



STADT PREETZ

Kreis Plön

BEGRÜNDUNG ZUR 8. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 55

**für das Gebiet zwischen Hufenweg, Markt, Bahnhofstraße,
Wilhelminenschule und Schulstraße, Teilbereich Bahnhofstraße 4-12
- als B-Plan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB**

Stadt Preetz, den 02.11.2021

Auftraggeber



Stadt Preetz

Der Bürgermeister
Bahnhofstraße 24
24211 Preetz

Auftragnehmer



IPP Ingenieurgesellschaft Possel u. Partner GmbH

Rendsburger Landstraße 196-198
24113 Kiel

Tel.: 0431 / 64959 - 0

Fax: 0431 / 64959 - 59

E-Mail: info@ipp-gruppe.de

www.ipp-gruppe.de

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Verena Lehndorfer

Dipl.-Ing. Heike Von Den Bulk

Inhalt

1. Planungsgrundlagen	4
1.1. Rechtsgrundlagen	4
1.2. Verfahrensablauf	5
1.3. Übergeordnete und vorangegangene Planungen	5
2. Plangebiet	6
2.1. Lage und Geltungsbereich	6
2.2. Bestandssituation	7
3. Anlass und Ziel der Planaufstellung	8
3.1. Einheitliche Gebietskategorie 'Urbanes Gebiet'	8
3.2. Gebietsstruktur und bauliche Nutzung	8
3.3. Baugestalterische Festsetzungen	9
3.4. Werbeanlagen	10
4. Planinhalt und Festsetzungen	11
4.1. Art der baulichen Nutzung	11
4.2. Maß der baulichen Nutzung	13
4.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	13
4.4. Baugestalterische Festsetzungen	13
4.5. Verkehr, Ver- und Entsorgung	14
5. Grün und Umwelt	15
5.1. Landschaftsschutz	15
5.2. Artenschutz	15
5.3. Klimaschutz	16
5.4. Schallschutz	16
6. Auswirkungen der Planung	21
6.1. Archäologische Kulturdenkmale	21
6.2. Bodenschutz/Altlasten	21
6.3. Kampfmittel	22
6.4. Störfallbetriebe	22
7. Flächenzusammenstellung	22
8. Kosten	23
9. Quellenverzeichnis	23

1. PLANUNGSGRUNDLAGEN

1.1. Rechtsgrundlagen

Es findet das beschleunigte Verfahren gemäß dem durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte eingefügten § 13a BauGB Anwendung. Bei der 8. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 55 der Stadt Preetz, dessen Geltungsbereich innerhalb des Stadtzentrums liegt und die Grundzüge der vorhandenen Siedlungsstruktur berücksichtigt, handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die in § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB genannten Voraussetzungen, der Bauleitplan dürfe die festgesetzte Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 m² nicht erreichen und nicht in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen stehen, sind erfüllt. Ferner ist nicht erkennbar, dass die Planung zu einer Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten führen könnte.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird darauf hingewiesen, dass von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen wird.

Betroffen von der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 sind sowohl die 4. vereinfachte Änderung des B-Plans Nr. 55 als auch die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55, deren bislang bestehenden Festsetzungen innerhalb des aktuellen Geltungsbereiches somit aufgehoben werden.

Für den Flächennutzungsplan der Stadt Preetz, der eine „Gemischte Baufläche“ (M) darstellt, bedarf es keiner Änderung.

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 der Stadt Preetz sind die folgenden Gesetze und Verordnungen in der jeweils geltenden Fassung:

Die 8. Änderung des B-Plans Nr. 55 der Stadt Preetz wird auf Grundlage des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) und der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009, letzte berücksichtigte Änderung: § 4 geändert (Art. 2 Ges. v. 15.09.2021, GVOBl. S. 1067), aufgestellt.

1.2. Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss	23.06.2020
Frühzeitiger Behördentermin (§ 4 Abs. 1 BauGB)	01.09.2020
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	21.09.2020
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	11.08.2021
TÖB-Beteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)	bis 01.10.2021
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	30.08.2021 – 01.10.2021
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	02.11.2021

1.3. Übergeordnete und vorangegangene Planungen

Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem am 04.10.2010 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan (LEP) Schleswig-Holstein vom 13.07.2010 (LEP 2010; Amtsbl. Schl.-H., S. 719) und dem Regionalplan für den Planungsraum III (Fortschreibung 2000).

Der Stadt Preetz ist nach der Landesverordnung zur Festlegung der zentralen Orte und Stadtrandkerne vom 08. September 2009 die zentralörtliche Funktion eines Unterzentrums zugewiesen.

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP) führt diesbezüglich aus: "Die Zentralen Orte und Stadtrandkerne sind Schwerpunkte für Infrastruktur und Versorgungseinrichtungen sowie für die wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung und sind als solche zu sichern und zu stärken. Das Zentralörtliche System soll sicherstellen, dass für alle Menschen im Land in zumutbarer Entfernung überörtliche Einrichtungen der Daseinsvorsorge erreichbar sind" [LEP Ziffer 2.2].

Gleichzeitig stellt die Stadt Preetz laut Landesentwicklungsplan den äußeren Schwerpunkt der Siedlungsachsengrundrichtung Kiel-Preetz dar. Daher soll u. a. insbesondere in den engeren Einzugsbereichen der Bahnhöfe und Haltepunkte des ÖPNV eine wohnbauliche Entwicklung in ausreichendem Umfang und in angemessen verdichteter Bauweise ermöglicht werden [Ziffer 2.4.1].

Der Regionalplan des Landes Schleswig-Holstein (Fortschreibung 2000) für den Planungsraum III bestätigt die Aussagen des Landesentwicklungsplanes. Die Stadt Preetz ist als Unterzentrum mit gut 15.000 Einwohnerinnen und Einwohnern die größte Stadt des Kreises [6.5.3]. Die im LEP vorgegebene Grundrichtung der Siedlungsachsen wird im Regionalplan verbindlich dargestellt: Preetz bildet den äußeren Schwerpunkt der Siedlungsachse Kiel-Preetz im Ordnungsraum Kiel. Die siedlungsmäßigen und wirtschaftlichen Entwicklungen sollen sich im Wesentlichen auf den Siedlungsachsen vollziehen [6.3].

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Preetz stellt das Plangebiet als 'Gemischte Baufläche' (M) dar. Da im Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 ein 'Urbanes Gebiet' (MU) gemäß § 6a BauNVO festgesetzt wird, ergibt sich keine Abweichung von der derzeitigen Darstellung, so

dass dem Gebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, entsprochen wird.

2. PLANGEBIET

2.1. Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 liegt innerhalb des Zentrums der Stadt Preetz zwischen der 'Bahnhofstraße' und der rückwärtigen Park- und Stellplatzflächen des 'Wilhelminenplatzes' und bezieht sich auf den Teilbereich 'Bahnhofstraße 4 - 12'. Die Bahnhofstraße zweigt westlich vom Marktplatz ab und verläuft in Richtung des Bahnhofes.

