

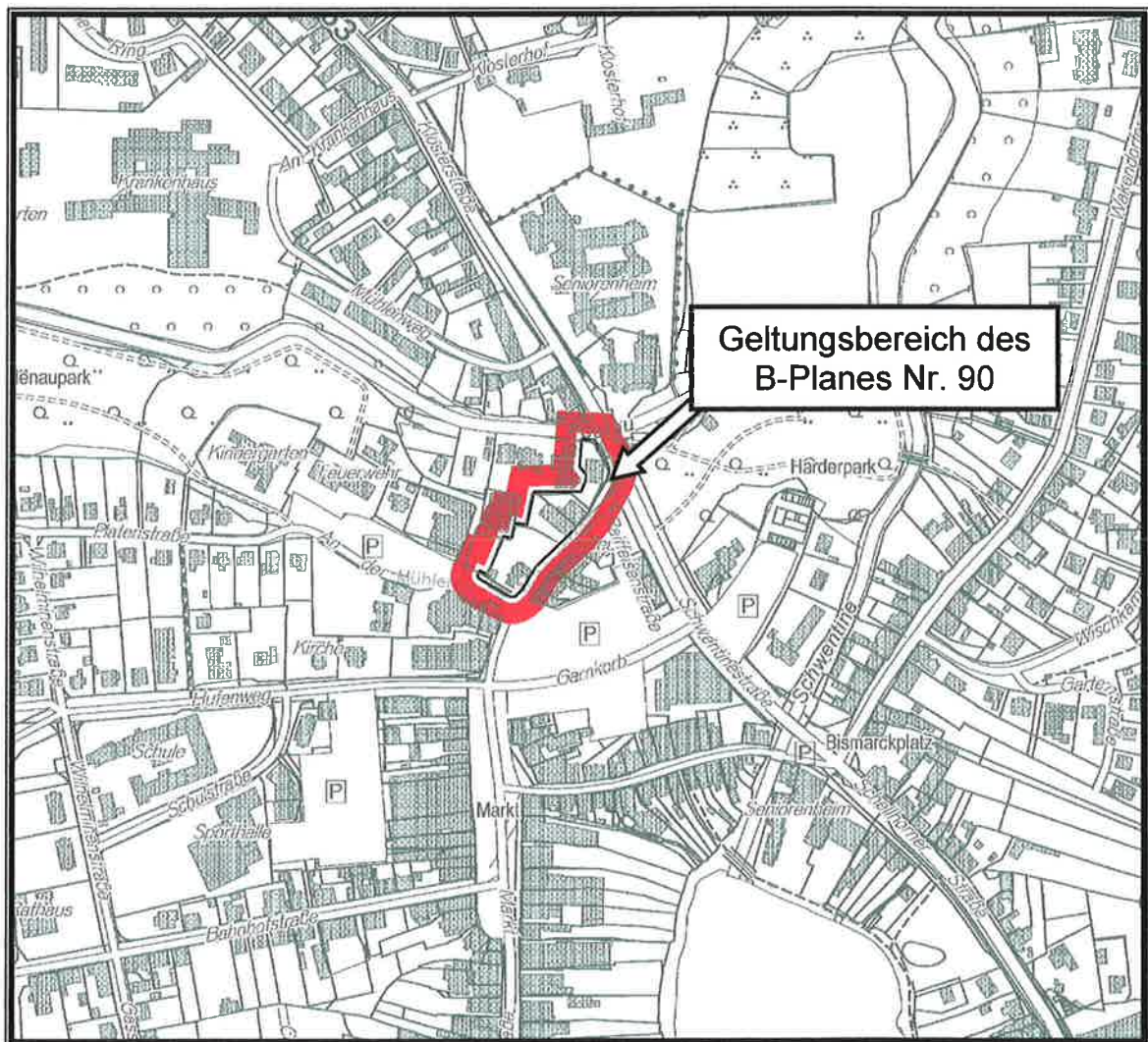
# STADT PREETZ

(Kreis Plön)

