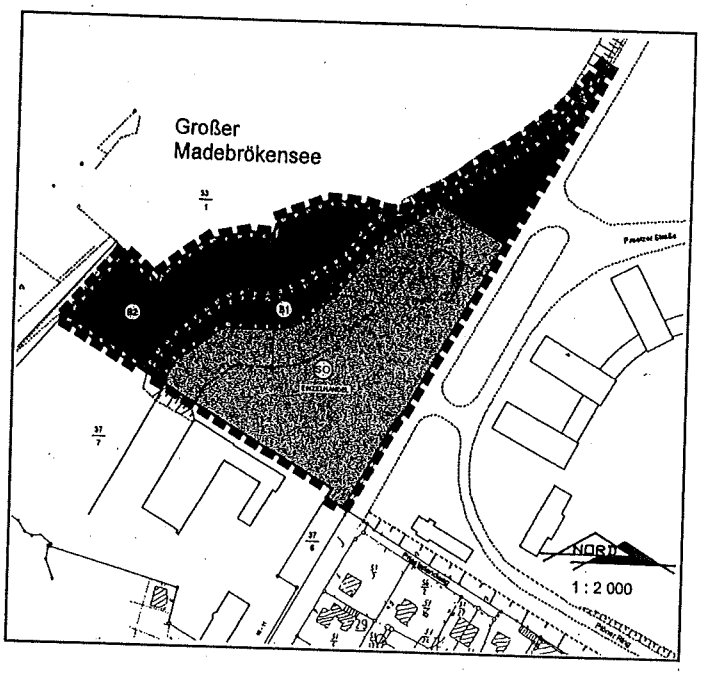
STADT PLÖN

68. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

ERLÄUTERUNGSBERICHT



JUNI 2001

AC

ARCHITEKTEN CONTOR FERDINAND + EHLERS
Planergruppe Julius Ehlers · Stadtplaner SRL + Architekten BDA
Burg 7a · 25524 Itzehoe · fon 04821 / 682-0 · fax 04821 / 682-10

STADT PLÖN

68. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Auftraggeber:
LEG Schleswig-Holstein

Bearbeitung:
AC Planergruppe Ehlers
Dipl. Ing. Bernd Schürmann

AC
ARCHITEKTEN CONTOR FERDINAND + EHLERS
Planergruppe Julius Ehlers · Stadtplaner SRL + Architekten BDA
Burg 7a · 25524 Itzehoe · fon 04821 / 682-0 · fax 04821 / 682-10

GLIEDERUNG

1 Räumlicher Geltungsbereich 4

2 Planungserfordernis 4

3 Übergeordnete Planungsvorgaben 4

3.1 Landesraumordnungsplan 4

3.2 Regionalplan 5

3.3 Landschaftsrahmenplan.....6

4 Versorgungsbereich für den neuen Stadtteil Stadtheide 6

4.1 Nutzungskonzept 6

4.2 Erschließung, Ver- und Entsorgung 7

5 Landschaftsplanerische Belange 7

5.1 Landschaftsplan der Stadt Plön.....7

5.2 Landschaftsplanerisches Konzept.....7

6 Flächenbilanz 9

1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich umfasst eine ca. 2,3 ha große Fläche, die an der Straße Stadtheide am Eingangsbereich zum neuen Stadtteil „Fünf-Seen-Kaserne" auf ehemaligen Kasernenflächen liegt. Die Begrenzung erfolgt im Westen durch die Uferbereiche des Großen Madebrökensees, im Süden durch bebaute Flächen, die planerisch nicht verändert werden sollen sowie im Osten durch die bestehende Straße "Stadtheide".

2 Planungserfordernis

Es ist eine Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel vorgesehen, auf der ein Einkaufszentrum mit zwei "Versorgern" geplant ist. Der bestehende rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt Sondergebiet Bundeswehr dar. Das beabsichtigte und im Zusammenhang mit dem neuen Stadtteil geplante Vorhaben ist aus diesem Flächennutzungsplan nicht zu entwickeln. Die Stadtvertretung der Stadt Plön hat somit die Aufstellung der 68. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Im weiteren ist vorgesehen, die Zulässigkeit des Vorhabens über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB herzustellen.