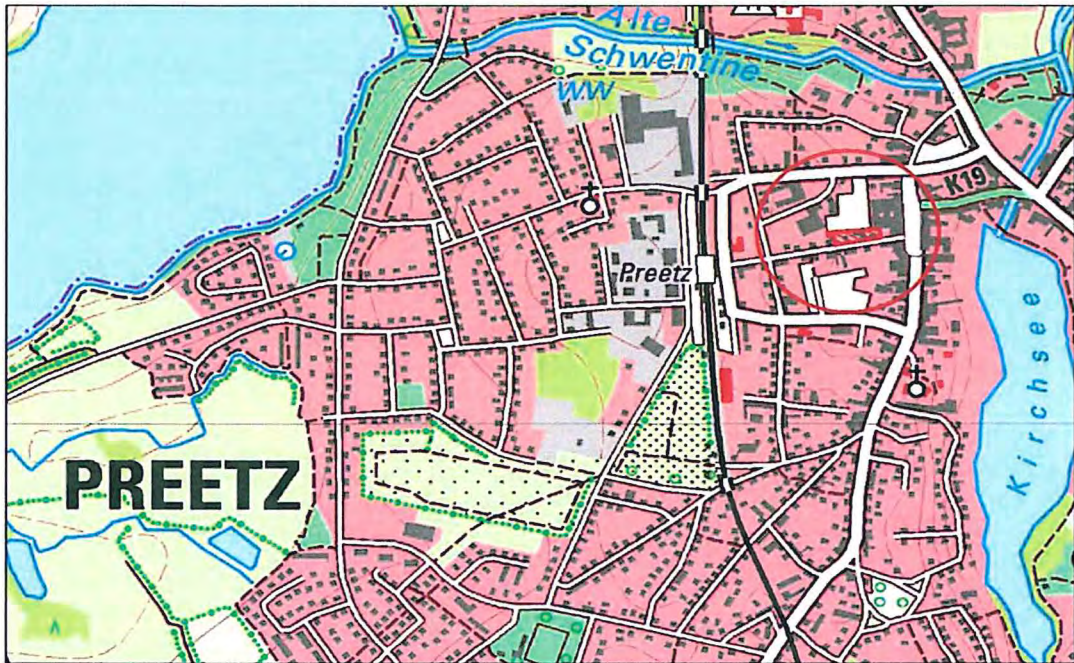


Abb. 1: Lage im Raum der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 55

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,2 ha und gliedert sich in drei Teilbereiche mit unterschiedlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den baugestalterischen Festsetzungen.

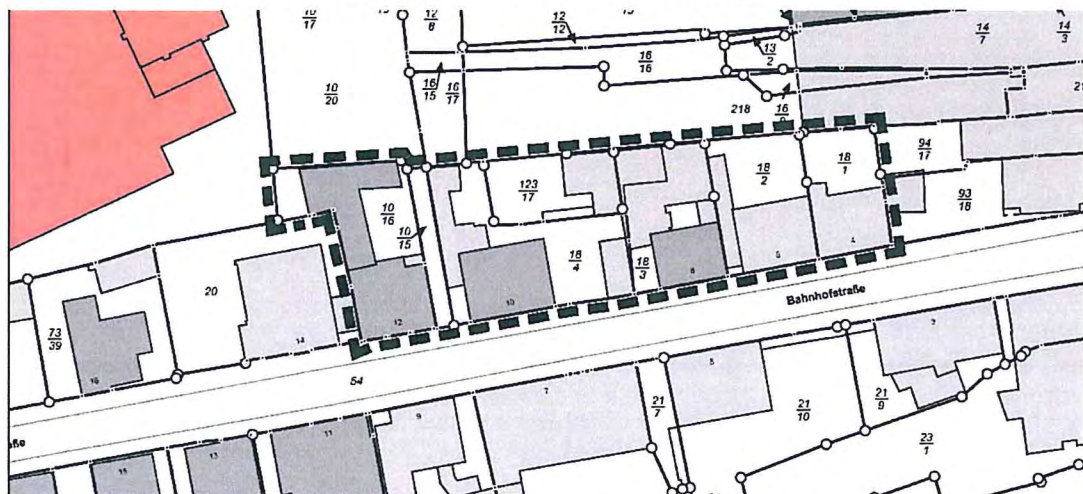


Abb. 2: Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 55

Der Geltungsbereich der 8. Änderung des B-Plans Nr. 55 umfasst folgende Flurstücke der Stadt Preetz: Gemarkung Preetz, Flur 8, Flurstücke 10/15, 10/16 123/17, 18/1, 18/2, 18/3 und 18/4.

2.2. Bestandssituation

Für den Bereich der Bahnhofstraße 4 – 10 handelt es sich seit der am 07.01.2020 in Kraft getretenen Satzung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 um ein 'Urbanes Gebiet' (MU). Das Plangebiet beinhaltet teilweise Gewerbe- und Handelsbetriebe und steht als Teil des zentralen Versorgungsbereiches in einem engen Zusammenhang mit dem angrenzenden Markt. Darüber hinaus sind Wohnnutzungen vorzufinden.

Der Bebauungsplan Nr. 55 in seiner Ursprungsfassung ist am 28. August 1985 in Kraft getreten. Er wurde entwickelt aus dem Rahmenplan, der den strukturellen und gestalterischen Entwicklungsrahmen absteckte. Der Ursprungs-B-Plan sah für diesen Bereich ein Mischgebiet vor. Durch die 1. Änderung, in Kraft getreten am 9. Februar 1989, wurde ein geplanter Fußweg vom Markt zum Parkplatz verlegt, so dass ein vorhandenes Ladengeschäft ausreichende Erweiterungsmöglichkeiten erhielt und gleichzeitig ein besserer Anschluss des Fußweges an die weiteren Fußwegverbindungen gefunden wurde.

Durch die 2. Änderung, rechtskräftig seit dem 8. Januar 1995, wurden Stell- und Parkplätze neu geordnet. Es entstanden zusammenhängende Parkplätze nahe dem Zufahrtsbereich sowie eine Stellplatzanlage an den vorhandenen Bauflächen.

Eine 3. Änderung wurde nicht zum Abschluss gebracht.

Mit einer 4. Änderung, rechtskräftig seit dem 16. August 2002, fand eine Neufestsetzung der Umfahrt zwischen den Stellplätzen hinter den Gebäuden 'Markt 8' und 'Markt 9' statt.

Die 5. Änderung aus dem Jahr 2009 erstreckte sich auf den Bereich 'Bahnhofstraße 4 - 10'. Es wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Abbruch wenig attraktiver Nebengebäude geschaffen, die durch ein ansprechendes, zweigeschossiges Haus ersetzt wurden. Der Geltungsbereich der 5. Änderung entspricht dem Plangebiet der 7. Änderung. Für den Bereich wurde ein Kerngebiet (MK) festgesetzt.

Die 6. Änderung, in Kraft getreten am 04. März 2014, hatte zum Ziel, für einzelne Geschäftshäuser am Markt das Maß der baulichen Nutzung zu erhöhen.

Anlass für die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55, die am 07.01.2020 in Kraft getreten ist, war einerseits die Einführung 'Urbaner Gebiete' (MU) als eigener Gebietstypus in den Baugebietskatalog der Baunutzungsverordnung und andererseits der Ausschluss von Werbeanlagen für Fremdwerbung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs 9 BauNVO aus besonderen städtebaulichen Gründen innerhalb des Plangebiets. Diese Notwendigkeit ergab sich aufgrund eines Bauantrages für eine Fremdwerbeanlage mit einer Ansichtsfläche von ca. 10 m² an der östlichen Außenwand der Bahnhofstraße 4.

Das bis dahin ausgewiesene 'Kerngebiet' (MK) entsprach nicht vollumfänglich den tatsächlichen Nutzungen, was eine entsprechende Anpassung durch die

Ausweisung eines 'Urbanen Gebietes' (MU) erforderlich machte. Eine wesentliche Planungsabsicht der 7. Änderung des B-Plans Nr. 55 bestand dabei vor allem in der Stärkung des innerstädtischen Wohnens, da das Wohnen in 'Urbanen Gebieten' allgemein zulässig ist (§ 6 a Abs. 2 Nr. 1 BauNVO), während es in 'Kerngebieten' nur ausnahmsweise zulässig ist (§ 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO).

3. ANLASS UND ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG

3.1. Einheitliche Gebietskategorie 'Urbanes Gebiet'

Für den Erweiterungsbereich (Bahnhofstraße 12) der 8. Änderung des B-Plans Nr. 55 wurde schon im Ursprungs-B-Plan eine Mischgebietsnutzung (MI) festgesetzt. Das Mischgebiet nach § 6 BauNVO wäre zwar in urbanen Lagen grundsätzlich möglich, es erweist sich allerdings aufgrund der starren Nutzungsaufteilung von Wohnen und Gewerbe gegenüber dem urbanen Gebiet als relativ unflexibel.