## Bebauungsplan Nr. 90

„Bebauung westlich der Mühlenstraße (Mühlenstraße 9 - 21)“

### Begründung



Stand: Satzung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Grundlagen und Rahmenbedingungen</b>	<b>3</b>
1.1	Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf	3
1.2	Vorgaben übergeordneter Planungen	3
1.3	Räumlicher Geltungsbereich	4
1.4	Angaben zum Bestand	4
<b>2.</b>	<b>Anlass und Ziele der Planung</b>	<b>5</b>
2.1	Anlass der Planung	5
2.2	Ziele der Planung	6
<b>3.</b>	<b>Inhalte des Bebauungsplans</b>	<b>6</b>
3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw.	6
3.2	Landschaftspflege und Artenschutz	8
3.3	Immissionsschutz	9
3.4	Verkehr, Ver- und Entsorgung	11
3.5	Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden	12

## 1. Grundlagen und Rahmenbedingungen

### 1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011, und die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22.01.2009. Es findet das beschleunigte Verfahren gemäß des durch Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte eingefügten § 13 a BauGB Anwendung, da es sich im Wesentlichen um die Nachnutzung eines ehemals bebauten Grundstücks innerhalb des besiedelten Stadtgebietes und somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung kann demnach ebenso verzichtet werden wie auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange. Der Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG, zuletzt geändert am 21.12.2006) oder nach Landesrecht unterliegen. Darüber hinaus liegt auch das Erfordernis einer Vorprüfung des Einzelfalls nicht vor, da der Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche angesichts einer Plangebietsgröße von unter 3.000 m<sup>2</sup> deutlich unterschritten wird. Ferner besteht kein sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang mit der Aufstellung anderer Bebauungspläne.

<b>Verfahrensschritte:</b>	<b>Datum:</b>
Aufstellungsbeschluss	15.07.2009
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	31.08.2011
TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	13.09.2011
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	29.09. - 31.10.2011
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	06.12.2011

### 1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

Die Stadt Preetz ist entsprechend der Verordnung zum zentralörtlichen System vom 16. Dezember 1997 als Unterzentrum eingestuft.

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 führt diesbezüglich aus: „Unterzentren stellen für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs sicher. In dieser Funktion sind sie zu stärken und ihr Angebot ist bedarfsgerecht weiterzuentwickeln. Ihre Ausstattung soll sich von ländlichen Zentralorten abheben.“

Der Regionalplan für den Planungsraum III des Landes Schleswig-Holstein, Stand: Fortschreibung 2000, weist die Stadt Preetz als äußeren Schwerpunkt der Siedlungsachse Kiel - Preetz aus. Sie soll dieser Zielsetzung durch eine vorausschauende Bodenvorratspolitik, durch eine der zukünftigen Entwicklung angepassten Ausweisung von Wohn-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen

sowie durch die Bereitstellung entsprechender Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen gerecht werden.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Preetz, bekannt gemacht im März 2006, stellt das Plangebiet als „Gemischte Baufläche (M)“, der festgestellte Landschaftsplan aus dem Jahr 2003 eine Siedlungsfläche dar.

Der städtebauliche Rahmenplan aus dem Jahr 1988 sieht eine aufgelockerte, zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise vor. Hinsichtlich des Maßes der überbaubaren Grundstücksfläche sieht der Rahmenplan im Norden eine GRZ von 0,4, im überwiegenden sonstigen Bereich des Plangebietes eine solche von 0,3 vor.

### **1.3 Räumlicher Geltungsbereich**

Das ca. 0,3 ha große Plangebiet liegt zentral innerhalb der Stadt Preetz, nur wenige Meter nördlich des um den Markt gelegenen Innenstadtbereiches in der Flur 2 der Gemarkung Preetz. Konkret handelt es sich um die Grundstücke An der Mühlenau 2, Mühlenstraße 9, Mühlenstraße 11 - 17 (Flurstücke 24/6, 22/12, 22/13) sowie Mühlenstraße 21 mit einem Teilbereich des Flurstücks 22/4.

