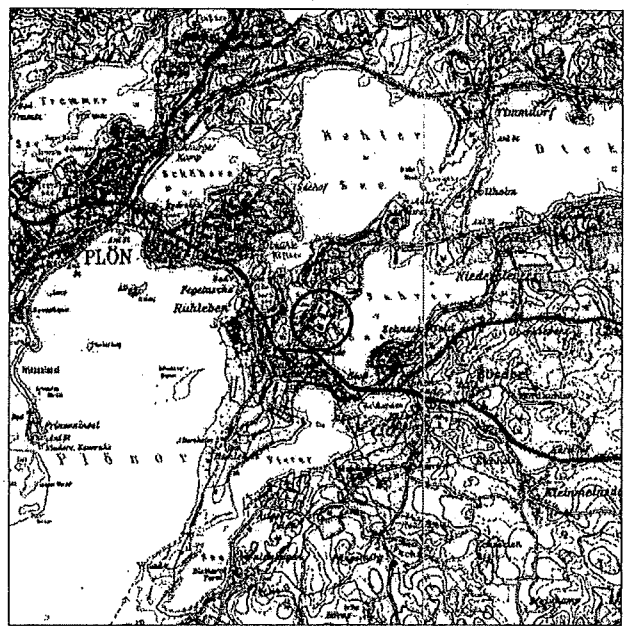
§ 6 BauGB

STADT PLÖN

71. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

ERLÄUTERUNGSBERICHT



Februar 2002

AC

PLANERGRUPPE JULIUS EHLERS
STADTPLANER SRL · ARCHITEKT BDA
BURG 7 A · 25524 ITZEHOE
fon 04821/682-80 · fax 04821/682-81

STADT PLÖN

71. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Auftraggeber:
Stadt Plön

Bearbeitung:
AC Planergruppe Ehlers
Dipl. Ing. Bernd Schürmann
Dipl.-Ing. Birte Plotzitza

AC
PLANERGRUPPE STADTPLANER SRL · BURG 7 A · fon 04821/682-80
JULIUS EHLERS · ARCHITEKT BDA · 25524 ITZEHOE · fax 04821/682-81

GLIEDERUNG

1 Räumlicher Geltungsbereich 4

2 Planungserfordernis 4

3 Übergeordnete Planungsvorgaben 4

3.1 Landesraumordnungsplan 4

3.2 Regionalplan 5

3.3 Rahmenplan 6

3.4 Landschaftsrahmenplan.....6

4 Städtebauliches Konzept..... 6

4.1 Nutzungskonzept und entsprechende Darstellungen in der Planfassung 6

4.2 Erschließung, Ver- und Entsorgung 7

5 Landschaftsplanerische Belange 7

5.1 Landschaftsplan der Stadt Plön.....7

5.2 Landschaftsplanerisches Konzept.....8

5.2.1 Bestand 8

5.2.2 Landschaftsplanerische Ziele 9

5.2.3 Eingriff / Ausgleich.....9

6 Flächenbilanz 10

1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich umfasst eine ca. 1,3 ha große Fläche, die an der Straße Fünf-Seen-Allee am Eingangsbereich zum neuen Stadtteil „Fünf-Seen-Kaserne" auf ehemaligen Kasernenflächen liegt. Die Begrenzung erfolgt im Westen durch die Fünf-Seen-Allee, im Osten durch eine ca. 100 m parallel zur Fünf-Seen-Allee verlaufende Linie, im Süden durch den Priesterlandweg und im Norden durch eine ca. 150 m parallel zum Priesterlandweg verlaufende Linie.

2 Planungserfordernis

Es soll eine gemischte Baufläche entstehen, auf der Neubau des Finanzamtes baulich realisiert werden soll und gleichzeitig die beiden bestehenden ehemaligen Kasernengebäude (Sanitätsgebäude und Kasino) erhalten und umgenutzt werden sollen. Als Abgrenzung zum Straßenraum wird ein Park und Straßenbegleitgrün angelegt.

Die neue Planung soll in Verbindung mit den gegenüberliegenden Versorgungseinrichtungen eine räumlich gestaltete Eingangssituation im neuen Stadtteil sicherstellen.

Da der bestehende rechtskräftige Flächennutzungsplan hier noch Sondergebiet Bundeswehr darstellt, ist für diese planerischen Belange eine Änderung des Flächennutzungsplans für diesen Bereich notwendig. Die Stadtvertretung der Stadt Plön hat somit die Aufstellung der 71. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Im weiteren ist vorgesehen, die Zulässigkeit des Vorhabens über einen Bebauungsplan nach § 9 BauGB herzustellen.

3 Übergeordnete Planungsvorgaben

3.1 Landesraumordnungsplan

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

Diese sollen für die Nahbereiche von mehreren ländlichen Zentralorten oder Unterzentren über die Grund-

versorgung 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.

