

Protokollauszug

Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Planung vom 09.10.2024

TOP 7. Bebauungsplan Nr. 14, 4. Änderung für das Gebiet zwischen dem Behler Weg und der Bundesstraße 430

hier: Offenlagebeschluss

ungeändert beschlossen

VO/RV/2024/3106

Herr Karsten Schwormstede, Architektur + Stadtplanung Hamburg, erläutert ausführlich die der Niederschrift beigelegte Präsentation. Inhalt des B-Planes ist es Wohngebiete zu schützen und Gewerbe zu schaffen. Hierzu wurde ein umfangreiches Lärmgutachten erstellt. Mit dem B-Plan wurden Punkte geheilt, die damals nicht bedacht wurden. Die Grünordnung wurde einfach gehalten, alte Festsetzungen wurden übernommen. Als nächster Schritt steht die öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung an.

Es gibt eine Sortimentsliste, alles was nicht innenstadtrelevant ist, kann sich ansiedeln.

Herr Schwormstede erläutert auf Nachfrage von Herrn Dr. Reche, dass im Gewerbegebiet Einzelhandel zulässig ist, was nicht innenstadtrelevant ist, gemäß der Sortimentsliste aus dem Einzelhandelsgutachten von 2019 und der Festsetzung des B-Planes entspricht.

Beschluss:

1. Die während der frühzeitigen Beteiligungsverfahren gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zu den Planunterlagen des Bebauungsplans Nr. 14, 4. Änderung abgegebenen Stellungnahmen mit den darin vorgebrachten Anregungen und Hinweisen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden geprüft und werden wie in der Abwägungsunterlage (Anlage 4) aufgeführt, abgewogen und beschlossen.
2. Der vorgelegte Entwurf des Bebauungsplans Nr. 14, 4. Änderung mit seiner Begründung wird beschlossen. Die Verwaltung wird beauftragt, diesen Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekanntzumachen und für die Dauer eines Monats im Internet zu veröffentlichen und zusätzlich öffentlich auszulegen sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 9

Nein-Stimmen: 0

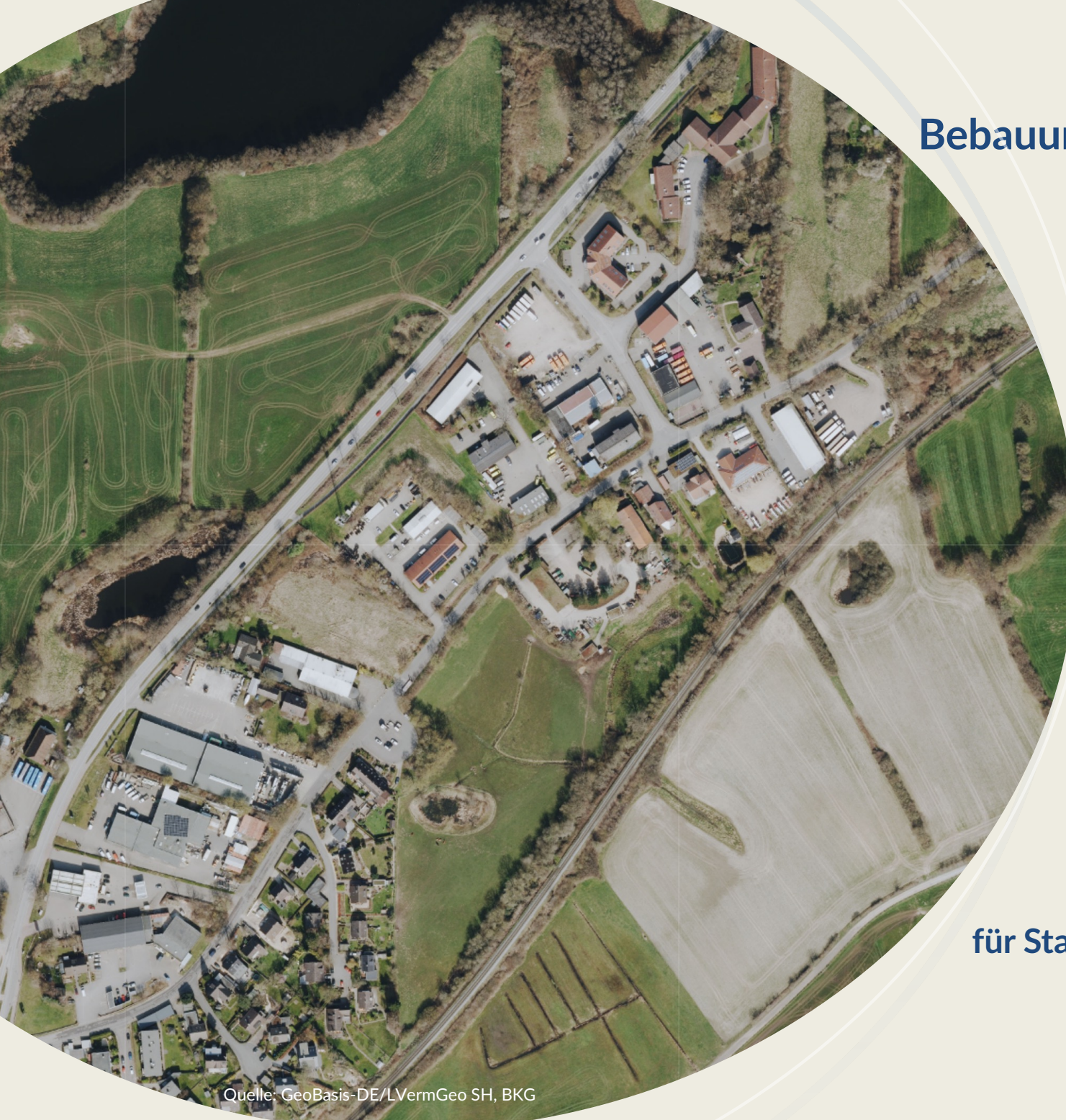
Enthaltungen: 0

Anlage 1 2024_10_08 B14 4Ä Präs EntwBeschl

Stadt Plön

Bebauungsplan Nr. 14, 4. Änd.