### **1.4 Angaben zum Bestand**

Das Plangebiet liegt in dem städtebaulich, kulturell, touristisch und denkmalrechtlich bedeutenden Bereich zwischen Kloster, Museumsstandort und Innenstadt. Im Straßenzug Klosterstraße - Mühlenstraße sind eine Vielzahl denkmalgeschützter und erhaltenswerter Gebäude anzutreffen. Bei der Liegenschaft Mühlenstraße 11, bereits erwähnt 1733, handelt es sich um ein zeitweilig als „Königliches Zollhaus“ genutztes zweigeschossiges Gebäude, das zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Bebauungsplanes Wohnzwecken dient. Das Gebäude wurde am 04. Dezember 2009 vom Landesamt für Denkmalpflege gemäß §§ 5 und 6 DSchG in das Denkmalsbuch für die Kulturdenkmale aus geschichtlicher Zeit eingetragen und damit unter Denkmalschutz gestellt.

Gleichfalls unter Denkmalschutz steht das „Semper'sche“ Wohnhaus Mühlenstraße 21 mit den Initialen des Erbauers C.F.B. = Conrad Friedrich Baasch und dem Erbauungsjahr 1763 im Giebel. Aktuell wird das Gebäude gemischt genutzt mit Praxen und Wohnungen.

In der Denkmalliste standen zum Zeitpunkt der Bekanntmachung des Flächennutzungsplanes im Jahr 2006 auch gemeinsam die Objekte Mühlenstraße 15 und 17 als ehemalige Gebäude der Klostermeierei. Anfang März 2009 zerstörte ein Feuer die zweigeschossigen Gebäude aus dem Jahr 1733, die zuletzt als Wohn- und Geschäftshäuser genutzt wurden. Die Gebäude mussten abgerissen werden. Derzeit liegen beide Grundstücke, die sich in der Hand eines Eigentümers befinden, gesichert durch einen Bauzaun brach.

Bei der Liegenschaft An der Mühlenau 2 handelt es sich um eine öffentliche WC-Anlage, die im baulichen Zusammenhang mit dem Objekt Mühlenstraße 9, in dem der Service Preetz der Lebenshilfe Mieter ist, steht. Es handelt sich um ein eingeschossiges städtisches Flachdachgebäude, das straßenbegleitend eine Raumsituation zu den begleitenden Verkehrsflächen aufnimmt. Das Grundstück bildet katastermäßig eine Einheit mit dem Flurstück der Verkehrsfläche An der Mühlenau.

Neben den Gebäuden wird der Anblick des Plangebietes von fünf Bäumen ganz wesentlich mitbestimmt. Dabei handelt es sich im Süden um zwei Buchen mit Stammdurchmessern von 1,00 - 1,20 m und Kronendurchmessern von ca. 22 m, einem Drillingsbaum nahe dem Gehweg der Mühlenstraße mit Durchmessern von 3 x 0,30 - 0,40 m und einer Krone von 9,00 m sowie zwei Kastanien südlich des Gebäudes Mühlenstraße 21 mit Stammdurchmessern von 0,40 bzw. 0,80 m und Kronendurchmessern von 10 bzw. 13 m.

Westlich des Plangebietes sind Parkplätze und ein Umspannwerk anzutreffen, im Nordwesten die Wohnanlage Mühlenstraße 23 - 33, im Norden die Mühlenau, im Südosten die zweigeschossige, in geschlossener Bauweise errichtete Häuserreihe Mühlenstraße 10 - 14 und im Nordosten Verkehrsflächen.

In topographischer Hinsicht ist das Plangebiet nahezu unbewegt. Die mittlere Höhe liegt bei ca. 22,50 m über NN.

## **2. Anlass und Ziele der Planung**

### **2.1 Anlass der Planung**

Durch den Abriss des Gebäudes Mühlenstraße 15/17 infolge des Brandschadens vom März 2009 ist innerhalb des schützenswerten Ensembles eine Lücke entstanden, die absehbar wieder geschlossen werden soll. Bereits im Mai 2009 wurde seitens eines Architekten im Namen der Hausverwaltung ein Antrag auf Erteilung eines Bauvorbescheides gestellt. Die dem Antrag beigefügte Skizze stellte zwei traufständige, zweigeschossige Gebäude, davon eines straßenbegleitend und eines in der Tiefe des Grundstückes, dar. Die Vorstellung ging dahin, im Erdgeschoss zwei Geschäftseinheiten und im Ober- und Dachgeschoss sieben Wohneinheiten bereit zu stellen. Eine mit der Bauvoranfrage ersuchte Auskunft ging dahin, ob eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 zuzüglich 50 % für Stellplätze und deren Zufahrten zulässig sei.

