

# Bebauungsplan Nr. 73 Stadt Schwentimental

hier:  
**Frühzeitige Beteiligung der  
Öffentlichkeit gem. § 3(1) BauGB**

Schwentimental  
21.11.2022



**B2K**  
**dn|ing**  
Architekten | Ingenieure | Stadtplaner





### Planungsanlass

Verwaltung, Behörden (TöBs), Investoren, Bürger



### Aufstellungsbeschluss

Gemeindevertretung berät und beschließt öffentlich



### Vorentwurf

Planung in den Grundzügen



### Frühzeitige Beteiligung

Öffentlichkeit und TöBs



### Entwurf

Gemeindevertretung berät und beschließt öffentlich



### Beteiligung

Öffentliche Auslegung und TöB-Beteiligung



### Satzungsbeschluss

Gemeindevertretung berät und beschließt öffentlich



## Plandarstellungen

- Mischbaufläche (W)

## Berichtigung (§ 13a)

- Wohnbaufläche (W)

Rechtskräftiger Flächennutzungsplan  
Stadt Schwentinetal





Neubaubereich mit Angebotsmix (Wohnformen)



Sinnvolle Einbindung / Fortführung Bestand



Familienfreundlicher, bezahlbarer Wohnraum



Alters- und seniorengerechtes Wohnen



Einsatz zeitgemäßer Energieträger



Gebietsnahe Entwässerung (Anschluss)





Anschluss / Erschließung





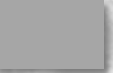


Anschluss / Erschließung



Wohnformen / Bebauung

Bestand



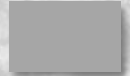


Anschluss / Erschließung



Wohnformen / Bebauung

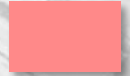
Bestand



Reihenhäuser



Doppelhäuser



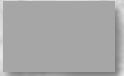


Anschluss / Erschließung



Wohnformen / Bebauung

Bestand



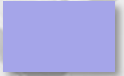
Reihenhäuser



Doppelhäuser



Wohnungsbau





Anschluss / Erschließung

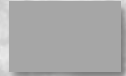


Wohnformen / Bebauung



Schallschutzwirkung

Bestand



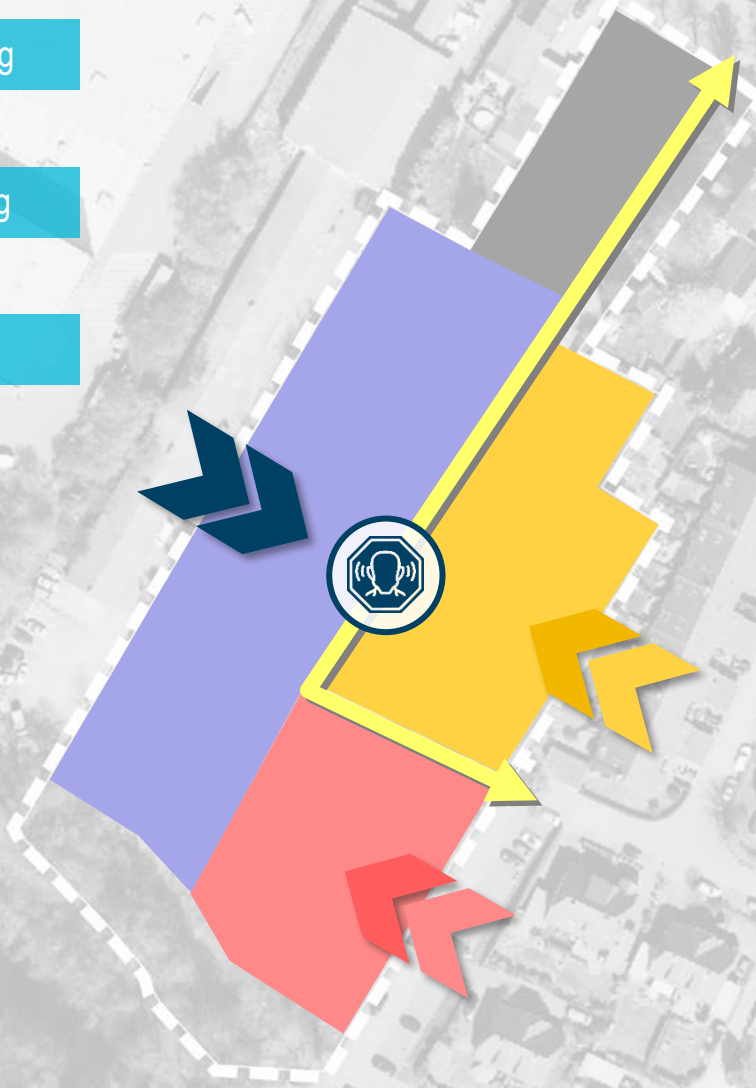
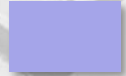
Reihenhäuser