Die Stadt Preetz strebt daher mit der Erweiterung des ursprünglichen Geltungsbereiches der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 und der damit verbundenen, für den gesamten Geltungsbereich einheitlichen Festsetzung eines 'Urbanen Gebietes', die Gleichstellung der Grundstücke Bahnhofstraße 4 – 12 hinsichtlich der Art und dem Maß der baulichen Nutzung an. Dies soll mehr Spielraum bei der Zusammensetzung der einzelnen Nutzungsarten bieten, insbesondere unter dem Gesichtspunkt der Stärkung des innerstädtischen Wohnungsbaus (*'Nutzungsgemischte Stadt der kurzen Wege'*).

Neben den bestehenden Nutzungen (Kreishandwerkerschaft, Ladengeschäft) wird im Rahmen der Errichtung der Seniorenwohnungen ebenfalls eine Sozialstation mit ambulantem Pflegedienst entstehen. Damit wird der Nutzungsmischung, welche neben Wohnen und Gewerbe u. a. auch soziale, kulturelle und/oder andere Einrichtungen vorsieht, Rechnung getragen.

3.2. Gebietsstruktur und bauliche Nutzung

Zum Zeitpunkt der Aufstellung der 7. Änderung des B-Plans Nr. 55 bestand seitens der Stadt Preetz noch die Absicht, das Kulturdenkmal der Bahnhofstraße 10 „Wohnhaus Ludolf Bargum“ in seinem Bestand zu sichern, da es sich um ein stadtbildprägendes und stadtgeschichtlich bedeutendes Baudenkmal handelt. Aufgrund substanzieller Schäden der Bausubstanz ist dessen authentische Erhaltung allerdings mittlerweile als aussichtslos zu betrachten, so dass in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege die Genehmigung zum Abbruch erteilt wurde.

Die auf diesem Grundstück bislang relativ eng gefassten Baugrenzen bzw. Baulinien verlieren somit ihre Berechtigung, vor allem unter dem Gesichtspunkt einer beabsichtigten innerstädtischen Nachverdichtung. Dieses vorrangige Planungsziel der Stadt erfordert somit im Rahmen der Aufstellung der 8. Änderung des B-Plans Nr. 55 eine Ausweitung der überbaubaren Grundstücksflächen zum Zwecke der Umsetzung des geplanten Bebauungsentwurfes auf den Grundstücken der Bahnhofstraße 8 und 10.

Da sich mittlerweile eine Verschiebung der Altersstruktur in Form einer fortschreitenden Bevölkerungsalterung manifestiert, erhöht sich die Nachfrage

nach altengerechten, kleineren Wohnformen. Mit Blick auf diese Entwicklung stellt sich die Stadt Preetz daher auf weiteren Bedarf für Geschosswohnungsbau ein. Ziel ist es dabei, vor der Ausweisung neuer Baugebiete am Stadtrand in erster Linie die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale zu erfassen und diesem Umstand mit der Aufstellung entsprechender Bebauungspläne Rechnung zu tragen. Mit dieser Planung innerhalb zentraler Lage der Stadt Preetz sollen daher die städtischen Wachstumspotenziale im Bereich des individuellen, altengerechten Wohnungsbaus unter Berücksichtigung der Möglichkeit einer Nachverdichtung im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ausgenutzt und dafür die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Um dabei ein gleichberechtigtes Maß der baulichen Nutzung innerhalb dieses zusammenhängenden Teilgebietes der Bahnhofstraße 4 bis 12 zu erreichen und somit gleichzeitig die Möglichkeit einer Nachverdichtung in diesem zentralen, innerstädtischen Bereich zu ermöglichen, erstrecken sich die Baugrenzen annähernd auf die gesamten Grundstücksflächen bei einer Grundflächenzahl von 0,8. Analog dazu wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die darin besteht, dass entsprechend den in der Planzeichnung ausgewiesenen überbaubaren Flächen ohne Wahrung der seitlichen Grenzabstände gemäß LBO an die seitlichen und rückwärtigen Grundstücksbereiche herangebaut werden darf.

Dies unterstreicht die Absichten der Festsetzung eines Urbanen Gebietes, welches mit dem Ziel einer nutzungsgemischten Stadt der kurzen Wege neben der Zulässigkeit verschiedener Nutzungsarten ausdrücklich eine stärkere Verdichtung verfolgt, um dem Siedlungsdruck auf den Außenbereich entgegen zu wirken.

3.3. Baugestalterische Festsetzungen

Zum Schutz und zur zukünftigen Gestaltung des Stadtbildes des historischen Stadtkernes von Preetz, das von besonderer geschichtlicher, architektonischer und städtebaulicher Bedeutung ist, hat die Stadt Preetz am 11. April 1990 nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 und 2 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) eine Ortsgestaltungssatzung für den erweiterten Innenstadtbereich (Baugestaltungssatzung) erlassen, zuletzt geändert am 18. September 2013.

Diese Satzung gilt u. a. für die Grundstücke im Bereich der Bahnhofstraße. Die Festsetzungen nehmen Bezug auf die kleinteilige, historische Struktur des Straßenbildes.

Allerdings ist der Gestaltungsrahmen für die beabsichtigte Nachverdichtung innerhalb des Geltungsbereiches teilweise zu eng gefasst, was eine Änderung einzelner Festsetzungen von dieser Satzung impliziert.

Um dennoch einen für sich genommen selbständig lesbaren Bebauungsplan ohne einen partiellen Verweis auf die Ortsgestaltungssatzung zu schaffen, wird diese für das gesamte Plangebiet aufgehoben und die einzelnen, teilweise modifizierten und ergänzten Festsetzungen unter den baugestalterischen Festsetzungen im Text-Teil B der 8. Änderung des B-Plans Nr. 55 aufgenommen (s. auch 4.4).

3.4. Werbeanlagen

Aus Gründen der Erhaltung und Gestaltung des Stadtbildes von Preetz, das teilweise von besonderer geschichtlicher, architektonischer und städtebaulicher Bedeutung ist, sowie aus ortsgestalterischen Gründen ist am 18.09.2013 die „Satzung für die Gestaltung von Werbeanlagen für den erweiterten Innenstadtbereich der Stadt Preetz“ in Kraft getreten. Da sich allerdings die Regelungen dieser Satzung auf nahezu das gesamte Innenstadtgebiet bezogen haben und sich somit nicht nur auf einzelne Teilbereiche mit historischer, schützenswerter Bausubstanz beschränkten, hat sich die Satzung für die Gestaltung von Werbeanlagen als insgesamt unwirksam erwiesen (VG Schleswig, Beschluss vom 15.10.2019 – 2 A 242/17).

Daher hat die Stadtvertretung in ihrer Sitzung am 10.12.2019 die Satzung über die Aufhebung der Satzung über die Gestaltung von Werbeanlagen für den erweiterten Innenstadtbereich der Stadt Preetz gemäß § 84 Absatz 1 Nr. 1 und 2 Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) in der aktuell gültigen Fassung beschlossen. Die Satzung wurde bekannt gemacht und ist am 14.01.2020 in Kraft getreten.

Da Werbeanlagen generell einen prägenden Eindruck auf das Stadtbild haben, ist deren Errichtung und Gestaltung innerhalb dieses historischen und deswegen städtebaulich bedeutsamen Stadtgebiets der `Bahnhofstraße` dennoch zu steuern und zu regulieren. Ein wesentliches Planungsziel der Stadt Preetz besteht daher darin, nach der vollzogenen Aufhebung der `Satzung über die Gestaltung von Werbeanlagen` nun durch ortsgestalterische Vorgaben im Rahmen der 8. Änderung des B-Plans Nr. 55 die ortsbildprägenden Werbeanlagen innerhalb des Geltungsbereiches auf ein städtebaulich vertretbares Maß zu reduzieren und deren Gestaltung zu lenken (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 LBO S-H).