Der Ausschuss für Bauplanung setzte sich in seiner Sitzung am 15. Juli 2009 mit der Thematik auseinander und gelangte zu der Überzeugung, steuernd eingreifen zu wollen. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 90 wurde gefasst. Eine von der Stadtvertretung beschlossene Veränderungssperre für das Plangebiet wurde am 07. Oktober 2009 amtlich bekannt gemacht.

## 2.2 Ziele der Planung

Die künftige Entwicklung innerhalb des städtebaulich, kulturell, touristisch und denkmalrechtlich bedeutenden Plangebietes soll verbindlich geleitet werden. Die Ziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- langfristige Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung;
- Vorgabe einer maßstäblichen und gestalterisch an die Umgebung angepassten Bebauung;
- Förderung der Innenentwicklung durch Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachnutzung eines ehemals bebauten Grundstücks;
- Beachtung denkmalschutzrechtlicher Aspekte infolge des Umgebungsschutzes eingetragener Kulturdenkmale;
- Berücksichtigung des das Ortsbild prägenden Großgrüns.

## 3. Inhalte des Bebauungsplans

### 3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw.

Der städtebaulichen Zielsetzung entsprechend wird ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes sind die ansonsten allgemein zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO als unzulässig bestimmt. Der Ausschluss von **Gartenbaubetrieben** berücksichtigt die bestehenden kleinteiligen Strukturen, die eine derartige Nutzung derzeit ausschließen und auch zukünftig nicht wünschenswert erscheinen lassen. Der Ausschluss von **Tankstellen** liegt darin begründet, dass zeitgemäße Anlagen wirtschaftlich nur zu betreiben sind, wenn sie im Zusammenhang mit einem Wartungstrakt, einer Waschhalle sowie einem Shopbetrieb mit Imbiss betrieben werden. Angesichts der hierfür erforderlichen Größenordnung und der Notwendigkeit, sämtliche Dimensionierungen auch für die Befahrbarkeit von LKWs auszulegen, ist das Plangebiet ungeeignet.

Darüber hinaus sind auch die ansonsten allgemein zulässigen **Vergnügungsstätten** in überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Teilen des Gebietes und die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten außerhalb der überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Teile des Gebietes unzulässig. Der Ausschluss soll sicherstellen, dass der denkmalrechtlich schützenswerte Bereich westlich der Mühlenstraße nicht durch branchentypische Begleiterscheinungen städtebaulich in Mitleidenschaft genommen wird.

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung findet eine Aufteilung in drei Teilgebiete statt. Das Teilgebiet 1 erstreckt sich auf die Grundstücke Mühlenstraße 11 (Teilgebiet 1 a) und Mühlenstraße 21 (Teilgebiet 1 b), das Teilgebiet 2 auf das Grundstück Mühlenstraße 15/17 und das Teilgebiet 3 auf das Grundstück Mühlenstraße 9 / An der Mühlenau 2.

Innerhalb des Teilgebietes 1 sorgen **Baulinien** um die Kulturdenkmale aus geschichtlicher Zeit dafür, dass das historische Erscheinungsbild erhalten wird. Die **Zweigeschossigkeit** als Höchstmaß, eine maximale **Firsthöhe (FH)** von 35,50 m über NN sowie die Vorgabe eines **Walmdaches** (Mühlenstraße 11) bzw. eines **Satteldaches** (Mühlenstraße 21) orientieren sich am Bestand, den es zu erhalten gilt.

