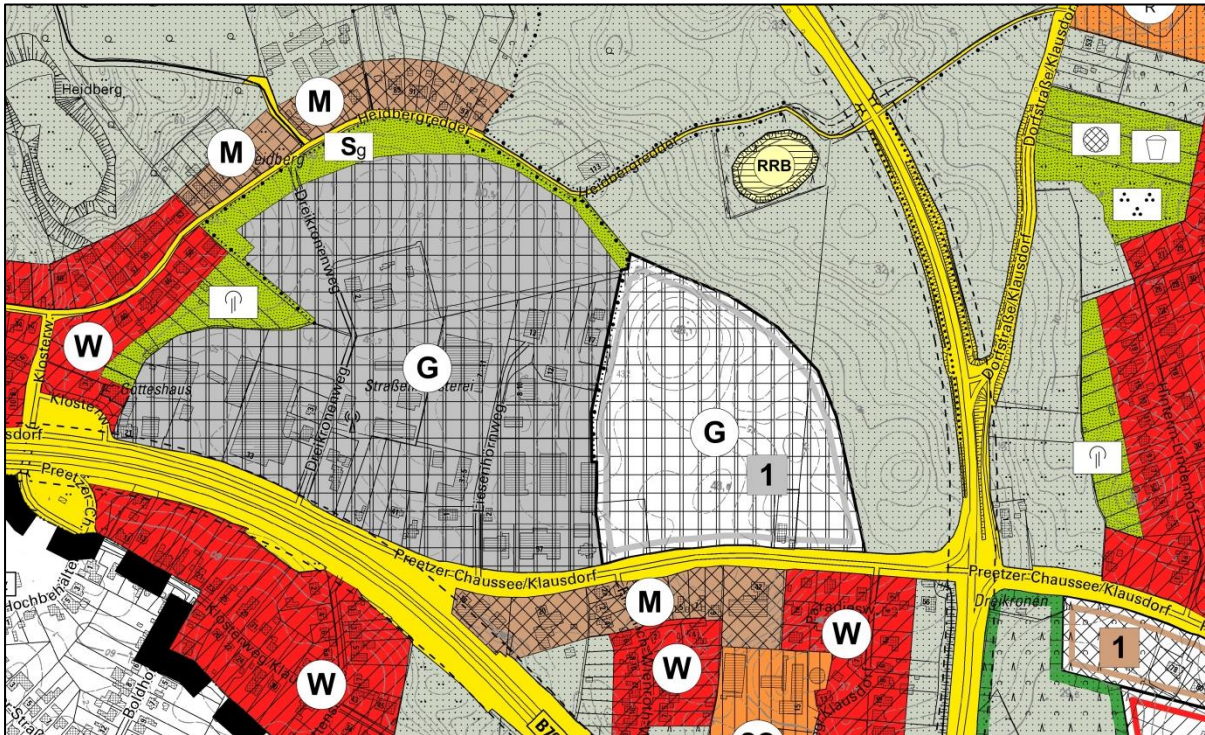


Abbildung 1: Ausschnitt des im Aufstellungsverfahren befindlichen F-Planes

Der Begründung zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ist Folgendes zur gewerblichen Neuausweisung zu entnehmen:

„Die Flächenausweisung G1 ermöglicht eine Erweiterung des „Gewerbegebietes Dreikronen“ nach Westen um ca. 58.536 m². Die derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche kann durch das bestehende Gewerbegebiet sowie über die Preetzer Chaussee erschlossen werden. Im südlichen Bereich an der Preetzer Chaussee befindet sich lediglich vereinzelt Wohnbebauung. Da das Konfliktpotenzial zu angrenzenden Nutzungen und zum Naturschutz als gering eingestuft wird, sieht die Stadt Schwentinental eine besondere Eignung der Fläche für eine gewerbliche Nutzung.“

Die Ergebnisse zu der Flächenausweisung G1 der frühzeitigen Öffentlichkeits- sowie Behördenbeteiligung zeigt, dass keine grundsätzlichen Bedenken gegenüber dieser Planungsabsicht bestehen.

7. Darstellungen der 6. Änderung des Flächennutzungsplans

Das Plangebiet wird als 'Gewerbefläche' (G) dargestellt.

8. Erschließung

Das Plangebiet liegt an der 'Preetzer Chaussee', so dass die äußere Erschließung über diese Straße erfolgen kann.

9. Öffentlicher Personennahverkehr

In dem Masterplan Mobilität Kiel Region basiert einer der Handlungsstrategien auf das Handlungsfeld „Einsteigen und Umsteigen“. Die Stadt Schwentinental gehört demnach zu den 'Übergeordneten regionalen ÖPNV-Knoten/Mobilitätsstationen'. Ziel dabei ist es den

öffentlichen Nahverkehr auszubauen und attraktiver zu gestalten. Die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes 'Dreikronen' ist bereits jetzt sehr gut in das regionale Verkehrsnetz über die vorhandenen Linien 4310 und 4330 sowie die Linien 1 und 300 eingebunden.

10. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Trink- und Brauchwasserversorgung erfolgt aus dem Netz der Stadtwerke Kiel.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfordert 96 m³/h für einen Zeitraum von zwei Stunden im Umkreis von 300 m. Nach der Hydranten-Richtlinie sind Hydranten in Gewerbegebieten so zu errichten, dass der Abstand untereinander 120 m nicht überschreitet. Hierdurch wird sichergestellt, dass von der Feuerwehr die Hilfefrist (= Zeitraum bis zur Einsatzbereitschaft vor Ort) eingehalten werden kann.

Das Wasserversorgungsnetz der Stadtwerke Kiel ist auf Trinkwasser ausgelegt. Im Notfall können jedoch Hydranten – im Rahmen der jeweiligen Kapazitäten des Trinkwasserversorgungsnetzes – zur Wasserentnahme für Löschwasser genutzt werden, unter Einhaltung des DVGW-Arbeitsblattes W-405.

Die Anzahl der Hydranten, die für die Sicherstellung der Löschwasserversorgung erforderlich ist, wird im weiteren Planverfahren bestimmt werden.

Schmutzwasserbeseitigung / Regenwasserbeseitigung

Das anfallende Schmutzwasser und Regenwasser wird in das vorhandene Kanalisationsnetz der Stadt Schwentidental geleitet.

Diese Maßnahme wird im weiteren Verfahren und durch die Erschließungsplanung weiter detailliert. Entsprechende Abstimmungen und Genehmigungen werden bei der Umsetzung des Gebietes durchgeführt bzw. eingeholt.

Fernmeldeeinrichtungen

Die Stadt Schwentidental ist an das Netz der Telekom Deutschland GmbH angeschlossen.

Versorgung mit Elektroenergie (Strom)

Die Versorgung mit Elektroenergie wird durch Anschluss an die vorhandenen Versorgungsnetze der Stadtwerke Schwentidental GmbH sichergestellt.

Versorgung mit Gas

Die Gasversorgung erfolgt durch den Konzessionsnehmer der Stadt Schwentidental, derzeit Stadtwerke Schwentidental GmbH.

Müllentsorgung

Die ordnungsgemäße Abfallentsorgung wird durch die Abfallentsorgung des Kreises Plön durchgeführt.

11. Altlasten und Bodenschutz

Es bestehen keine Anhaltspunkte für ein mögliches Vorkommen von Altlasten im Plangebiet.

Aufgrund der bisherigen Nutzung des Plangebietes als landwirtschaftliche Fläche ist davon auszugehen, dass keine besonderen Maßnahmen zum Bodenschutz erforderlich sind.

12. Denkmalschutz

Im Plangebiet bestehen keine oberirdischen Kulturdenkmale. Über ein Vorkommen von möglichen archäologischen Kulturdenkmälern liegen keine Informationen vor.

13. Kampfmittel

Gemäß der Anlage zur 'Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel' (Kampfmittelverordnung) vom 07.05.2012 gehört die Stadt Schwentinental zu den Gemeinden, die durch Bombenabwürfe im 2. Weltkrieg in besonderem Maße betroffen waren. Aus diesem Grund sind Kampfmittel nicht auszuschließen.

14. Auswirkungen der Planung

Durch die Planung wird ein großes Gewerbegebiet geschaffen. Dieses befindet sich nördlich der 'Preetzer Chaussee' und westlich der 'Landesstraße L52'. Durch das Verkehrsaufkommen, das durch das Gewerbegebiet verursacht werden wird, wird keine Wohnbebauung betroffen sein.

Das Gebiet unterliegt keinem naturfachlichen Schutzstatus. Es hat aufgrund der landwirtschaftlichen Intensivnutzung für den Naturhaushalt lediglich eine allgemeine Bedeutung.

Das Plangebiet zeichnet sich durch ein welliges Gelände aus. Das geplante Gewerbegebiet wird zu einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes führen. Es ist eine Eingrünung an der Ostseite des Plangebietes erforderlich, da dort die freie Landschaft angrenzt. Entlang der nördlichen Seite verläuft ein Knick, der das Plangebiet einfasst. Dieser Knick wird erhalten.

15. Hinweise

15.1 Hinweis zum Denkmalschutz

Wer Kulturdenkmale entdeckt, z.B. bei Erdarbeiten, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde, d.h. dem Archäologischen Landesamt in Schleswig, mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht für den Eigentümer des Grundstücks, auf dem der Fundort liegt, und für den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung des Funds geführt haben. Das Kulturdenkmal und die Fundstätte sind bis zum Eintreffen eines Vertreters der oberen Denkmalschutzbehörde in einem unveränderten Zustand zu erhalten (siehe § 15 Denkmalschutzgesetz).

15.2 Hinweis zu Kampfmittel

Vor Beginn von Bauarbeiten ist die Fläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Sachgebiet 323, Mühlenweg 166, 24116 Kiel durchgeführt. Der Bauträger (Stadt Schwentinental) hat bereits eine Untersuchung in Auftrag gegeben.

Teil II Umweltbericht

Die Begründung wurde am durch Beschluss der Stadtvertretung gebilligt.

Schwentidental, den

Unterschrift/Siegel

.....
- Bürgermeister -

Aufgestellt: Kiel, den 19.06.2018

B2K ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
BOCK - KÜHLE - KOERNER - GUNDELACH PartG mbB
HOLZKOPPELWEG 5 - 24118 KIEL - FON 0431 6646990 - FAX 66469929
email: info@b2k-architekten.de www.b2k-architekten.de