Vorstellung der Entwurfsfassung



Sitzung des Ausschusses
für Stadtentwicklung und Planung
am 09.10.2024

Quelle: GeoBasis-DE/LVermGeo SH, BKG

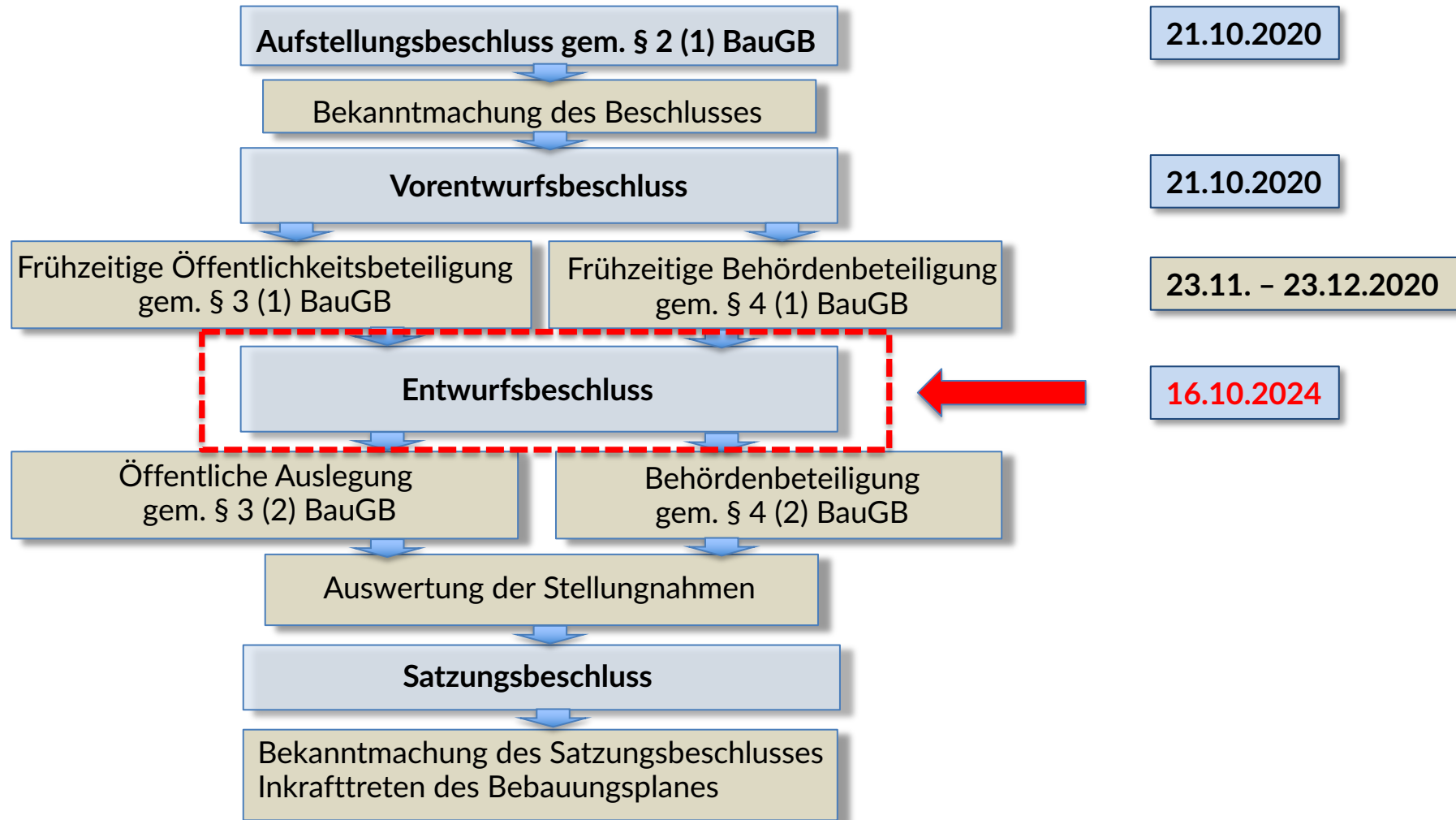
ARCHITEKTUR
+ STADTPLANUNG
entwickeln und gestalten

Luftbild



© GeoBasis-DE/LVermGeo SH, BKG

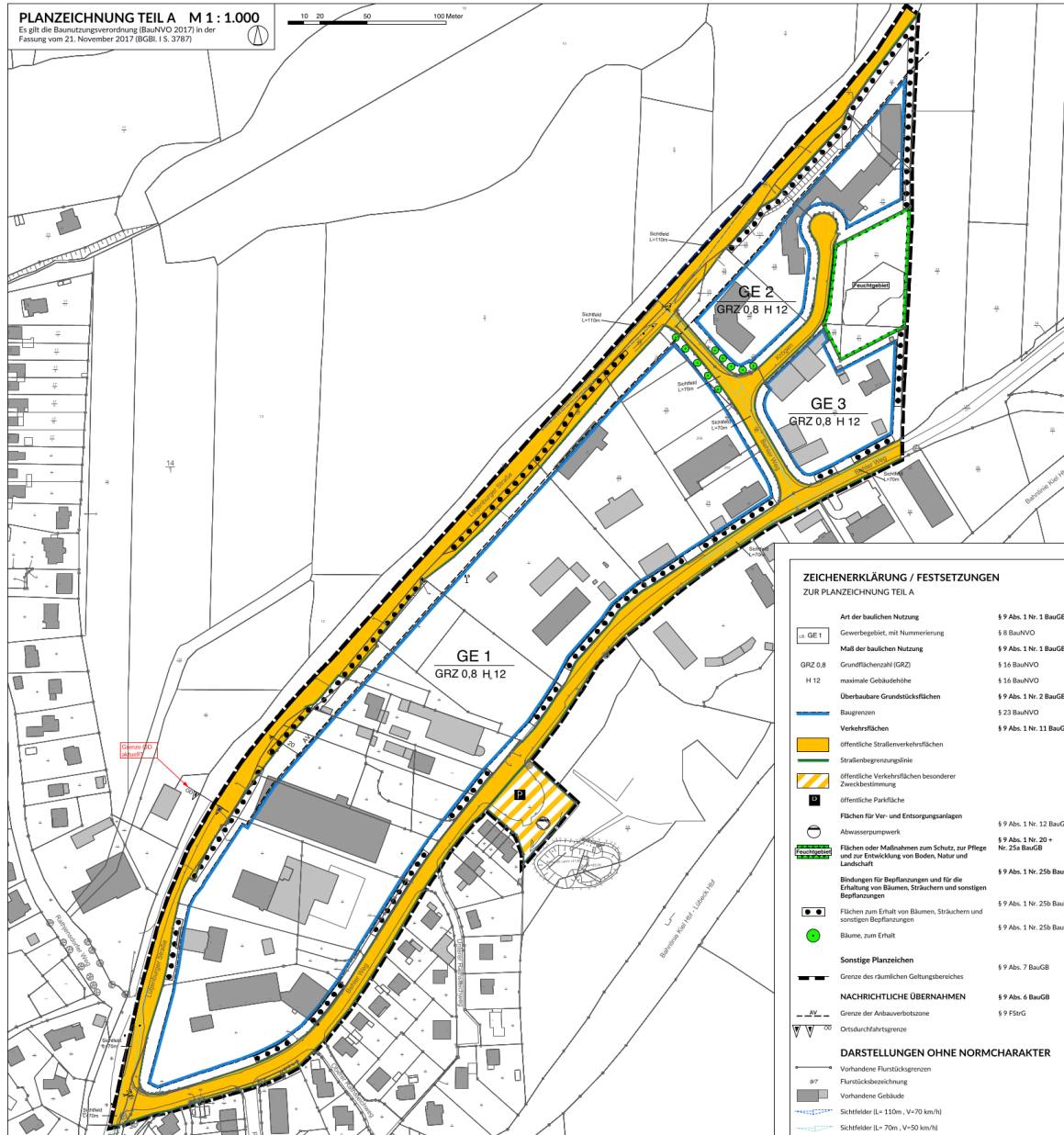
Verfahrensstand



SATZUNG DER STADT PLÖN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 14, 4. ÄNDERUNG für das Gebiet: Gewerbegebiet zwischen dem Behler Weg und der Bundesstraße 430