Für das Teilgebiet 2 gelten hinsichtlich der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse und der maximal zulässigen Firsthöhe die identischen Festsetzungen, um nach dessen Wiederbebauung einen harmonischen Gesamteindruck des Plangebietes in Bezug auf die vorhandene, nachbarliche Bebauung zu gewährleisten. In die Grundstückstiefe hinein verringert sich die zulässige Gebäudehöhe um 2,50 m auf maximal 33,00 m über NN, um der Dominanz des die Mühlenstraße begleitenden Hauptgebäudes Rechnung zu tragen. Ferner wird hier zusätzlich das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung einer **Grundflächenzahl (GRZ)** von 0,5 bestimmt. Die in § 17 BauNVO vorgegebene Obergrenze für Mischgebiete von GRZ 0,6 wird bewusst unterschritten, um die im Quartier anzutreffende aufgelockerte Bebauung aufzunehmen. Die Wohnanlage Mühlenstraße 23 - 33 weist eine solche von ca. 0,38, das Grundstück Mühlenstraße 21 eine solche von ca. 0,34 und das Grundstück Mühlenstraße 11 eine solche von ca. 0,16 auf. Auf dem Grundstück Mühlenstraße 15/17 selbst betrug die GRZ vor dem Abriss infolge des Brandschadens ca. 0,39. Die nunmehr festgesetzte GRZ 0,5 nimmt somit Rücksicht auf den Gesichtspunkt der ansonsten in Mischgebieten üblichen Überbaubarkeit, bildet aber zugleich die Grenze dessen, was in Anbetracht der nordwestlich der Mühlenstraße anzutreffenden Ausnutzbarkeit und deren Präjudizwirkung auf die außerhalb des Plangebietes gelegenen Grundstücke noch vertretbar ist. Um zumindest in den Randbereichen noch Freiflächen erhalten zu können, ist darüber hinaus festgesetzt, dass mit Ausnahme von Standorten für Müllsammelgefäße die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind. Planerischer Wille für das Teilgebiet 2 ist ferner die Festsetzung einer Baulinie entlang der Mühlenstraße.

Für das Teilgebiet 3 schließlich ist eine Eingeschossigkeit mit einer maximalen Firsthöhe von 27,00 m über NN festgesetzt. Die um 8,50 m geringere zulässige Gesamthöhe im Vergleich zu den Teilgebieten 1 und 2 trägt dem Erfordernis nach einer deutlichen Unterordnung Rechnung. Die straßenbegleitende Baulinie sorgt zudem für einen raumbedeutsamen Abschluss hin zur Verkehrsfläche.

Für das Plangebiet gilt die Ortsgestaltungssatzung für den erweiterten Innenstadtbereich der Stadt Preetz (Baugestaltungssatzung) in der Fassung ihrer von der Stadtvertretung am 27. April 2004 beschlossenen Änderung, die ein enges Raster an gestalterischen Vorgaben enthält. In den Bebauungsplan Nr. 90 sind deshalb **örtliche Bauvorschriften** nur insoweit aufgenommen worden, als von der Baugestaltungssatzung Abweichungen zulässig sein sollen. Dies ist in drei Punkten der Fall.

- a) Die Anordnung von Dachflächenfenstern, auch soweit sie öffentlichen Verkehrsflächen zugewandt sind, ist ausnahmsweise zulässig, wenn sie oberhalb von Dachgauben angeordnet sind (praktisch keine Wahrnehmbarkeit von der öffentlichen Verkehrsfläche, dafür aber Verbesserung der Ausnutzbarkeit des Dachgeschosses und gfls. Eignung als 2. Rettungsweg).



- b) Dachgauben dürfen in ihren äußeren Abmessungen eine Breite von 2,00 m nicht überschreiten (Erforderlichkeit der Anhebung von 1,40 m auf 2,00 m aus Gründen der seitlichen Wärmedämmung, allein Wandaufbau (30 cm) und Anschlag (6,5 cm) auf beiden Seiten erfordern zusammen 73 cm, so dass ansonsten nur eine Fensterbreite von weniger als 70 cm verbliebe).
- c) Rücksprünge in einer Tiefe von mindestens 0,25 m und höchstens 1,00 m von den in der Planzeichnung festgesetzten Baulinien sind ausnahmsweise zulässig, wenn es sich um Neubauten mit einer Fassadenbreite von mehr als 14,00 m handelt und die Vertikalzäsuren durchlaufend in allen Geschossen optisch gleichermaßen wirksam sind. - Laut § 6 Abs. 2 Baugestaltungssatzung darf die Fassadenbreite der traufständigen Gebäude in der Mühlenstraße maximal 14,0 m betragen. Die Festsetzung dient dazu, der Ausnahmeregelung des § 6 Abs. 4 Baugestaltungssatzung für größere Fassadenbreiten bei Neubauten entsprechen zu können. Die Mindesttiefe der Rücksprünge ist dabei mit 0,25 m abweichend zu der Baugestaltungssatzung, die 0,60 m fordert, gewählt worden.