Vor allem für hochfrequentierte Bereiche ist es wichtig, regulierend einzugreifen, um eine städtebauliche Fehlentwicklung zu vermeiden. Die Bahnhofstraße bildet die zentrale Verbindung zwischen Markt, Bahnhof und Rathaus und weist damit eine hohe Werbewirksamkeit auf. Durch den erhöhten Druck muss hier besonders darauf geachtet werden, dass Werbeanlagen in ihrer Anzahl, Größe und Gestaltung auf ein verträgliches Maß begrenzt werden, um die Eigenart der Gebietsstruktur zu bewahren und negative Auswirkungen auf die städtebauliche Gestaltungsqualität zu vermeiden.

Vor allem nicht maßstäbliche oder aufdringlich wirkende Werbeanlagen könnten die bauliche und architektonische Qualität der Bahnhofstraße beeinträchtigen, da sie nicht im angemessenen Größenverhältnis zur kleinteiligen, vielfältig durchmischten Struktur dieser Straße stehen. Diese Entwicklung ist vor allem bei Werbeanlagen für großformatige Fremdwerbung gegeben. Bei der Bahnhofstraße handelt es sich um eine stadtbildprägende, zentrale Wegeverbindung zwischen Markt, Rathaus und Bahnhof mit geschichtlicher Bedeutung. Ein städtebauliches Planungsziel der Stadt Preetz besteht darin, ein anspruchsvolles, hochwertiges Erscheinungsbild dieser zentralen Straße innerhalb des Stadtzentrums zu fördern. Damit wird den städtebaulichen Grundsätzen des § 1 Abs. 5 S. 2 sowie Abs. 6 Nr. 5 BauGB gefolgt, wonach Bauleitpläne zur baukulturellen Gestaltung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes

beitragen sollen. Da Werbeanlagen für Fremdwerbung als eine Unterart möglicher gewerblicher Nutzungen einen eigenständigen Anlagentyp darstellen, werden sie aufgrund besonderer städtebaulicher Gründe gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNOV ausgeschlossen.

Bedingt durch diese Planungserfordernisse hat die Stadtvertretung Preetz in ihrer Sitzung am 23. Juni 2020 für den Teilbereich 'Bahnhofstraße 4 - 12' beschlossen, eine 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 durchzuführen.

4. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

4.1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 – 15 BauNVO)

Urbanes Gebiet

(§ 6a BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

Der städtebaulichen Zielsetzung entsprechend wird ein 'Urbanes Gebiet' (MU) gemäß § 6a BauNVO ausgewiesen. Die in § 6a Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO aufgeführten Ausnahmen (Vergnügungsstätten und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Ausnahmen nach § 6 a Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO werden aus folgenden Gründen als insgesamt unzulässig bestimmt:

Die Ansiedlung einer Tankstelle würde aufgrund ihrer baulichen Struktur das Erscheinungsbild der zentralen, ortsbildprägenden Bahnhofstraße stören, da sie sich nicht in den bestehenden Charakter der Bebauungsstruktur einfügt. Zeitgemäße Anlagen sind nur dann wirtschaftlich zu betreiben, wenn sie im Zusammenhang mit einem Wartungstrakt, einer Waschhalle sowie einem Shop mit Imbiss betrieben werden. Angesichts dieser erforderlichen Größenordnung stellt sich das Plangebiet als ungeeignet dar. Der aus dieser Nutzung resultierende Verkehr würde darüber hinaus zu Konflikten mit den bestehenden Nutzungen führen. Innerhalb des Stadtgebietes bestehen anderweitige Möglichkeiten für eine Tankstellenansiedlung.

Zur Stärkung der beabsichtigten Nutzungsmischung, die durch Laden- und Dienstleistungseinrichtungen, soziale Einrichtungen sowie Wohnen charakterisiert wird, werden Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Diese Art der Nutzung könnte neben immissionsbedingten Konflikten durch Lärm auch negative städtebauliche Prozesse herbeiführen („trading-down-Effekt“).

Durch die Sicherung einer Nutzungsstruktur, die dem Charakter des Plangebietes entspricht, sollen negativen Auswirkungen auf den Innenstadtbereich der Stadt Preetz vermieden werden.

Werbeanlagen für Fremdwerbung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO)

Werbeanlagen für Fremdwerbung sind innerhalb des Plangebietes unzulässig. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ermöglicht es Kommunen, aus städtebaulichen Gründen die Art und das Maß der baulichen Nutzung festzusetzen. In Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO kann festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die nach den §§ 2 bis 9 sowie 13 und 13a BauNVO allgemein

zulässig sind, nicht zugelassen oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes bewahrt wird. Ergänzend dazu legt § 1 Abs. 9 BauNVO fest, dass, wenn nur bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen zulässig sind oder nicht zulässig oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, dies durch besondere städtebauliche Gründe zu rechtfertigen ist.

Werbeanlagen für Fremdwerbung können als selbstständige Anlagen bestimmt werden. Damit fallen sie nicht unter die Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO. Als dienende Nebenanlage des Betriebes können nur Werbeanlagen für Eigenwerbung an der Stätte der Leistung angesehen werden. Eine Werbeanlage der Außenwerbung, die Fremdwerbung zum Gegenstand hat, stellt keine Nebenanlage im Sinne des § 14 BauNVO dar, sondern lässt sich als selbstständige Hauptnutzung qualifizieren. Werbeanlagen für Fremdwerbung stellen somit eine Unterart einer gewerblichen Nutzung dar (vgl. VGH Bad.-Württ., Urt. v. 16.04.2008 - 3 S 3005/06 - VBIBW 2008, 445). Damit können sie Gegenstand bauplanerischer Festsetzungen nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sein. Werbeanlagen für Fremdwerbung werden innerhalb des Plangebietes für unzulässig erklärt, was der Entscheidung der Gemeinde obliegt. Da sonstige Gewerbebetriebe aber weiterhin zulässig sind (§ 6 a Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) und lediglich eine Unterart der gewerblichen Nutzung ausgeschlossen wird, bleibt die allgemeine Zweckbestimmung eines 'Urbanen Gebietes' trotz des Ausschlusses gewahrt (vgl. VGH Bad.-Württ., Urt. v. 24.01.2017 - 8 S 2081/16, 13). Das Nebeneinander von Wohnen, Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, wird durch den Ausschluss von Werbeanlagen für Fremdwerbung nicht in Frage gestellt.

Besonderer städtebaulicher Grund (§ 1 Abs. 9 BauNVO) für den Ausschluss von Werbeanlagen für Fremdwerbung ist die Sicherstellung der hohen städtebaulichen und atmosphärischen Gestaltungsqualität entlang der 'Bahnhofstraße'. Überproportionale Fremdwerbeanlagen, die als sehr ortsbildprägend angesehen werden können, bergen die Gefahr, die Eigenart und städtebauliche Besonderheit des Gebietes zu beeinträchtigen.

Dies soll durch den Ausschluss von Werbeanlagen für Fremdwerbung verhindert werden und die städtebaulichen Qualitäten des Gebietes sicherstellen. Diese Gründe rechtfertigen den Ausschluss von Fremdwerbeanlagen im Plangebiet. "Eine städtebauliche Relevanz kommt einem Vorhaben jedoch insbesondere dann zu, wenn die zu beurteilende Anlage eine städtebaulich relevante Entwicklung einleiten kann. Eine städtebauliche Relevanz der einzelnen Anlage ist dementsprechend dann anzunehmen, wenn sie gerade in ihrer gedachten Häufung das Bedürfnis nach einer ihre Zulässigkeit regelnden verbindlichen Planung hervorruft" (BVerwG, Urt. v. 03.12.1992 - 4 C 26.91 - NVwZ 1993, 985).