PLANZEICHNUNG TEILA M 1 : 1.000
Es gilt die Baumzonenverordnung (BauNVO 2017) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787)

10 20 40 100 Meter



**ZEICHNERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN
ZUR PLANZEICHNUNG TEILA**

Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Gewerbegebiet, mit Nummerierung	§ 8 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
GRZ 0,8	§ 16 BauNVO
H 12	§ 16 BauNVO
Überbaubare Grundstücksflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Baugraben	§ 123 BauNVO
Verkehrflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
öffentliche Straßenverkehrsflächen	
Straßenbegrenzungslinie	
öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
öffentliche Parkfläche	
Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
Abwasserpumpwerk	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 + Nr. 25a BauGB
Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
Bäume, zum Erhalt	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
Sonstige Planzeichen	§ 9 Abs. 6 BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs. 6 BauGB
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	§ 9 Abs. 6 BauGB
Grenze der Anbauverbzone	§ 9 FStG
Ortsdurchfahrtszone	
DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER	
Vorhandene Flurstücksgrenzen	
Flurstückbezeichnung	
Vorhandene Gebäude	
Sichtfelder (L = 110m, V = 70 km/h)	
Sichtfelder (L = 70m, V = 50 km/h)	

TEXT TEIL B

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Einzelhandel

- Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der Filialen-Sortimentsliste sind zulässig (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)
- Davon abweichend sind Verkaufsstellen von ansässigen Handels- oder Produktionsbetrieben allgemein zulässig, sofern diese im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang zu einer auf dem Betriebsgrundstück stattfindenden Produktion bzw. Lagerung oder einer durch den ansässigen Betrieb angebotenen Handwerksdienstleistung stehen und ihre Geschwindigkeit nicht mehr als 10% der gesamten Geschwindigkeit des ansässigen Betriebes umfasst. (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

1.2 **Wid.ggf. zum Entwurf ergibt.**

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Oberer Bezugspunkt für die festgesetzte Gebäudehöhe ist der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut der Gebäude. Der untere Bezugspunkt für die Höhe der Gebäude und der sonstigen baulichen Anlagen ist mit + 0,00 m die Fahrbahnoberkante der Straße, die das Grundstück erschließt, gemessen in der Mitte der Grundstücksfront (§ 18 Abs. 1 BauNVO). Bei Eckgrundstücken gilt die höherliegende Straßenfront.

2.2 Die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen darf für freistehende technische Anlagen und für technische Aufbauten auf höchstens 20% der Dachfläche der jeweiligen baulichen Anlage ausnahmsweise um bis zu 3,0 m überschritten werden. Zur Installation von Solaranlagen darf die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen ausnahmsweise um bis zu 0,5 m auf der gesamten Dachfläche der jeweiligen baulichen Anlage überschritten werden (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

3.0 Maßnahmen für besondere Verkehrrichtungen zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

(Hinweis: Die nachfolgend genannten DIN-Vorschriften können bei der Genehmigungsverfahrensphase für den allgemeinen Dienstbesuch eingesehen werden.)

3.1 **Wid.ggf. zum Entwurf ergibt.**

4.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 1a Abs. 3 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.1 **Wid.ggf. zum Entwurf ergibt.**

5.0 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a+b BauGB)

5.1 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten. Im Wurzelbereich der Bäume (Kronenstraufe plus 1,50 m) sind keine Verlegearbeiten oder Aufsichtungen vorzunehmen. Im Falle eines natürlichen Abgangs der Gehölze ist für Ersatz zu sorgen.

6.0 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

6.1 **Wid.ggf. zum Entwurf ergibt.**

Artenrechtliche Hinweise

Wid.ggf. zum Entwurf ergibt.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung und Planung vom Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom bis durchgeführt. Die örtliche Bekanntmachung ist am erfolgt.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden nach § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Ratversammlung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde am ortsüblich bekanntgemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB zuzulegenden Unterlagen wurden am unter im Internet eingestellt.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB am zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie bauliche Anlagen mit Stand vom in den Planunterlagen erhalten und maßstabgerecht dargestellt sind.

..... den Siegel

.....
Öffentl. best.
Vermessungsingenieur

8. Die Ratversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Ratversammlung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Plön, den Siegel

.....
Bürgermeister

10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt und ist bekanntzumachen.

Plön, den Siegel

.....
Bürgermeister

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Ratversammlung sowie Interessen der Stadt und Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Übersichts- von allen Interessierten eingesehen werden kann und da über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ortsüblich bekanntgemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entscheidungsmängel geltend zu machen und das Erlöschen dieser Anträge (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen.

Die Satzung ist mit/in am in Kraft getreten.

Plön, den Siegel

.....
Bürgermeister

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Ratversammlung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14, 4. Änderung für das Gebiet: "Gewerbegebiet zwischen dem Behler Weg und der Bundesstraße 430" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



SATZUNG DER STADT PLÖN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 14, 4. ÄNDERUNG

Für das Gebiet:
Gewerbegebiet zwischen dem Behler Weg
und der Bundesstraße 430

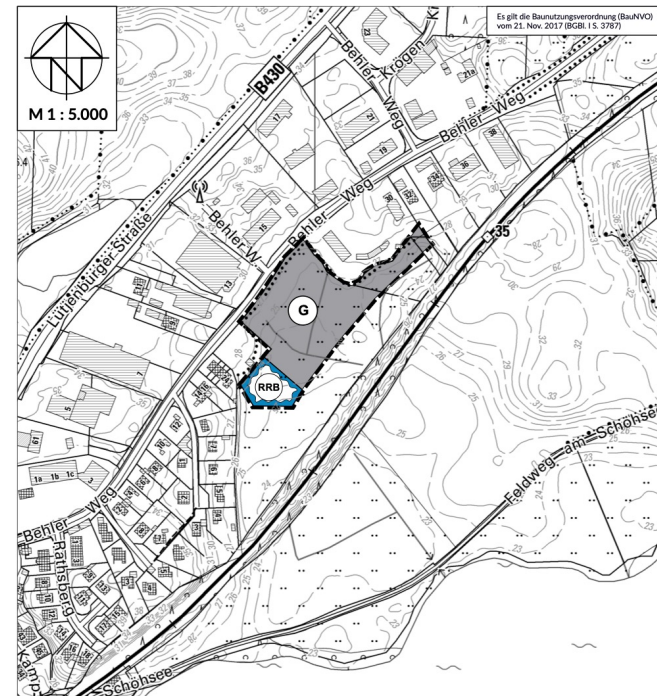
Vorentwurf
21.10.2020

ARCHITEKTUR
+ STADTPLANUNG
(Anschluss für Stadtentwicklung und Planung)