In gestalterischer Hinsicht ist ferner zu beachten, dass das Plangebiet im Umgebungsschutzbereich mehrerer in das Denkmalsbuch eingetragener Kulturdenkmale liegt, so dass eine denkmalrechtliche Genehmigung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 DSchG für alle baulichen Maßnahmen, auch Freiflächengestaltungen, erforderlich wird. In die Detailabsprache der Gestaltung innerhalb des Plangebietes sind somit die Stadt Preetz, die Untere Bauaufsichtsbehörde und die Untere Denkmalbehörde einzubinden.

### **3.2 Landschaftspflege und Artenschutz**

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten demnach Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Aber auch ohne die Notwendigkeit zur Erarbeitung eines Umweltberichtes ist es den Gemeinden unbenommen, grünordnerische Aspekte in die Planung zu integrieren. So werden die fünf landschaftsbildprägenden Bäume als zum Erhalt festgesetzt. Alle Maßnahmen, die ihren Fortbestand gefährden, sind zu unterlassen. Bei Abgang sind sie durch standortgerechte, einheimische Arten in der Qualität StU 18 - 20 cm, 3 x verpflanzt mit Drahtballen, zu ersetzen. Bei Eingriffen in den nicht als zu erhalten festgesetzten Baumbestand ist ansonsten die Baumschutzsatzung der Stadt Preetz vom 22. September 2000 und deren 1. Änderung vom 14. Mai 2002.

Artenschutzrechtliche Belange sind in der deutschen Naturschutzgesetzgebung sowohl innerhalb der Eingriffsregelung (Verbot der Zerstörung von nicht ersetzbaren Lebensräumen streng geschützter Arten), als auch im Allgemeinen Artenschutz sowie dem Besonderen Artenschutz verankert. Vorkommen streng oder besonders geschützter Arten liegen im Plangebiet nicht vor, sind aufgrund der Biotoptypen- und Nutzungsstruktur auch nicht zu erwarten und wurden während der Ortsbesichtigungen nicht beobachtet. Das Plangebiet ist diesbezüglich von allgemeiner Bedeutung. Bezüglich des planungsrechtlich vorbereiteten Vorhabens besteht keine artenschutzrechtliche Relevanz, zumal das vorhandene Großgrün erhalten wird und Abbrucharbeiten nicht notwendig sind. Es ist nicht erkennbar, dass die Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG durch die Umsetzung der Planung verletzt werden könnten. Da



keine prüfungsrelevanten Arten betroffen sein werden, sind aus artenschutzrechtlichen Erwägungen keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

### 3.3 Immissionsschutz

Im Plangebiet sind keine **Altlasten** im Bodenschutzkataster nach Landesbodenschutzgesetz erfasst. Schädliche Bodenveränderungen sind ebenso wenig wie Flächen, bei denen der Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen besteht, bekannt. Ferner existieren keine gewerblichen Betriebe innerhalb oder angrenzend, von denen störende **Emissionen** ausgehen.

Das Plangebiet ist jedoch betroffen von **Lärm**, der durch den Fahrzeugverkehr auf der Schwentinestraße und der Mühlenstraße hervorgerufen wird, und solchem vom westlich des Plangebietes gelegenen Umspannwerkes.

#### a) Verkehrslärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung der LAIRM Consult GmbH vom 29. Juli 2011 wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Dabei wurde der Straßenverkehrslärm auf den maßgeblichen Straßenabschnitten der Schwentine- und Mühlenstraße, der Straße An der Mühlenau, dem Hufenweg und dem Garnkorb sowie der Verkehrslärm auf den öffentlichen Parkplätzen An der Mühlenau und der Mühlenstraße berücksichtigt. Der Gutachter kommt zu folgendem Ergebnis:

„Die Straßenverkehrsbelastungen beruhen auf vorangegangenen Untersuchungen im Bereich des Plangebietes und eigenen aktuellen Verkehrszählungen (Prognosehorizont 2025/30). Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgte auf Grundlage der Rechenregeln der RLS-90 für den Straßenverkehrslärm.