4.2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 – 21a BauNVO)

Um das zulässige Maß der baulichen Nutzung eindeutig zu bestimmen, werden neben der Grundflächenzahl die Anzahl der Vollgeschosse sowie die maximalen Gebäudehöhen festgesetzt.

Ziel ist es, eine Beeinträchtigung des prägenden Ortsbildes zu verhindern und einen geordneten Raumeindruck durch einheitliche Gebäudestrukturen zu erhalten. Daher wird die mögliche Anzahl der Vollgeschosse im gesamten Geltungsbereich auf zwei festgesetzt und die maximale Gebäudehöhe von Bauten, die an die Bahnhofstraße angrenzen, auf 12,0 m beschränkt. Diese Höhe passt sich an die Höhenverhältnisse der umgebenden straßenbegleitenden Gebäude der Bahnhofstraße an.

Für die Gebäude und Gebäudeteile innerhalb der rückwärtigen Grundstücksbereiche, welche nicht an die Bahnhofstraße angrenzen, sind die maximalen Gebäudehöhen mit 8,5 m bzw. 11,5 m niedriger angesetzt, damit die Baukörper unterhalb der Gebäudehöhen der Bebauung der Bahnhofstraße liegen. Gleichzeitig ist mit den jeweiligen Höhenfestsetzungen das Nutzungskonzept der Grundstücke entsprechend den städtebaulichen Zielen der Stadt Preetz realisierbar.

Im Zuge der Gleichstellung der Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches wird eine einheitliche Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Damit schöpfen die Festsetzungen das Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich der Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für ein 'Urbanes Gebiet' aus, was dem Ziel einer der Lage angemessenen Nutzungsdichte gerecht wird.

4.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

Um die für die Bahnhofstraße typische, dichte Bebauungsstruktur mit weitgehend geschlossenen Straßenfluchten umsetzen zu können, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese ermöglicht eine Bebauung ohne Grenzabstände gemäß § 6 Abs. 5 LBO Schleswig-Holstein.

Mit dieser Festsetzung wird gleichzeitig eine Ausweitung der überbaubaren Grundstücksflächen gegenüber der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 verbunden. Analog zur abweichenden Bauweise wird dadurch eine größere bauliche Ausnutzung der innerstädtischen Grundstücksflächen umsetzbar.

Die brandschutztechnischen Belange bleiben von diesen Festsetzungen unberührt und sind zu berücksichtigen.

4.4. Baugestalterische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 LBO S-H)

Die baugestalterischen Festsetzungen, die zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung innerhalb zentraler Lage der Stadt Preetz beitragen sollen, erstrecken sich auf folgende Bereiche:

- Vereinheitlichung der maximal zulässigen Traufhöhen bei Gebäudefronten, die an die Bahnhofstraße angrenzen;

- Anpassung der Dachneigung von Dächern mit Ausrichtung zur Bahnhofstraße und von Gebäuden im rückwärtigen Grundstücksbereich;
- Ergänzung der zulässigen Dacheindeckungsmaterialien;
- Dachaufbauten und –fenster (Lage, Abmaße, Anteil im Verhältnis zur Gesamtgebäudelänge);
- Anordnung von Antennen- und Satellitenanlagen;
- Fassadengliederung und Ergänzung des Materials bei Rücksprüngen / Staffelgeschossen;
- Material und Farbgebung von Fassaden;
- Proportionen, Anordnung, Gliederung und Material von Fenstern;
- Befestigungsmaterialien von Freiflächen;
- zusätzliche Bauteile, z. B. Anordnung von Balkonen.

Diese baugestalterischen Festsetzungen der 8. Änderung des B-Plans Nr. 55 sollen neben dem Schutz des historischen Stadtbildes bei zukünftigen Gestaltungsmaßnahmen gleichzeitig Planungen zulassen, welche eine innerstädtische Nachverdichtung unter Berücksichtigung aktueller bautechnischer Anforderungen (z. B. Maßgaben des Wärmeschutzes) ermöglichen.

Werbeanlagen

Aufgrund der im Januar 2020 in Kraft getretenen Aufhebung der Satzung über die Gestaltung von Werbeanlagen für den erweiterten Innenstadtbereich der Stadt Preetz werden die entsprechenden ortsgestalterischen Vorgaben gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 LBO S-H ebenfalls unter den baugestalterischen Festsetzungen ergänzt. Ziel dieser Reglementierungen besteht darin, die ortsbildprägenden Werbeanlagen innerhalb des Geltungsbereiches auf ein städtebaulich vertretbares Maß zu reduzieren und deren Gestaltung zu lenken (vgl. Kap. 3.4).

4.5. Verkehr, Ver- und Entsorgung

Änderungen in Bezug auf die verkehrliche Erschließung sowie die bereits bestehende Ver- und Entsorgung (Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, Energieversorgung, Kommunikation, Abfallentsorgung) ergeben sich nicht.

Ruhender Verkehr

Gemäß § 50 LBO S-H dürfen baulichen Anlagen, bei denen ein Zu- bzw. Abgangsverkehr zu erwarten ist, nur errichtet werden, wenn die notwendigen Stellplätze und Garagen sowie Abstellanlagen für Fahrräder hergestellt werden. Die entsprechende Anzahl richtet sich dabei nach der Stellplatzsatzung (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 1 Nr. 8 LBO S-H). Der dafür als Grundlage ermittelte tatsächliche Stellplatzbedarf berücksichtigt neben den örtlichen Gegebenheiten ebenfalls demographische, städtebauliche und verkehrliche Faktoren. So besteht z. B. durch die Schaffung von Carsharing-Angeboten die Möglichkeit, die ursprünglich notwendige Anzahl von Stellplätzen entsprechend zu reduzieren.

5. GRÜN UND UMWELT

5.1. Landschaftsschutz

Das Plangebiet besteht derzeit aus mehreren Grundstücken. Ein Großteil der Flächen ist versiegelt oder befestigt. Im Plangebiet befinden sich kleinere Rasenflächen, Pflanzbeete und diverse Gehölzstrukturen (Bäume, Gebüsche). Geschützte Biotop gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 21 Abs. 1 LNatSchG sind nicht vorhanden.

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Außerdem ist in § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB geregelt, dass Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind. Ein Ausgleich für das Schutzgut Boden ist somit nicht erforderlich.

Für das Plangebiet gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Preetz, nach der Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm, gemessen in 1,00 m Höhe, geschützt sind. Ein entfernter Baum ist laut Baumschutzsatzung mit einem Ersatzbaum, der einen Stammumfang von mind. 14 cm (gemessen in 1,00 m Höhe) aufweist, auszugleichen.

Das Plangebiet liegt weder in einem FFH-Gebiet noch in einem EU-Vogelschutzgebiet oder grenzt daran an. Es bestehen daher keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter und somit kein Erfordernis für eine FFH-Prüfung.

Im Landschaftsrahmenplan bestehen für das Plangebiet keine Darstellungen. Laut dem festgestellten Landschaftsplan aus dem Jahr 2003 liegt das Plangebiet innerhalb der Siedlungsfläche.

5.2. Artenschutz

Am 23.09.2020 wurde von 19 bis 21 Uhr bei für Fledermäuse guten Witterungsbedingungen eine zweistündige Fledermausausflugkontrolle mit zwei Personen an den Gebäuden Nr. 8 und 10 in der Bahnhofstraße in Preetz durchgeführt. Vor Beginn der Erfassung wurden die Gebäude von außen auf Spuren nach einem aktuellen Fledermaus- als auch Brutvogelbesatz untersucht (Nester, Federn, Kot-, Urin- und Fraßspuren). Sowohl die Kontrolle von außen als auch die Ausflugkontrolle mittels Fledermausdetektor und Sichtbeobachtungen blieben ergebnislos. Die beiden zur Disposition stehenden Gebäude sind aktuell frei von Fledermäusen.