040 - 44 24 0
02097 Plön
+ 49 351 22 22 22

Erarbeitung der erforderlichen Gutachten und parallele Planverfahren

- Schalltechnische Untersuchung (inkl. lärmtechnischer Detailbetrachtung der Bestandsbetriebe)
- Umweltbericht (Teil der Begründung)
- landschaftsplanerischer Fachbeitrag inkl. Kartierung der Biotopstrukturen
- Aufstellungsverfahren der 87. Änderung des Flächennutzungsplans



Festsetzungen zum Lärmschutz – Geräuschkontingentierung – Schutz der Umgebung vor Gewerbelärm

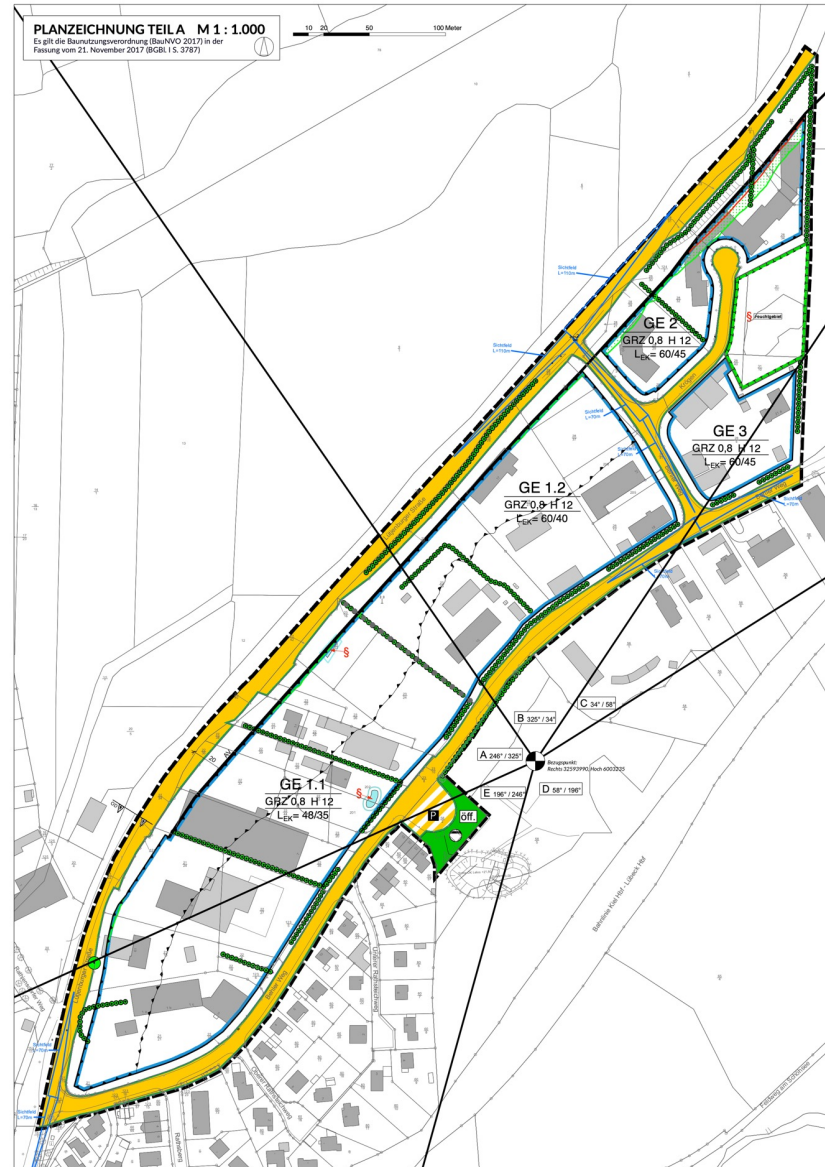
Tabelle 6: Emissionskontingente L_{EK} tags und nachts in dB(A)/m²

Teilfläche	$L_{EK, tags}$	$L_{EK, nachts}$
B-Plan Nr. 14, GE 1.1	48	35
B-Plan Nr. 14, GE 1.2	60	40
B-Plan Nr. 14, GE 2	60	45
B-Plan Nr. 14, GE 3	60	45

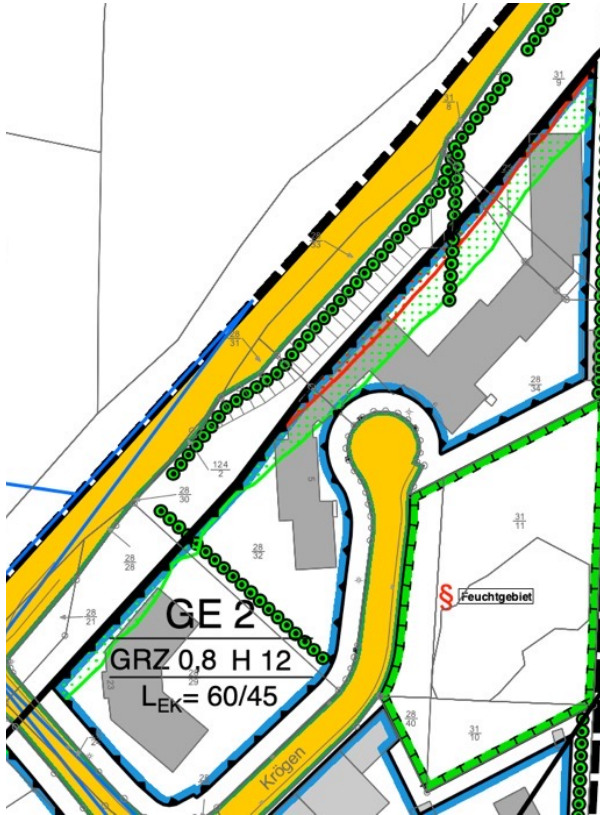
Tabelle 7: Zusatzkontingente in dB für die Richtungssektoren

Richtungssektor	Zusatzkontingent $L_{EK, zus}$ in dB	
	tags	nachts
A	4	0
B ¹⁾	÷	÷
C	1	4
D	18	19
E	0	0

1) Im Richtungssektor B werden die nach DIN 18005, Tabelle 2 erforderlichen Abstände zur Einhaltung vorgegebener Beurteilungspegel eingehalten. Im Richtungssektor B kann daher eine schalltechnische Nutzbarkeit ohne Emissionsbegrenzung zugelassen werden.