Ebenfalls überplant werden sollen die westlich benachbarten Waldflächen, die zugleich auch 15a-Biotop nach LNatSchG sind. Somit werden auch diese naturschutzfachlich sensiblen Bereiche rechtlich gesichert und stehen für bauliche Nutzungen in der Zukunft nicht zur Verfügung.

3 Übergeordnete Planungsvorgaben

3.1 Landesraumordnungsplan

Plön wird im Landesraumordnungsplan als Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums dargestellt.

Diese sollen für die Nahbereiche von mehreren ländli-

chen Zentralorten oder Unterzentren über die Grundversorgung hinaus mindestens teilweise Versorgungsfunktionen zur Deckung des gehobenen, längerfristigen Bedarfs ausüben. Als zentrale Orte der mittleren Stufe soll sich die Ausstattung an der Ausstattung von Mittelzentren orientieren.

Darüber hinaus ist Plön als Stadt- und Umlandbereich in ländlichen Räumen gekennzeichnet. Stadt- und Umlandbereiche in ländlichen Räumen dienen in erster Linie dazu, den Ordnungsrahmen für die Entwicklung des Stadtumlandes darzustellen und damit die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit dieser Bereiche und nicht zuletzt – als Entwicklungspole – die ländlichen Räume zu stärken.

Mit der Ausweisung solcher Stadt- und Umlandbereiche wird anerkannt, daß sich die Bautätigkeit nicht im zentralen Ort allein vollziehen kann. In diesen Räumen kommt der interkommunalen Zusammenarbeit eine besondere Bedeutung zu.

Plön befindet sich gemäß Landesraumordnungsplan in einem Raum mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems (landesweite Bedeutung). Diese Räume umfassen großräumige, naturraumtypische, reich mit naturnahen Elementen ausgestattete Landschaften sowie Verbundachsen zum Schutz der naturnahen Landschaftsteile sowie der Kulturlandschaften mit ihren charakteristischen Lebensgemeinschaften.

Gemäß Landesraumordnungsplan liegt Plön in einem Raum mit besonderer Eignung für Fremdenverkehr und Erholung. Dies sind Räume mit besonderer Eignung für Fremdenverkehr und Erholung, die sich aufgrund ihrer naturräumlichen und landschaftlichen Voraussetzungen und ihrer Infrastruktur für Fremdenverkehr und Erholung besonders eignen.

3.2 Regionalplan

Neben den Übernahmen aus dem Landesraumordnungsplan werden im Regionalplan für den Planungsraum III, Schleswig-Holstein Mitte folgende Aussagen getroffen:

Die größte anstehende Stadtentwicklungsmaßnahme ist die Umnutzung der vom Bundesverteidigungsmini-

sterium aufgegebenen Fünf-Seen-Kaserne. Das Umnutzungskonzept der Stadt für dieses in bevorzugter Landschaft liegende ehemalige Kasernengelände geht davon aus, daß auf etwa 30 ha bebaubarer Fläche Gewerbeansiedlungen, Tourismus- und Wohnnutzungen sowie Nutzungen von sportlichen Einrichtungen erfolgen werden. Um die negativen wirtschaftlichen Folgen der Konversion aufzufangen, müssen mit der Umnutzung dieser Anlage vor allem auch neue Arbeitsplätze geschaffen werden.

3.3 Landschaftsrahmenplan

Analog zu den anderen übergeordneten Planungen wird auch im Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III der Bereich Plön als Gebiet mit besonderer Erholungseignung gekennzeichnet sowie der Naturparke „Holsteinische Schweiz" dargestellt.

Außerdem ist das geplantes Naturschutzgebiet gemäß § 17 LNatSchG „Suhrer See" gekennzeichnet, das gleichzeitig als Schwerpunktbereich zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems dargestellt ist.

4 Versorgungsbereich für den neuen Stadtteil Stadtheide

4.1 Nutzungskonzept und entsprechende Darstellungen in der Planfassung

In dem geplanten Einkaufszentrum ist die Errichtung von zwei Einzelhandelsbetrieben geplant. Entsprechend wird für diesen Bereich die Darstellung Sonstiges Sondergebiet - Einzelhandel gewählt.

Der Standort liegt an der Nahtstelle zwischen bestehenden östlich gelegenen Stadtbereichen von Plön und dem neuen Stadtteil „Fünf-Seen-Kaserne", dessen Eingangsbereich durch dieses Bauvorhaben städtebaulich geprägt werden wird.