Es wurden zwei Altnester der Mehlschwalbe vorgefunden. Die Nester befinden sich jedoch in einem desolaten Zustand, so dass diese nicht diesjährig sein können. Aktuelle Vogelbruten können ausgeschlossen werden.

Nicht ausgeschlossen werden können einzelne Tageseinstände von Kleinfledermäusen der Gattung Pipistrellus (Mücken-, Rauhaut- und Zwergfledermaus). Diese können – bis alle Individuen der Gattung Pipistrellus ihr entsprechende Winterquartier bezogen haben – täglich wechseln und unter den Dachpfannen oder kleinsten Spalten Quartier beziehen.

Aus dem Grund greift folgender artenschutzrechtlicher Passus bzw. die folgende artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme: Die artenschutzrechtliche Prüfung des Vorhabens ergibt, dass das Eintreten des Verbotstatbestandes „Fang, Verletzung, Tötung“ gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG bei Eingriffen in den Gebäudebestand für Fledermäuse nicht in Gänze auszuschließen ist. Durch die Festsetzung einer Eingriffsfrist für die Durchführung der Abrissarbeiten – *Eingriffe dürfen ausschließlich zwischen dem 1. Dezember und dem 28. (bzw. 29.) Februar erfolgen* – kann das Eintreten des Verbotstatbestandes für die genannten Artengruppen (Fledermäuse und Brutvögel) sicher vermieden werden. Unter der Maßgabe dieser Vermeidungsmaßnahme ist das Vorhaben artenschutzrechtlich zulässig. Es werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG erfüllt, artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen sind nicht erforderlich.

5.3. Klimaschutz

Die Stadt Preetz möchte sich im Rahmen einer nachhaltigen Stadtentwicklung bis zum Jahr 2030 zu einer klimaneutralen Kommune entwickeln.

Erneuerbare Energien

Ein wesentliches Planungsziel für Neubauten innerhalb des Geltungsbereiches besteht darin, eine möglichst CO₂-freie Deckung des Wärmeenergiebedarfes zu erreichen, was durch die Erzeugung und Nutzung erneuerbarer Energien (z. B. Solarthermie, Geothermie etc.) oder durch die Nutzung von Wärmenetzen (z. B. Nah- oder Fernwärme aus KWK-Anlagen oder anderen Wärmequellen) möglich ist.

Der städtebauliche Vertrag stellt ein wichtiges Instrument zur rechtsverbindlichen Umsetzung der energetischen und Klimaschutzbezogenen Ziele bei der Entwicklung neuer Baugebiete dar (*‘Klimaschutz in der verbindlichen Bauleitplanung’ - Deutsches Institut für Urbanistik*).

Es werden daher entsprechende Maßnahmen im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zwischen Stadt und Bauträger der Seniorenwohnungen vereinbart.

So verpflichtet sich der Vorhabenträger gemäß § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 5 BauGB entsprechend den mit den städtebaulichen Planungen und Maßnahmen verfolgten Zielen und Zwecken der Stadt Preetz bei der Errichtung baulicher Anlagen zur Einhaltung des KfW-55-Standards.

Gleichermaßen verzichtet der Vorhabenträger dauerhaft auf die Nutzung fossiler Brennstoffe, womit zu einer nachhaltigen Reduzierung der CO₂-Emissionen innerhalb des Plangebietes beigetragen werden soll. Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen (KWK) sind aufgrund ihrer hohen Energieeffizienz und der reduzierten spezifischen CO₂-Emissionen von diesem Verbot ausgenommen.

5.4. Schallschutz

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden die zu erwartenden schallschutzrechtlichen Auswirkungen des Vorhabens aufgezeigt und beurteilt.

Im Rahmen der Vorsorge bei der Bauleitplanung erfolgt üblicherweise eine Beurteilung anhand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005,

Teil 1, „Schallschutz im Städtebau“, wobei zwischen gewerblichem Lärm und Verkehrslärm unterschieden wird. Andererseits kann sich die Beurteilung des Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrswegen an den Kriterien der 16. BIm-SchV („Verkehrslärmschutzverordnung“) orientieren.

Die DIN 18005, Teil 1 verweist für die Beurteilung von gewerblichen Anlagen auf die TA Lärm, so dass die Geräuschimmissionen aus Gewerbelärm auf Grundlage der TA Lärm beurteilt werden.

Gewerbelärm

Zur Beurteilung der Geräuschbelastungen von den benachbarten gewerblichen Nutzungen nördlich des Plangeltungsbereiches erfolgten detaillierte Prüfungen. Die Stellplätze und die Pkw- und Lkw-Fahrwege für die gewerblichen Nutzungen befinden sich auf dem Parkplatz, der im Bebauungsplan Nr. 55 als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen ist. Auch die Anlieferungszone der Betriebe liegen in der öffentlichen Verkehrsfläche, allerdings werden diese zur sicheren Seite in den Berechnungen zum Gewerbelärm berücksichtigt. Weiterhin werden die haustechnischen Anlagen auf den Gebäuden angesetzt. Die Beurteilungspegel wurden sowohl tags als auch nachts ermittelt und in Form von Rasterlärmkarten dargestellt.

Hierzu wurden die hervorgerufenen Geräuschimmissionen nach den Kriterien der TA Lärm ermittelt und beurteilt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass innerhalb des Plangeltungsbereiches den Anforderungen der TA Lärm tags und nachts entsprochen wird. Die jeweils geltenden Immissionsrichtwerte für urbane Gebiete von 63 dB(A) tags und von 45 dB(A) nachts werden eingehalten.

Hinsichtlich der kurzzeitig auftretenden Spitzenpegel wird den Anforderungen der TA Lärm entsprochen.

Verkehrslärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Dabei wurden der Straßenverkehrslärm auf den maßgeblichen Straßenabschnitten sowie der Schienenverkehrslärm der Bahnstrecke Kiel-Lübeck berücksichtigt.

Die Verkehrsbelastungen auf den umliegenden Straßen wurden aus vorangegangenen schalltechnischen Untersuchungen zu verschiedenen Bebauungsplänen in der Nachbarschaft übernommen. Die Verkehrsbelastungen wurden auf den Prognosehorizont 2035/2040 hochgerechnet.

Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgte auf Grundlage der Rechenregeln der RLS-19 für den Straßenverkehrslärm und der Anlage 2 der 16. BIm-SchV (2014) für den Schienenverkehrslärm.

Im vorliegenden Fall ist der B-Plan-induzierte Zusatzverkehr nicht beurteilungsrelevant, da aufgrund der bisherigen Nutzung und der vorliegenden Verkehrsbelastung auf den umliegenden Straßenabschnitten nicht mit einer erheblichen Zunahme im öffentlichen Straßenverkehr zu rechnen ist.

Im straßennahen Bereich an der Bahnhofstraße liegen die Beurteilungspegel bei bis zu 66 dB(A) tags und 59 dB(A) nachts.

Somit wird der zum Vergleich herangezogene Orientierungswert für Mischgebiete von 60 dB(A) tags im gesamten Plangeltungsbereich überschritten. Im Nachtzeitraum wird sowohl der Orientierungswert für Mischgebiete von 50 dB(A) nachts überschritten.

Die Immissionsgrenzwerte für urbane Gebiete von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts werden entlang der Bahnhofstraße sowohl tags als auch nachts überschritten.

Schutzmaßnahmen in Form von aktivem Lärmschutz entlang der Bahnhofstraße sind aus Belegenheitsgründen und der Erschließung der Grundstücke nicht möglich und aufgrund der mitunter gelanten Geschossigkeit auch nicht sinnvoll. Auf eine Umsetzung aktiver Schallschutzmaßnahmen wird daher im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung verzichtet.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Plangeltungsbereiches können aufgrund der Bauweise durch Grundrissgestaltung (Verlegung der schützenswerten Nutzungen auf die lärmabgewandte Seite) oder passiven Schallschutz geschaffen werden.