Festsetzungen zum Lärmschutz – Schutz der Wohn- und Büroräume im Plangebiet

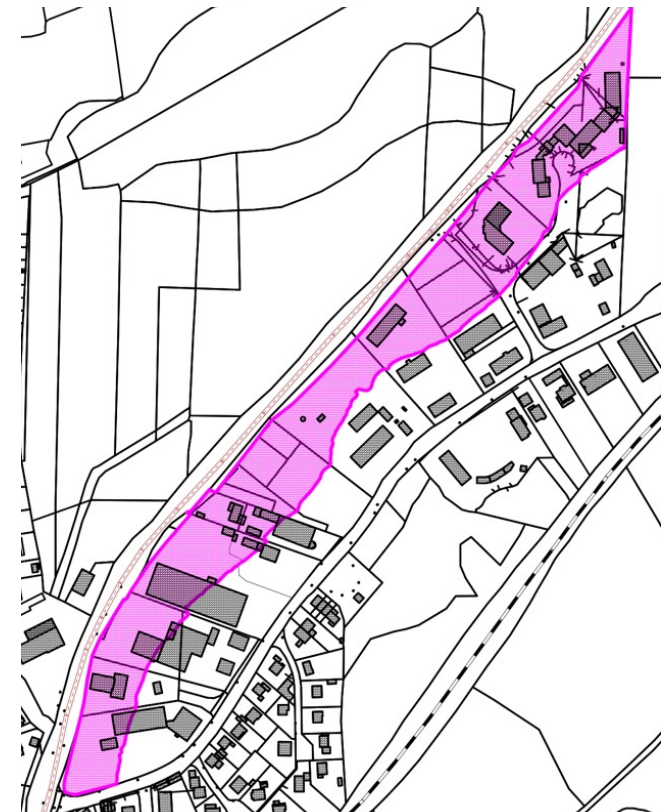


textliche Festsetzung 3.3
Anforderungen an Fenstern von
Schlafräumen (rotes Punktraster)

textliche Festsetzung 3.4
Schutz der Außenwohnbereiche
(grünes Punktraster)



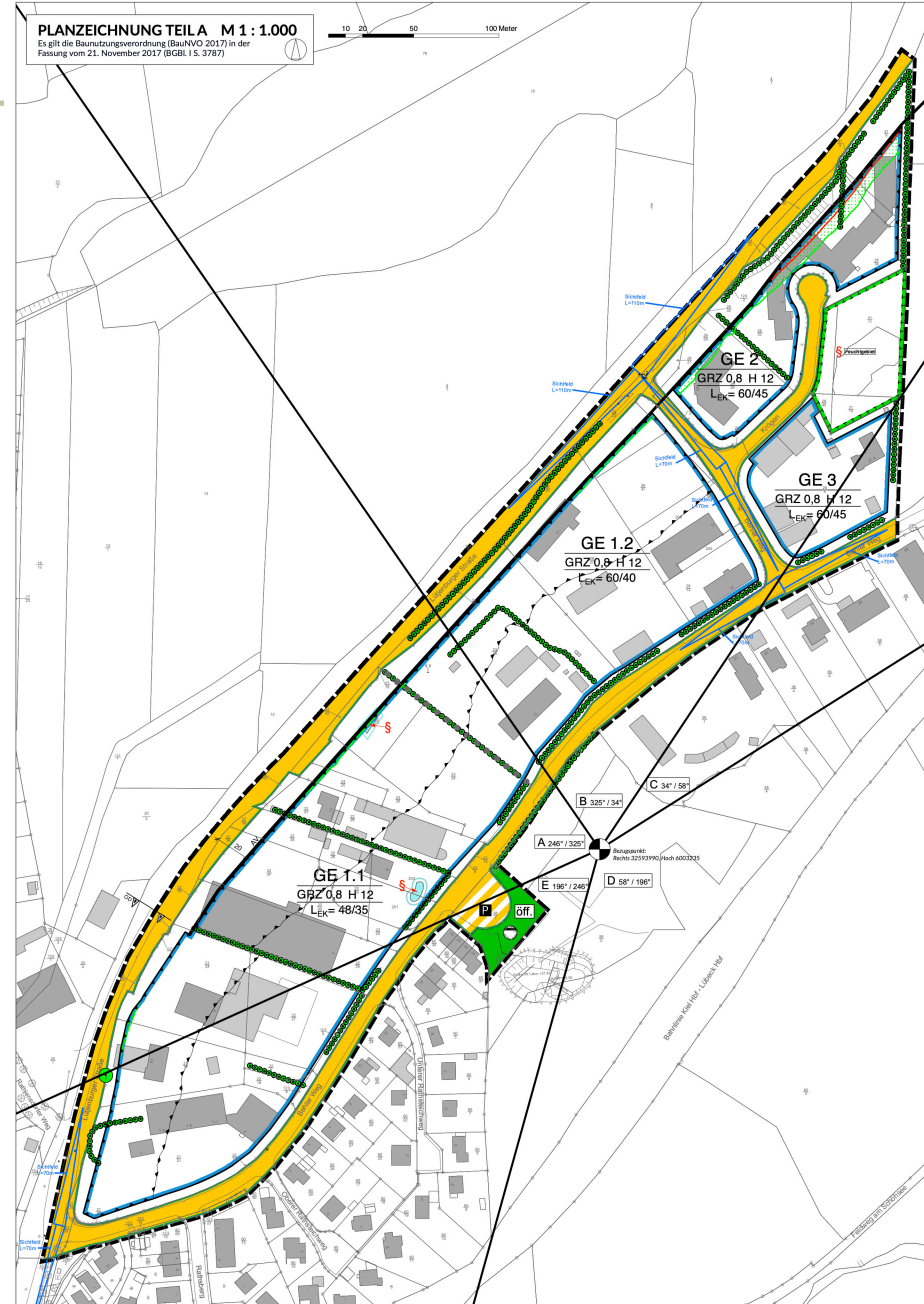
textliche Festsetzung 3.3
Anforderungen an
Außenbauteile