Im vorliegenden Fall ist durch die Wiederbebauung der entstandenen Baulücke nicht mit einer erheblichen Zunahme im öffentlichen Straßenverkehr zu rechnen, so dass sich der B-Plan-induzierte Zusatzverkehr vom Prognose-Nullfall zum Prognose-Planfall nicht beurteilungsrelevant verändert. Eine Untersuchung des B-Plan-induzierten Zusatzverkehrs auf öffentlichen Straßen ist daher nicht erforderlich.

Auf Grund der hohen Verkehrsbelastung auf der Schwentinestraße und dem erhöhten Emissionspegel der Mühlenstraße auf Grund der gepflasterten Fahrbahnoberfläche werden sowohl die Orientierungswerte für Mischgebiete von 60/50 dB(A) tags/nachts und für Kerngebiete (KM) von 65/55 dB(A) tags/nachts, als auch die Immissionsgrenzwerte von 64/54 dB(A) tags/nachts an der nächstgelegenen Bebauung im Umfeld des Plangeltungsbereiches teilweise überschritten. Der Lärmsanierungsgrenzwert für Misch- und Kerngebiete von 72 dB(A) tags wird nicht erreicht. Der Lärmsanierungsgrenzwert für Kern- und Mischgebiete nachts von 62 dB(A) wird in den Erdgeschoss bereits im Prognose-Nullfall teilweise erreicht. Die Zunahmen der Beurteilungspegel aus Verkehrslärm auf Grund von Reflexionen an der geplanten Bebauung liegen jedoch unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A).

Bezüglich der Veränderung der Beurteilungspegel aus Verkehrslärm im unmittelbaren Umfeld der geplanten Bebauung ist festzuhalten, dass aus der abschirmenden Wirkung des Gebäudes an der Bebauung nordwestlich des Plangeltungsbereiches eine

Pegelminderung von bis zu -6 dB(A) resultieren kann. Andererseits führen die Reflexionen des Schalls am geplanten Gebäude zu einer Erhöhung der Beurteilungspegel an der östlich der Mühlenstraße gelegenen Bebauung. Die Erhöhung liegt jedoch unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A).

Innerhalb des Plangebiets sind Ausweisungen als Mischgebiet geplant. Es zeigt sich, dass entlang der Schwentinestraße und im Bereich Mühlenstraße - An der Mühlenau Beurteilungspegel von bis zu 71 dB(A) tags und 66 dB(A) nachts zu erwarten sind. Der Lärmsanierungsgrenzwert für Mischgebiete von 62 dB(A) nachts wird an der Schwentinestraße teilweise überschritten, der Lärmsanierungsgrenzwert von 72 dB(A) tags wird jedoch eingehalten.

Die Orientierungswerte für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts sowie die Immissionsgrenzwerte für Mischgebiete von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts werden im Plangeltungsbereich weitgehend überschritten.

Schutzmaßnahmen in Form von aktivem Lärmschutz sind an der Schwentine- und Mühlenstraße sowie An der Mühlenau aus Belegenheitsgründen nicht möglich.

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

Gemäß DIN 4109 ergeben sich für die Mischgebiete Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz von Büro- und Wohnnutzungen vor Verkehrslärm. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt durch Festsetzung von Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109.

Die Lärmpegelbereiche werden nach DIN 4109 [7], Ziffer 5.5 ermittelt. Der maßgebliche Außenlärmpegel für den Verkehrslärm ergibt sich aus dem um 3 dB(A)<sup>2</sup> erhöhten Beurteilungspegel tags. Berechnungsgrundlage bildet die Prognose-Verkehrsbelastungen.

<sup>2</sup> Zuschlag zur Berücksichtigung der Abhängigkeit der Schalldämmung von Fenstern vom Einfallswinkel des Schalls (Messung der akustischen Eigenschaften der Fenster im Prüfstand bei diffusem Schallfeld  
↔ gerichteter Schalleinfall bei Straßenverkehrslärm)