Gemäß DIN 4109 (Januar 2018) ergeben sich Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen vor von außen eindringenden Geräuschen. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt über die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind in der Abbildung 3 für schutzbedürftige Räume und in Abbildung 4 für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, dargestellt.

Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass bei einem maßgeblichen Außenlärmpegel von > 70 dB(A) mit erheblichem passivem Schallschutz und damit zusätzlichen Baukosten zu rechnen ist.

Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangeltungsbereich bei Neu-, Um- und Ausbauten für zum Schlafen genutzte Räume schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.

An der Südseite des Plangeltungsbereiches wird in einem Abstand von bis zu 10 m zur Straßenmitte der Bahnhofstraße der Immissionsgrenzwert von 64 dB(A) tags überschritten. In den von Überschreitungen der geltenden Immissionsgrenzwerte tags betroffenen Bereichen sind Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone, Loggien und Dachterrassen nur in geschlossener Gebäudeform bzw. auf der lärmabgewandten Seite der Gebäude zulässig.

Zudem besteht die Möglichkeit, im Rahmen einer Einzelfallprüfung für ein konkretes Bauvorhaben zu prüfen, ob mit Abschirmungen auch an Außenwohnbereichen an den der Bahnhofstraße zugewandten Seiten die Anforderungen an hinreichenden Schallschutz ggf. erfüllt werden. Daher wird der Einzelnachweis in die Festsetzungen aufgenommen. Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten innerhalb des Plangeltungsbereiches ist generell zulässig.