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 Bundesverteidigungsministerium 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 bzw. vorhandene gesichert werden.

In diesem Zusammenhang kommt dem Standort des neuen Finanzamts des Kreises Plön eine besondere Bedeutung zu; nicht zuletzt auch im Sinne der damit gewährleisteten Funktion der Stadt Plön als Kreisstadt des Kreises Plön und in ihrer Funktion als Unterzentrum mit Teilfunktionen einen Mittelzentrums.

3.3 Rahmenplan

Für den gesamten Bereich der ehemaligen Fünf – Seen – Kaserne wurde ein städtebaulicher Rahmenplan mit folgenden Aussagen aufgestellt: Während der nördliche Bereich ausschließlich dem allgemeinen und reinen Wohnen dienen soll, sind für den südlichen Bereich Mischgebietsflächen, Versorgungsflächen und allgemeines Wohnen geplant. Für die konkrete Fläche der Flächennutzungsplanänderung sieht der Rahmenplan Funktionsflächen/ Versorgungsflächen vor, die sich nutzungsmäßig in gemischte Bauflächen integrieren lassen.
Die Planung folgt somit den Anregungen der städtebaulichen Rahmenplanung.

3.4 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 Naturpark „Holsteinische Schweiz" dargestellt.

4 Städtebauliches Konzept

4.1 Nutzungskonzept und entsprechende Darstellungen in der Planfassung

In der geplanten gemischten Baufläche ist der Neubau des Finanzamts vorgesehen, außerdem sollen das vorhandene ehemalige Sanitätsgebäude und das ehemalige Kasino erhalten und vorwiegend für Wohnnutzungen umgenutzt werden. Weiterhin soll ein Park mit Gedenkstein an die „Fünf-Seen-Kaserne" angelegt werden.

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 und gestalterisch aufgewertet werden soll.

Aus dem Gegenüber der gemischten Baufläche und dem vorhandenen Sondergebiet (Einzelhandel) sind keine Emissionskonflikte zu erwarten.

4.2 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das gesamte Plangebiet wird von der Straße „Fünf – Seen - Allee" erschlossen. Von hier kann eine direkte Zufahrt erfolgen, außerdem führt ein Anliegerweg durch die gemischten Bauflächen, von dem aus die ehemaligen Kasernengebäude und ferner die weiter östlich gelegenen bestehenden sportlichen Einrichtungen erschlossen werden. Die Ver- und Entsorgung wird über neue sowie vorhandene Leitungen und Anlagen sichergestellt.

5 Landschaftsplanerische Belange

5.1 Landschaftsplan der Stadt Plön

Der Landschaftsplan der Stadt Plön (MUHS / SCHUMANN 2000) sieht für den Gesamtbereich zwischen Fünf – Seen – Allee und Suhrer See überwiegend eine bauliche Entwicklung vor. Zu dieser Fläche zählt auch der Geltungsbereich der 71. Flächennutzungsplanänderung.

Die aktuelle Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Plön weist das Bearbeitungsgebiet nunmehr als gemischte Bauflächen aus.

Weitere wichtige grünordnerisch Rahmenbedingungen sind zu berücksichtigen:

Der Suhrer See (Entfernung ca. 300 m) ist als FFH (Flora - Fauna Habitat) - Gebiet und EU-Vogelschutzgebiet gemeldet worden. Deshalb wurden bereits gesonderte Gutachten zu diesem Thema in Auftrag gegeben (vgl. Anhang --T 1-T 3 GOP zum B Plan Nr.50). Außerdem ist er als Naturschutzgebiet sichergestellt worden.

Das Altlastengutachten (EGU 1997) gibt keine Hinweise auf sanierungsbedürftige Flächen in diesem Bereich.

Die Entfernung zum Großen Madebrökensee von ca. 90 Metern bedingt nur eine nachrichtliche Berücksichtigung der geschützten Seeufer.

5.2 Landschaftsplanerisches Konzept

5.2.1 Bestand

Biotope:
Im Geltungsbereich der 71. Flächennutzungsplanänderung ist der Steilhang mit Gehölzbeständen im Süden des Geltungsbereichs als geschütztes Biotop von besonders hoher Bedeutung. Bestimmte Einzelbäume, Baumgruppen und naturnahe Landschaftselemente (Böschungsgehölze, Gehölzstreifen und –flächen) haben ebenfalls eine hohe bis mittlere Bedeutung.

Weitere Gehölzflächen mit hohem Zierpflanzenanteil sind für den Bearbeitungsraum, sowohl ökologisch, als auch gestalterisch (Landschaftsbild) von Bedeutung.

Boden:
Durch Sondierungen wurde festgestellt, dass es sich um bis zu 7 m hohe Auffüllungen (zwischen 1956 und 1958 durchgeführt) aus Sand, Bauschutt und Ziegelresten handelt. Kleinflächig sind unter den Auffüllungen auch noch Reste organischer Ablagerungen (torfige Mudden bis 15 cm) an.