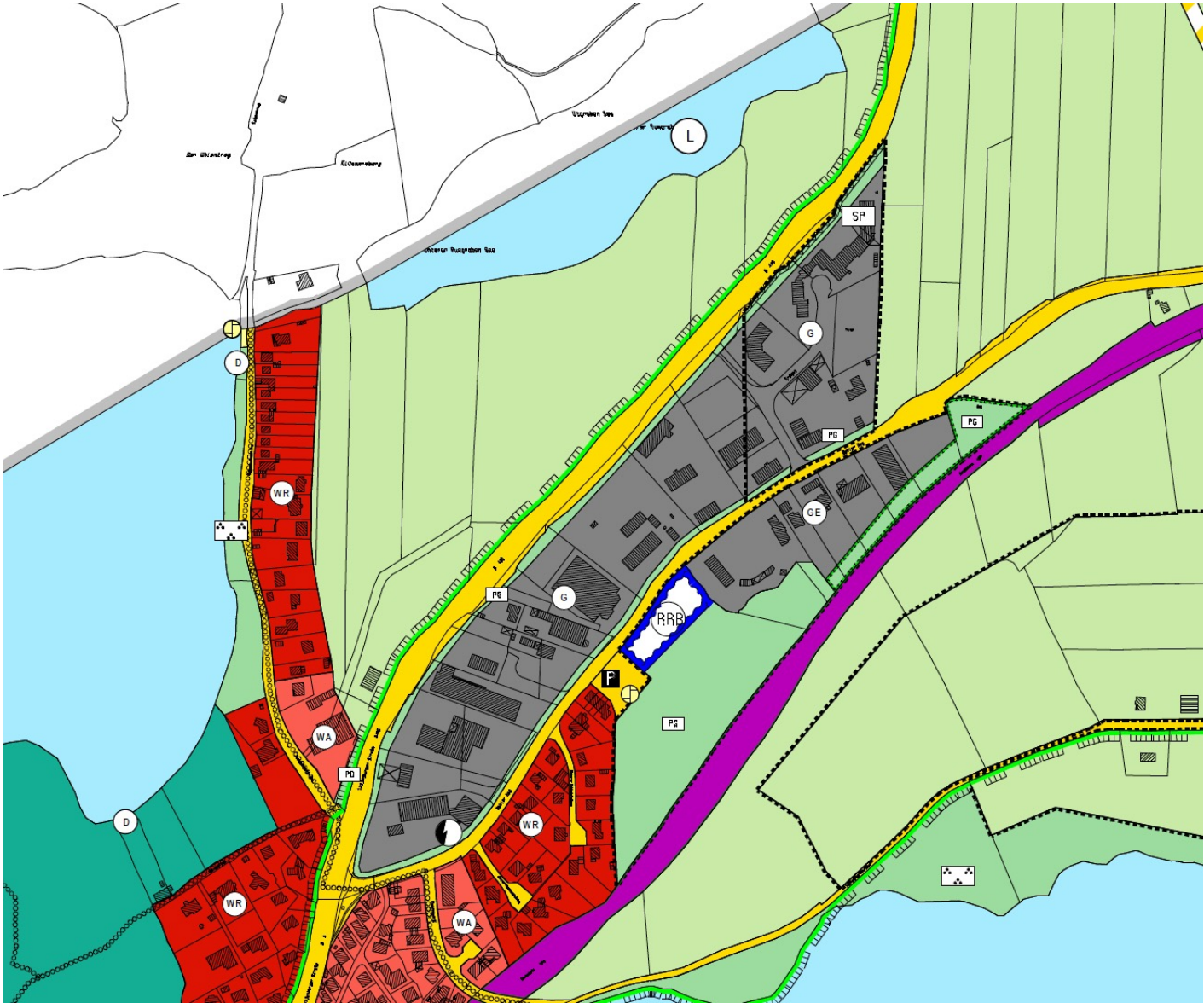
textliche Festsetzung 3.5
Anforderungen an Belüftung von
Schlaf- und Kinderzimmern

Entwurf - Planzeichnung

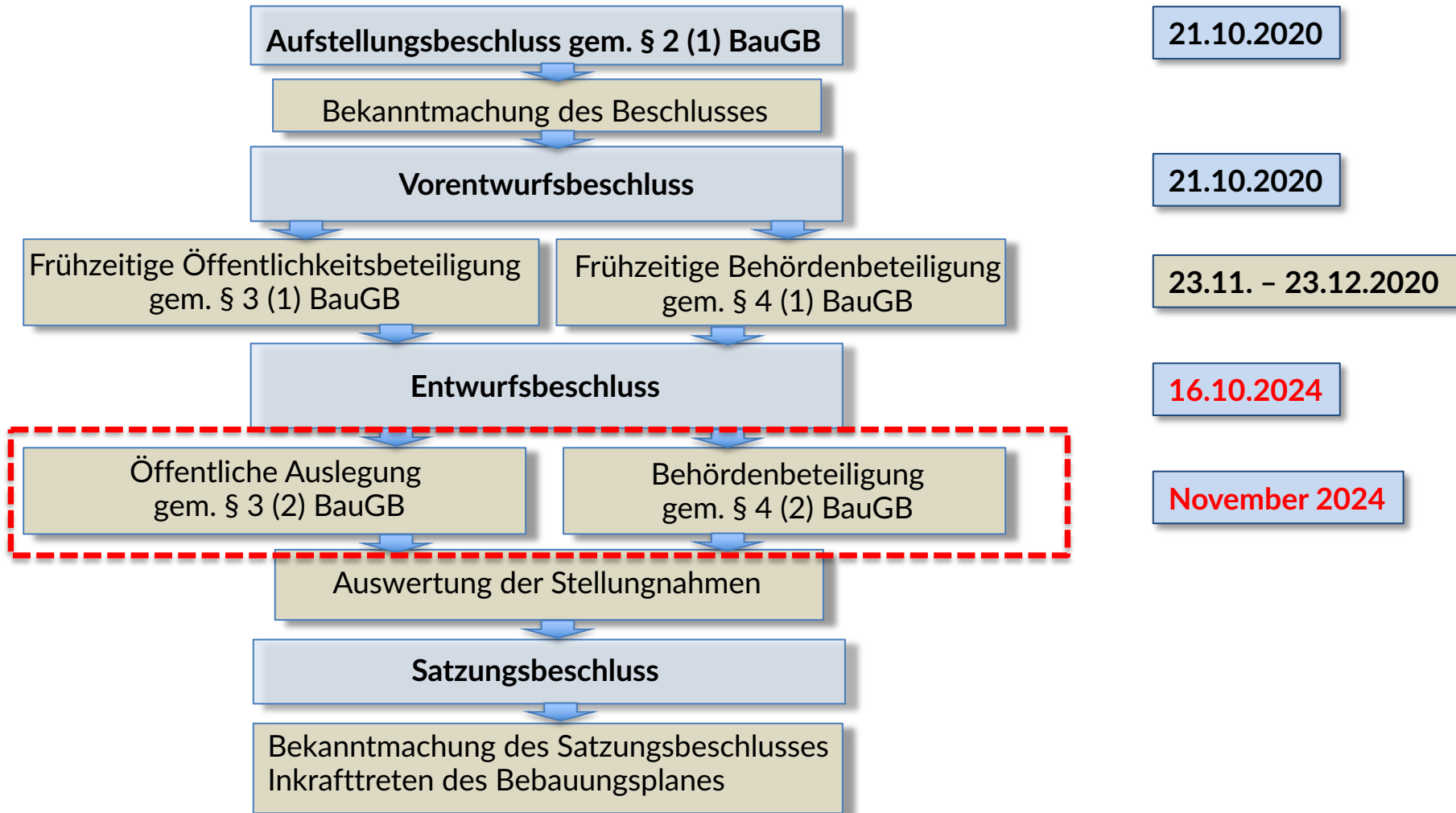
- **Grünordnerische Festsetzung**
 - Erhalt der ortsbildprägenden Eiche
 - Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche (gem. 3. Änderung B-Plan Nr. 14)
- **Nachrichtliche Übernahme der Biotope**
 - Knickstrukturen
 - Kleingewässer