Die Erschließung erfolgt über die Straße Stadtheide. Damit ist neben der wohnungsnahen Versorgung der Bewohner des neuen Stadtteils auch eine gute Erreichbarkeit für PKW - orientierte Kunden aus Plön und seinem östlichen Umfeld gewährleistet.

Die Lage des Einkaufszentrums am Eingang des neuen Stadtteils erfordert bei der baulichen Umsetzung besondere gestalterische Qualitäten. Diese sollen bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes festgelegt und die Realisierung, auch zeitlich, im Durchführungsvertrag gesichert werden.

4.2 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Versorgungszentrum wird von der Straße „Stadtheide" erschlossen. Von hier aus sind Zufahrten zu den Einzelhandelsbetrieben vorgesehen. Die Ver- und Entsorgung wird über neue sowie vorhandene Leitungen und Anlagen sichergestellt.

5 Landschaftsplanerische Belange

5.1 Landschaftsplan der Stadt Plön

Im Entwurf des Landschaftsplans der Stadt Plön ist im Bestandsplan die Fläche westlich an das geplante Versorgungszentrum angrenzend als Sumpf/Auwald bzw. Bruchwald gekennzeichnet. Dieser Bereich wird in den weiteren Planungen als geschütztes Biotop gemäß 15 a LNatSchG übernommen. Darüber hinaus werden für diese Bereiche die Darstellungen Fläche für Wald mit teilweiser überlagernder nachrichtlicher Darstellung der genannten Biotope gewählt.

5.2 Landschaftsplanerisches Konzept

Die Flächen sind durch die bisherige Kasernennutzung weitgehend versiegelt. Durch die Planung des Einkaufszentrums erfolgt keine Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen.

Im Rahmen der Aufstellung eines vorhabenbezogener Bebauungsplans soll jedoch aufgrund der räumlichen Nähe zu Waldflächen, 15a-Flächen sowie von Wasserflächen des Kleinen Madebrökensees auch ein Grünordnungsplan erarbeitet werden. Grünordnerische Belange werden somit berücksichtigt und durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan beziehungsweise im Durchführungsvertrag mit dem Investor gesichert.

Der Waldschutzstreifen nach § 32 Abs. 5 Landeswaldgesetz kann nicht eingehalten werden. Die Größe des verfügbaren Grundstückes, die Flächenansprüche der Gebäude für einen wirtschaftlichen Betrieb der Einzelhandelseinrichtungen sowie die Flächen für die notwendigen Stellplätze erfordern eine Unterschreitung des Waldschutzstreifens auf 20 m Breite. Zusätzlich wurde von der Forstbehörde eine weitere punktuelle Unterschreitung des Walschutzstreifens auf 15 m zugestanden. Diese weitere Unterschreitung wurde explizit für die „Eckpunkte" der beiden vorgesehenen Gebäude in Aussicht gestellt. Eine Sicherung der Walderhaltung sowie Belange des Brandschutzes werden auch bei einer Unterschreitung gewährleistet.

Im Rahmen von bereits geführten Planungsgesprächen wurde die Unterschreitung des Walschutzstreifens bereits einvernehmlich mit der Forstbehörde festgelegt.. Der reduzierte Regelabstand von 20 m wird in den Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen.

Angrenzende Waldflächen und für den Naturschutz wertvolle Strukturen konnten erhalten und in das Gesamtkonzept integriert werden. Insofern kommt es zu keinen erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Bodenhaushalt, Wasserhaushalt sowie Landschafts- und Ortsbild.

Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter sind im Grünordnerischen Fachbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 51 der Stadt Plön unter Kapitel 4 ausführlich erläutert.

6 Flächenbilanz

Durch die Planungen ergibt sich im Geltungsbereich der 68. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Plön folgende Verteilung (Flächengrößen) der dargestellten Flächennutzungen:

Sonderbaufläche - Einzelhandel:	1,22 ha
Flächen für Wald:	1,09 ha
Davon 15a- Biotopfläche:	0,93 ha
Fläche des Geltungsbereichs:	2,31 ha

Plön, im Juni 2001

Stadt Plön

(Uli Demmin)
Bürgermeister