Altablagerungen:
Altablagerungen sind für diesen Bereich nicht ermittelt worden. Der Gefahrenverdacht wurde bei diesen Flächen nicht bestätigt. Es gab keine Hinweise auf vermeintliche Verunreinigungen des Untergrundes die ein Gefährdungspotential für die Schutzgüter darstellen könnten.

Oberflächenwasser:
Der Untergrund im Geltungsbereich ist aber nur sehr bedingt für eine Versickerung des Oberflächenwassers geeignet, da unterschiedliche Auffüllungsmaterialien vorhanden sind.

Klima:
In dem betrachteten Gebiet selbst herrscht vor dem Abriss der Kasernengebäude durch die hohe Zahl der versiegelten Flächen ein eingeschränktes Freiraumklima eingeschränktem Luftaustausch vor. Die Versiegelungen und der anstehende Kies-/Sandboden führen zu unausgeglichenen Luftfeuchtigkeits- und Temperaturschwankungen.

Der Geltungsbereich stellt sich bis auf die mit Gehölzen bestandene Hangfläche als intensiv genutzte Kaser-

nenfläche mit vielen Gebäuden, Straßenflächen dar. Nördlich des ehem. Sanitätsgebäudes befindet sich allerdings viele grosskronige Bäume die für einen grünen Eingangsbereich sorgen.

5.2.2 Landschaftsplanerische Ziele

Der vorhandene Hangbereich im Süden unmittelbar angrenzend an die ehem. Kasernengrenze soll, vor allem aus Gründen des Arten- und Biotopschutzes und des Landschaftsbildes, erhalten bleiben.

Die Einzelbäume die im Rahmen des Abrisses der Kaserne erhalten werden können, sollen weitgehend erhalten werden. Für Baumverluste werden im Geltungsbereich Neupflanzungen vorgesehen.

Die vorhandene Topographie (Geländeniveau) des ehem. Kasernengeländes bleibt bis auf kleinere Veränderungen erhalten. Im Osten entsteht eine neue mit Bäumen und Sträuchern bepflanzte Geländekante.

Aufgrund der überwiegend aufgefüllten Bodenverhältnisse soll das Oberflächenwasser des Bearbeitungsgebietes abgeleitet und z.T. ca. 380 Meter weiter nördlich am Großen Madebrökensee versickert werden.

Der ehemalige Eingangsbereich der Kaserne wird mit seinem vorhandenen Baumbestand als öffentliche Parkanlage gestaltet.

5.2.3 Eingriff / Ausgleich

Bei den gemischten Bauflächen handelt es sich um ehemals besiedelte Kasernenflächen, die nach dem Erlaß des Umweltministeriums als „Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz" einzustufen ist. Die betreffenden Vorgaben des Erlasses werden erfüllt, d.h.:

- Bodenart und -typ sind weitgehend als naturraumtypisch zu betrachten.
- Der Grundwasserstand liegt gemäß der Bodenkarte und den Bodenproben bei bei mindestens 1 m unter Flur (im Mittel bei 4-6 Metern).
- Die Eingriffsfläche ist in dem festgestelltem Land-

schaftsplan der Stadt Plön überwiegend als bauliche Entwicklungsflächen (Wohngebiet) dargestellt und dient nicht der Entwicklung von Biotopen oder dem Biotopverbund gemäß § 15 Abs. 1 Nr. 3 oder 4 LNatSchG.

Mit ca. 900 qm Neupflanzungen können die bilanzierten Gehölzverluste hinreichend ausgeglichen werden.

Die Baumverluste belaufen sich nach jetzigem Planungsstand auf wenige Einzelbäume. Einige neue Baumpflanzungen sind im Rahmen der Begrünung des Gebietes vorgesehen.

Als Ausgleich von Beeinträchtigungen des Bodenhaushaltes ist für ca. 1.016 qm die Entsiegelung von Bodenflächen notwendig. Dies ist bei der Ausgleichsmaßnahme des Grünordnungsplanes zum B Plan Nr. 53 Plön - Stadtheide zusätzlich vorgesehen.

Das Landschaftsbild der ehemaligen Kaserne wird durch die vorgesehene Bebauung mit Mischgebietsbaukörpern im Bearbeitungsgebiet sehr wenig verändert und geringfügig beeinträchtigt.

6 Flächenbilanz

Durch die Planungen ergibt sich im Geltungsbereich der 71. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Plön folgende Verteilung (Flächengrößen) der dargestellten Flächennutzungen:

Gemischte Bauflächen:	1,07 ha
Grünflächen:	0,26 ha
Fläche des Geltungsbereichs:	**1,33 ha**

Plön, im Februar 2002

Stadt Plön

(Ulf Demmin)
Bürgermeister