Wirksame Darstellungen des Flächennutzungsplans im Geltungsbereich der 4. Änderung B-Plan Nr. 14



Wie geht es weiter

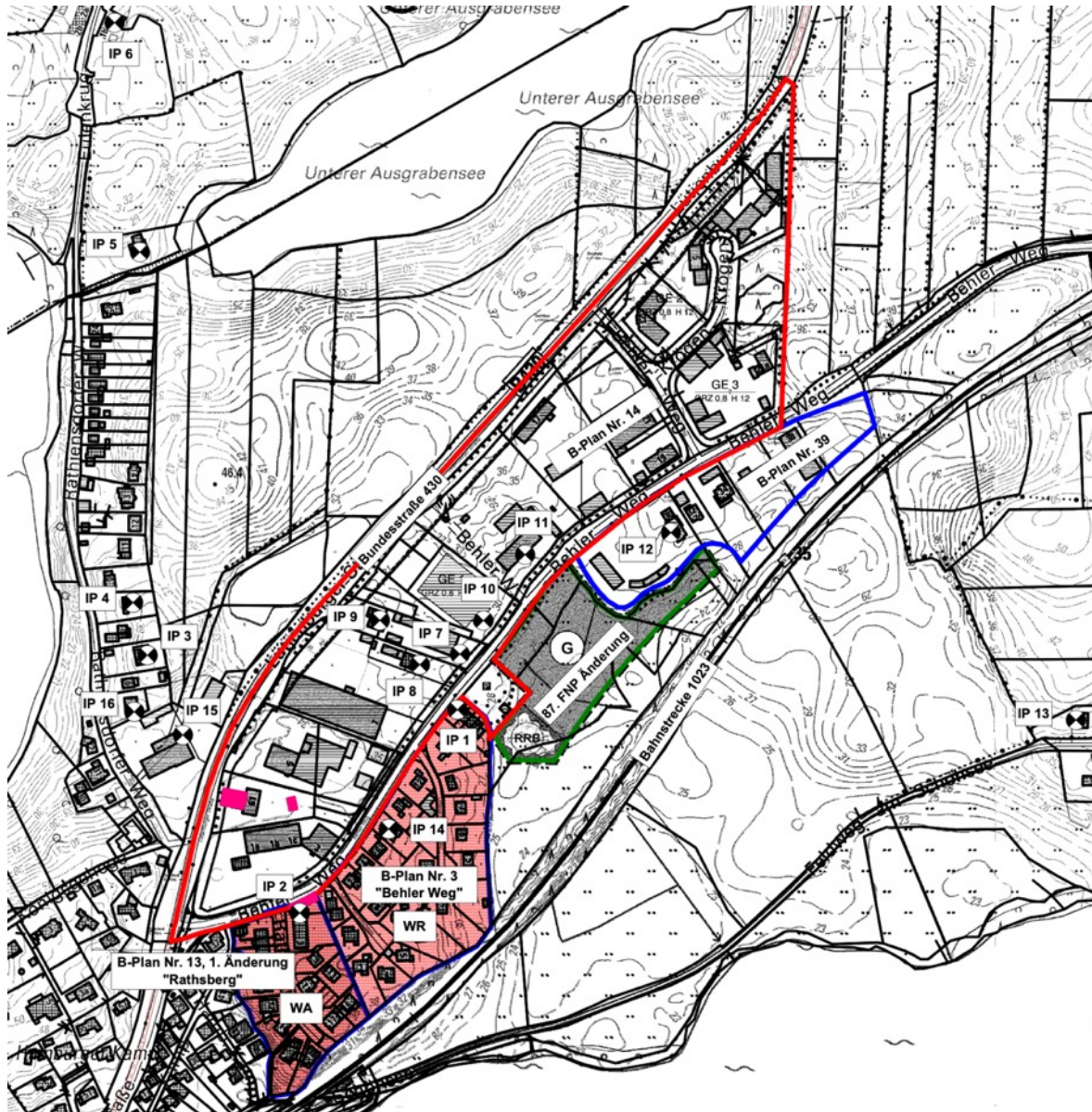




Vielen Dank!

ARCHITEKTUR
+ STADTPLANUNG
entwickeln und gestalten

Festsetzungen zum Lärmschutz – Untersuchte Immissionsorte



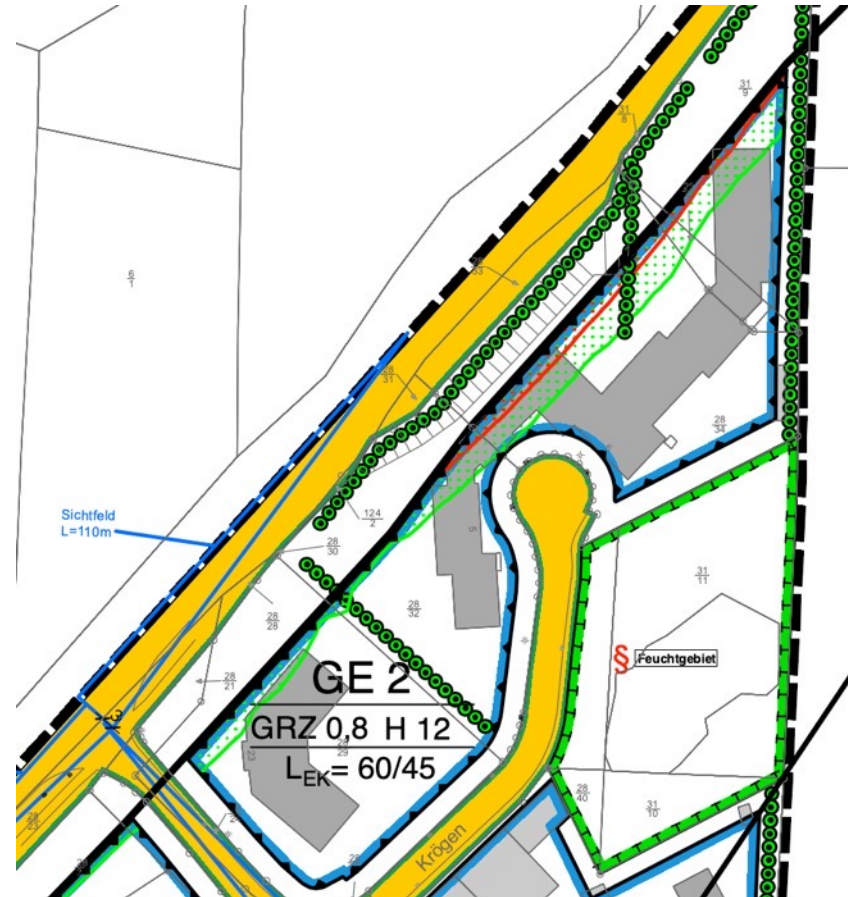
Festsetzungen zum Lärmschutz – Passive Schallschutzmaßnahmen – textliche Festsetzung 3.3