Außenwohnbereiche werden dort ausgeschlossen, wo der Orientierungswert für Mischgebiete von 60 dB(A) tags um mehr als 3 dB(A) überschritten wird. An den lärmabgewandten Baugrenzen der Teilgebiete I a und b sowie II sind jedoch Außenwohnbereiche im Schallschatten der Gebäude zulässig. Zusätzliche Realisierungsmöglichkeiten für ebenerdige Außenwohnbereiche ergeben sich im Bereich des Teilgebiets II ab einem mittleren Abstand von 18 m von der Mitte der Mühlenstraße, für das Erdgeschoss ab einem Abstand von bis zu 20 m, für das 1. Obergeschoss ab einem Abstand von bis zu 23 m sowie für das 2. Obergeschoss ab einem Abstand von bis zu 28 m von der Mühlenstraße (jeweils gemessen von der Straßenmitte). Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten ist generell zulässig. Für geplante Balkone und Terrassen in den übrigen Bereichen kann davon abweichend ein Einzelnachweis erfolgen, z. B. ob durch bauliche Abschirmungen an den Terrassen und Balkonen der Schutz vor Verkehrslärm sichergestellt werden kann.“

## b) Gewerbelärm

Zur Beurteilung der Geräuschbelastung von dem westlich des Plangeltungsbereiches gelegenen Umspannwerk hat die LAIRM Consult GmbH an zwei für den Plangeltungsbereich repräsentativen Messpunkten Schallpegelmessungen durchgeführt. Das Gutachten kommt hier zu folgendem Ergebnis:

„Es zeigt sich, dass die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts im gesamten Plangeltungsbereich sicher eingehalten werden. Schädliche Umwelteinwirkung aufgrund tieffrequenter Geräuschanteile sind nicht zu erwarten.

Insgesamt ist festzustellen, dass der Schutz des Plangeltungsbereiches vor Gewerbelärm sichergestellt ist.“

## 3.4 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Die **Verkehrsanbindung** des Plangebietes erfolgt über die vorhandenen Straßen. Für die Wohnanlage Mühlenstraße 23 - 33 außerhalb des Plangebietes sind innerhalb des Plangebietes Geh-, Fahr- und Leitungsrechte im Süden und im Norden des Grundstücks Mühlenstraße 21 festgesetzt. In beiden Bereichen bestehen bereits jetzt Überfahrmöglichkeiten zum Erreichen der dortigen Stellplatzanlage bzw. der Tiefgarage.

Die **Ver- und Entsorgung** erfolgt über die in den Verkehrsflächen vorhandenen Anlagen.

Wasserversorgung: Die Stadt Preetz verfügt über eine leistungsfähige zentrale Versorgung. Betreiber sind die Stadtwerke Kiel. Das Leitungsnetz hat hydraulisch ausreichend dimensionierte Querschnitte, so dass die Versorgung des gesamten Plangebietes mit Trink- und Brauchwasser sichergestellt ist. Die Löschwasserversorgung ist durch Unterflurhydranten gesichert.

Abwasserentsorgung: Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser wird dem vorhandenen, ausreichend dimensionierten Leitungsnetz zugeführt. Das Schmutzwasser kann ebenfalls über das in den öffentlichen Straßen und Wegen vorhandene Kanalnetz entsorgt werden. Betreiber ist der Abwasserzweckverband.

Fernmeldeeinrichtungen: Die Stadt Preetz ist an das Netz der Deutschen Telekom AG angeschlossen.

Gas und Elektroenergie: Die Versorgung mit Gas und elektrischer Energie geschieht ebenfalls über die Stadtwerke Kiel. Bauherren haben mit dem Versorgungsunternehmen die erforderlichen Anschlusswerte rechtzeitig abzustimmen.

Über die Flurstücke 22/4 und 22/12 verlaufen grundbuchlich gesicherte Stromversorgungsleitungen, die in der Planzeichnung dargestellt sind.

Abfall: Für die Abfallbeseitigung sind die Bestimmungen des Amtes für Abfallwirtschaft des Kreises Plön maßgeblich.

### 3.5 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Bodenordnende Maßnahmen, etwa im Wege einer Umlegung, sind nicht erforderlich. Soweit Veränderungen in eigentumsrechtlicher Hinsicht durchgeführt werden sollen, wird dies in Form notarieller Grundstückskaufverträge geschehen.

Die Stadtvertretung Preetz hat diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 90 in ihrer Sitzung am 06. Dezember 2011 durch einfachen Beschluss gebilligt.

Aufgestellt aufgrund des § 9 Abs. 8 BauGB

Preetz, den 09.12.2011



Wolfgang Schneider  
(Bürgermeister)