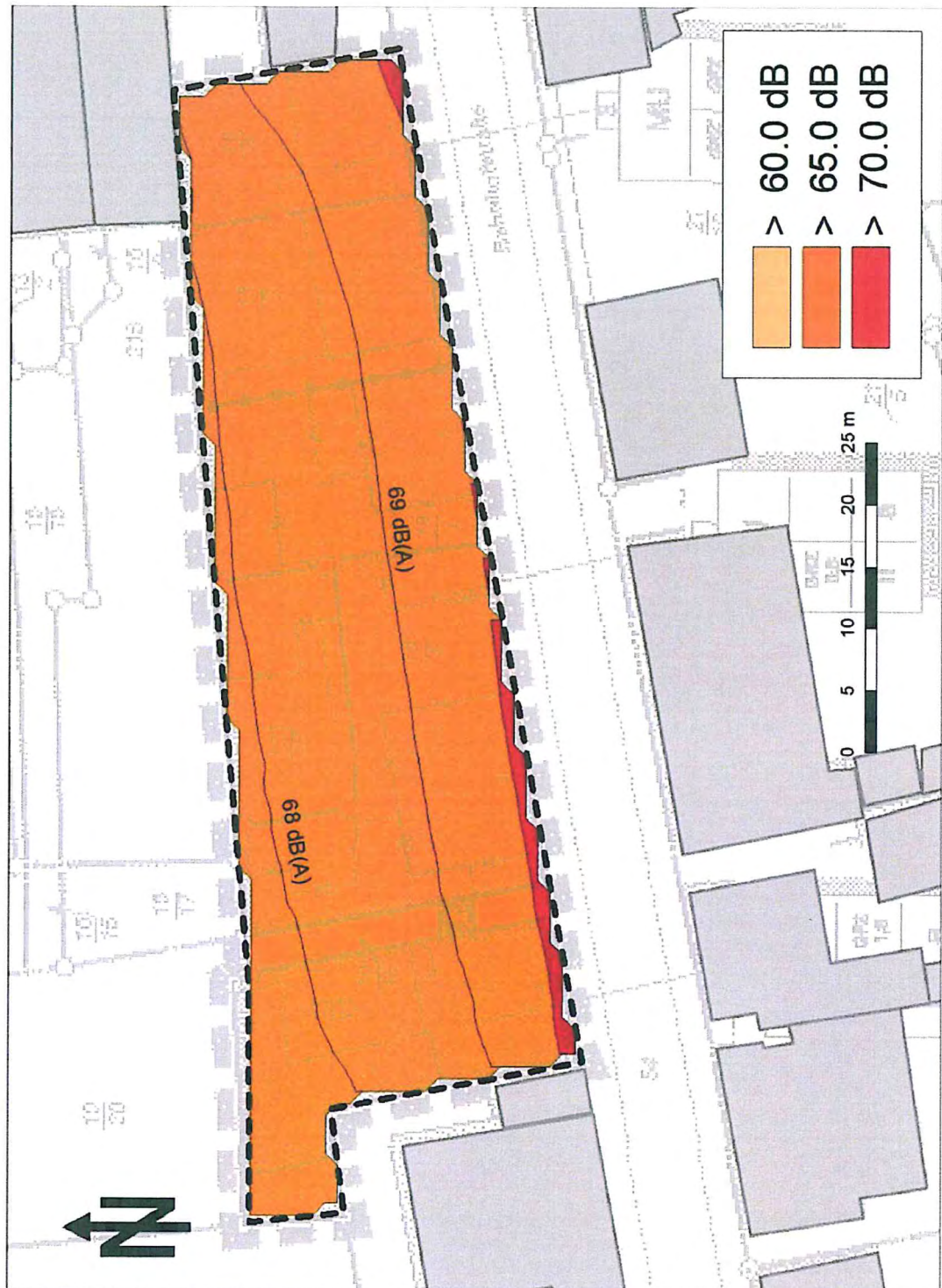


Abb. 3: Maßgeblicher Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume

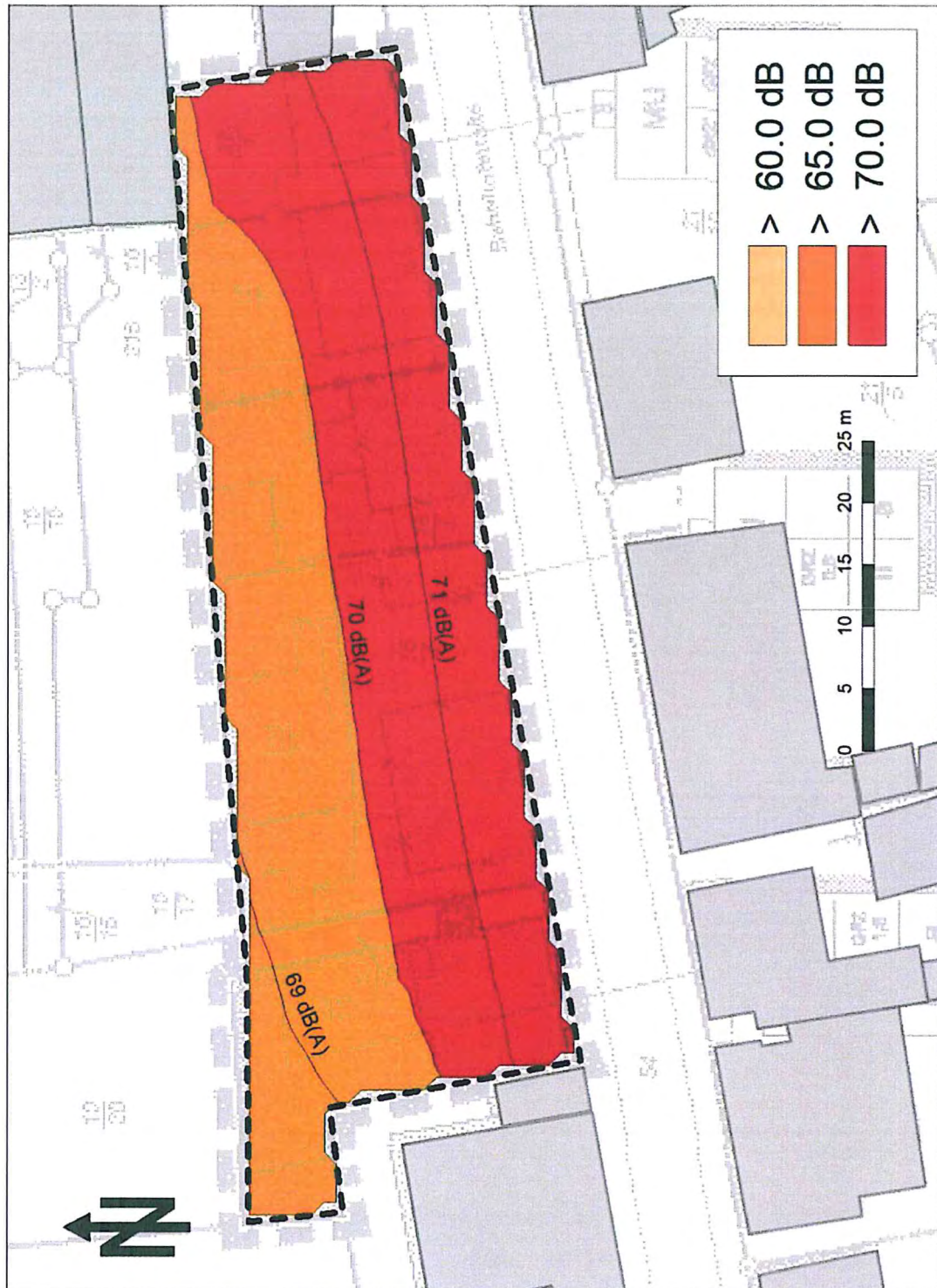


Abb. 4: Maßgeblicher Außenlärmpegel für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden

6. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

6.1. Archäologische Kulturdenkmale

(§§ 11-17 DSchG SH – Umgang mit Denkmälern)

Auf Grund der historischen Lage des Plangebietes im mittelalterlichen Stadtgrundriss der Stadt Preetz ist bei bodeneingreifenden Maßnahmen mit archäologischen Kulturdenkmälern zu rechnen. Es ist daher erforderlich, bei allen Bauvorhaben im Geltungsbereich möglichst frühzeitig das Archäologische Landesamt Schleswig-Holstein zu beteiligen und die erforderlichen Untersuchungen abzustimmen.

Es wird darüber hinaus ausdrücklich auf den § 15 DSchG S-H verwiesen:

Sollten während der Erdarbeiten Kulturdenkmale entdeckt oder gefunden werden, ist dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zum Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Baudenkmale

Angesichts der stadtgeschichtlich bedeutsamen Lage der Bahnhofstraße befinden sich in direkter Umgebung des Geltungsbereiches folgende Kulturdenkmale:

- „Wohn- und Geschäftshaus“, Bahnhofstraße 1
- „Wohn- und Geschäftshaus“, Bahnhofstraße 3
- „ehemaliges Postamt“, Bahnhofstraße 7
- „Wohnhaus“, Bahnhofstraße 14

Gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 3 DSchG SH bestehen Genehmigungspflichten von Maßnahmen, die Veränderungen der Umgebung dieser Kulturdenkmale betreffen (Umgebungsschutz). Die entsprechenden Genehmigungen sind bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

6.2. Bodenschutz/Altlasten

Für die Grundstücke Bahnhofstraße 8 und 10 existieren bei der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Plön Einträge der Kategorie A2 (Archiv, Verdachtsentkräftung nach Bewertung). Auf dem Grundstück Bahnhofstraße 8 wurde zwischen 1900 und 1948 eine Kupferschmiede und von 1936 bis 1991 eine Schlosserei betrieben. Bei einer Untersuchung im Jahre 2007 konnten keine schädlichen Bodenveränderungen festgestellt werden. Auf dem Grund-

stück Bahnhofstraße 10 war laut Gewerbemeldung von 1955 bis 1961 ein Betrieb zur Thermometerfertigung tätig. Zur selben Zeit war an dieser Adresse ebenfalls ein Zahnarzt gemeldet. Aufgrund des relativ kurzen Betriebszeitraums und der nur geringen Betriebsgröße wurde der Altlastenverdacht für das Grundstück Hausnummer 10 ausgeräumt.

Obwohl aktuell für beide Grundstücke kein Altlastenverdacht besteht, können aufgrund der vorherigen Nutzungen kleinräumige schadhafte Bodenveränderungen nicht ausgeschlossen werden. Bei Bodenarbeiten ist daher bei Auffälligkeiten die UBB des Kreise Plön unverzüglich zu informieren. Die geltenden abfallrechtlichen sowie bodenschutzrechtlichen Anforderungen der Bundesbodenschutzverordnung (§ 12 BBodSchV), des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG u. a. § 7 Vorsorgepflicht) sowie der LAGA M20 sind umzusetzen und bei möglichen Verwertungen von überschüssigem Bodenmaterial zu berücksichtigen.

6.3. Kampfmittel

Gemäß der Anlage zur „Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel“ (Kampfmittelverordnung) in der aktuell gültigen Fassung vom 7. Mai 2012 gehört die Stadt Preetz nicht zu den Gemeinden, die durch Bombenabwürfe im Zweiten Weltkrieg in besonderem Maße betroffen waren. Zufallsfunde von Kampfmitteln sind, obgleich unwahrscheinlich, jedoch nicht gänzlich auszuschließen. Etwaige Funde sind unverzüglich der zuständigen Polizeibehörde zu melden und dürfen, aufgrund der von ihnen ausgehenden Gefahr, nicht bewegt oder aufgenommen werden. Der Fundort ist bis zum Eintreffen der Polizei entsprechend zu sichern und vor Bewegungen oder Beeinträchtigungen zu schützen.

6.4. Störfallbetriebe

Das Plangebiet liegt nach heutigem Kenntnisstand nicht innerhalb der Achtungsabstände von Störfallbetrieben i. S. d. § 3 (5) BImSchG und fällt somit nicht in den Anwendungsbereich des Artikel 13 der Seveso-III-Richtlinie (RL 2012/18/EU). Gleichmaßen wird durch die vorliegende Planung keine Zulässigkeit eines Störfallbetriebes begründet.

7. FLÄCHENZUSAMMENSTELLUNG

Bezeichnung	Größe in m ²
Urbanes Gebiet	ca. 1.895 m ²
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung	
Öffentlicher Fußweg	ca. 70 m ²
Gesamtfläche Geltungsbereich	ca. 1.965 m²

8. KOSTEN

Die Kosten für die Erarbeitung von Festsetzungen für Werbeanlagen trägt die Stadt Preetz, alle weiteren Planungskosten werden von der Firma Grundvermögen Nord GmbH, Heikendorf übernommen.

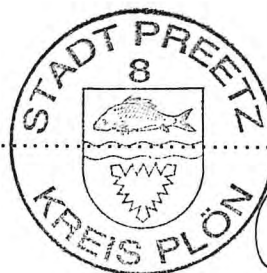
9. QUELLENVERZEICHNIS

- Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein, 2010)
- Regionalplan für den Planungsraum III (Ministerium für Ländliche Räume, Landesplanung, Landwirtschaft und Tourismus des Landes Schleswig-Holstein, 1998)
- 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 der Stadt Preetz (Mai 2019)
- Schalltechnische Untersuchung zur 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 55 der Stadt Preetz (LAIRM CONSULT GmbH, 2021)

Die vorliegende Begründung zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 der Stadt Preetz wurde von der Stadtvertretung in der Sitzung am 02.11.2021 durch einfachen Beschluss gebilligt.

Aufgestellt aufgrund des § 9 Abs. 8 BauGB.

Preetz, den 21.01.22




Björn Demmin
(Bürgermeister)