Festsetzungen zum Lärmschutz – Außenwohnbereiche – textliche Festsetzung 3.4



(Quelle: ALN, Anlage 6.1 der schalltechnischen Untersuchung)

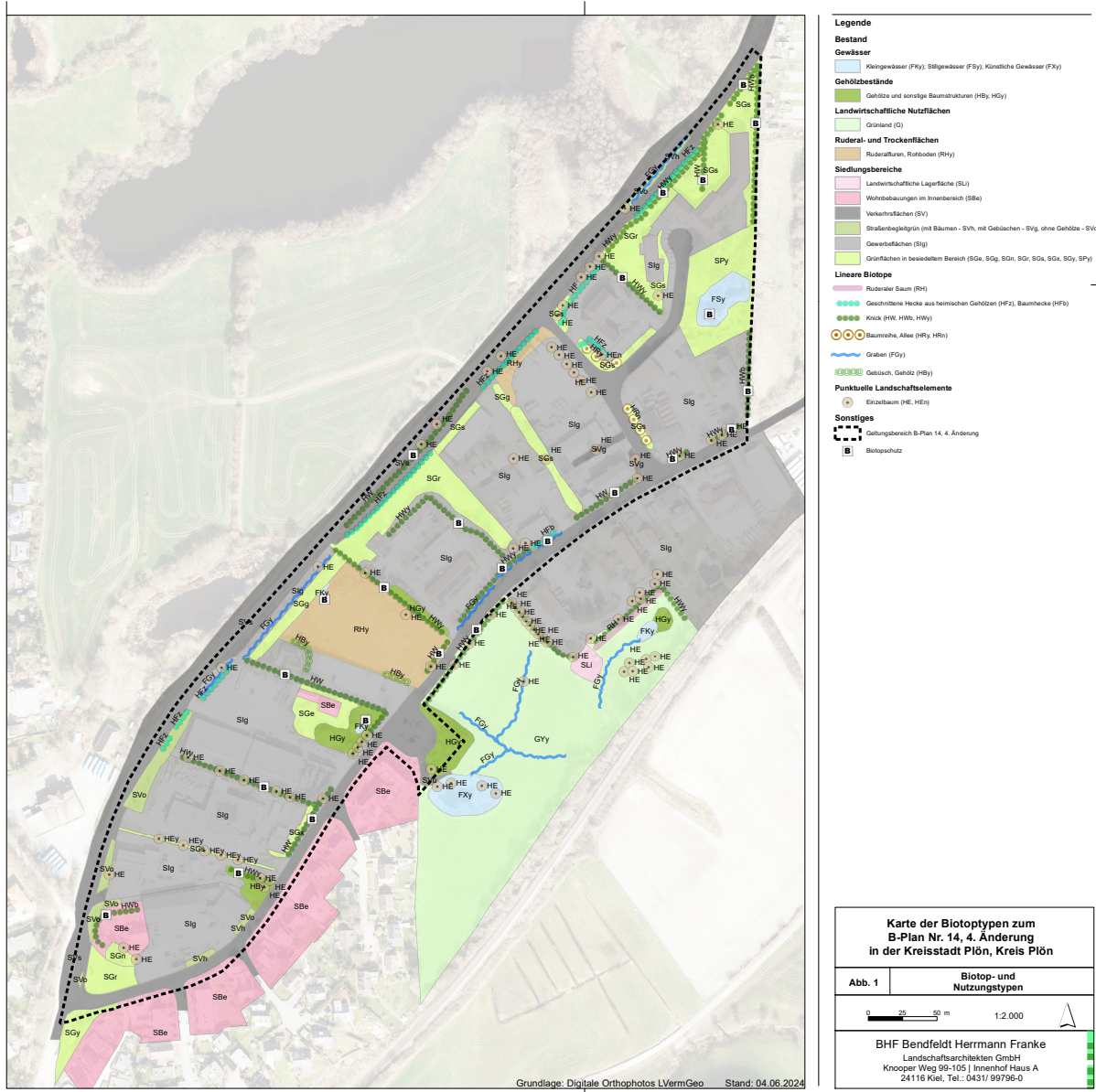


Festsetzungen zum Lärmschutz – Belüftung von Schlafräumen – textliche Festsetzung 3.5



(Quelle: ALN, Anlage 6.2 der schalltechnischen Untersuchung)

Biotypen



Karte der Biotypen zum B-Plan Nr. 14, 4. Änderung in der Kreisstadt Plön, Kreis Plön

Abb. 1	Biotope- und Nutzungstypen
--------	-----------------------------------

0 25 50 m 1:2.000

BHF Bendfeldt Herrmann Franke
Landschaftsarchitekten GmbH
Knooper Weg 99-105 | Innenhof Haus A
24116 Kiel, Tel.: 0431/ 99796-0

Anlass und Ziel

- bestehende Festsetzungen – insbesondere für die Art und das Maß der baulichen Nutzung – sollen aktualisiert werden
- Anpassung der Festsetzungen an die Anforderungen für die vorhandenen gewerblichen Nutzungen ebenso wie für die Neuansiedlung von Gewerbebetrieben
- Katalog der zulässigen Nutzungen soll möglichst breit gefächert werden, um die Ansiedlung von vielen unterschiedlichen Betrieben zu ermöglichen
- Steuerung des Einzelhandels mit dem Ausschluss zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente
- Immissionsfestsetzungen sollen zum Schutz der umliegenden Wohnbebauung und der schützenswerten Nutzungen im Gewerbegebiet getroffen werden
- **Ziel:** planungsrechtliche Voraussetzungen für die Sicherung vorhandener und die Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe zu schaffen