Doppelhäuser



Wohnungsbau





Anschluss / Erschließung



Wohnformen / Bebauung

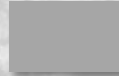


Schallschutzwirkung



Anschluss / Integration Grün

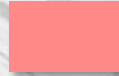
Bestand



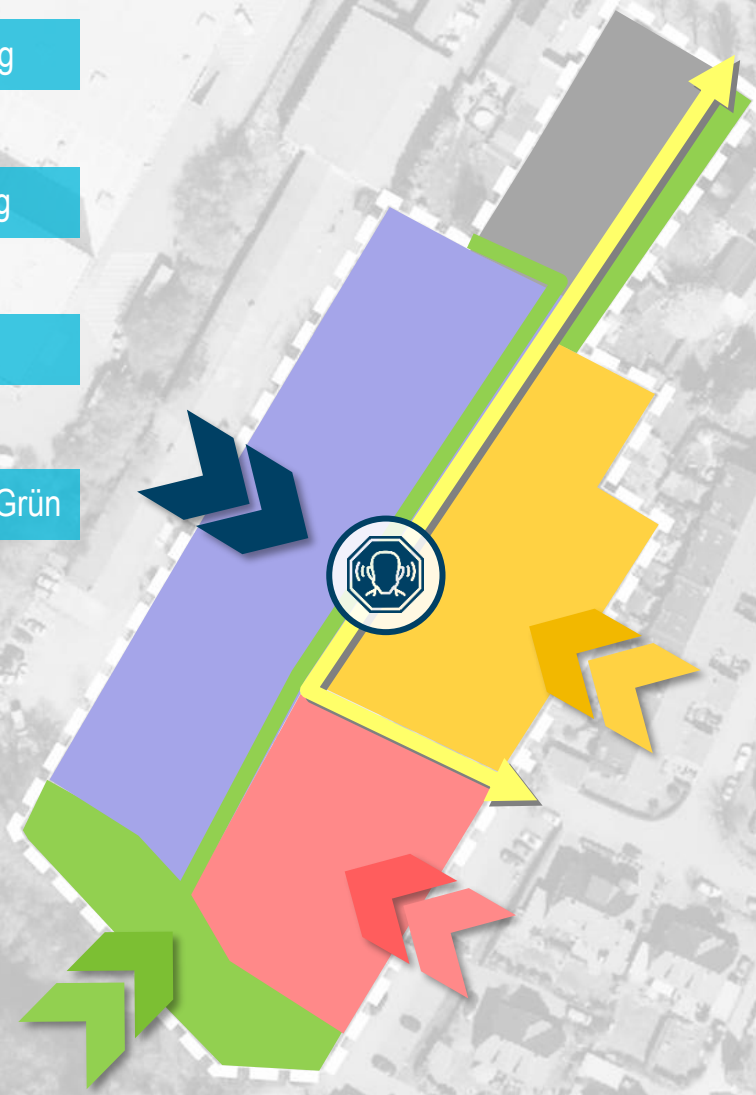
Reihenhäuser



Doppelhäuser



Wohnungsbau





Anschluss / Erschließung

- ? Straßenquerschnitt
- ? Ruhender Verkehr
- ? Verkehrslast





Wohnformen / Bebauung

- ? Geschossigkeit
- ? Grundflächen
- ? Wohneinheiten





Schallschutzwirkung

- ? Notwendige Maßnahmen
- ? Passiver Schallschutz
- ? Festsetzungen







Anschluss / Integration Grün

- ? Baumpflanzungen
- ? Grünmaßnahmen
- ? Aufwertung Spielplatz





## Entwässerungsplanung

- ? Schmutzwasser
- ? Regenwasser
- ? Kanalsystem





Weitere Themen

- ? Klimaschutz
- ? Artenschutz
- ? Energie



**B**

Mögliche Festsetzungen

- > Baufelder
- > Bauweise
- > Grundflächen(zahl)
- > Geschossigkeit / Höhen
- > Gebäudegestaltung
- > Grünordnung
- > Schallschutz
- > Stellplätze
- > ...

## Beschreibung der Planung

Die Flächen des Plangebietes sind derzeit durch eine Mischnutzung, die dem Wohnen zuzuordnen ist, baulich und freiräumlich geprägt. Im nördlichen Bereich befindet sich, in Anbindung an die Zufahrt von der Kieler Straße aus, der vorhandene Bestandsbau mit mehreren Wohneinheiten. Südlich des Bestands liegen zwei größere Längsbaukörper mit Lager-, Abstell- und Kfz-Parkflächen und entsprechender interner Erschließung mittels Kies-/Splittschüttung. Die übrigen Grundstücksbereiche sind durch Wiesenflächen mit Spontanvegetation und gelegentlichen Kleingehölzen geprägt, welche an der südlichen Plangebietsgrenze verdichtet vorhanden sind.

Das Plangebiet befindet sich nahezu vollständig innerhalb des geschlossenen Siedlungszusammenhangs und stellt damit eine innerörtliche Potenzialfläche für eine wohnbauliche Nachverdichtung dar. Entsprechend der Zielsetzungen der Raumordnung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein (LEP) sollen zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden die Umnutzung brachliegender oder untergenutzter Flächen in siedlungsstrukturell

integrierter Lage bevorzugt für eine Entwicklung herangezogen und entsprechende Baulandreserven mobilisiert werden. Mit der vorliegenden Planung kann daher gemäß § 1 Abs. 4 BauGB dem Grundsatz der „Innen- vor Außenentwicklung“ in adäquater Form Rechnung getragen werden, welchem mit dem Inkrafttreten des Baulandmobilisierungsgesetzes am 23. Juni 2021 noch einmal größerer Nachdruck verliehen wurde.

Das Plangebiet weist eine Gesamtgröße von rund 11.480 m<sup>2</sup> auf. Auf Grundlage der städtebaulich-freiräumlichen Planungsüberlegungen ist die Errichtung einer gebietsinternen Erschließungsstraße als Verbindung zwischen Kieler Straße und Timmsbrook angedacht, entlang derer sich in Anbindung an die vorhandene Bebauung des östlich gelegenen Wohngebietes entsprechende Bautypologien gruppieren; ebenfalls bestehend aus Reihen- und Doppelhäusern sowie einer in Richtung Westen orientierten großflächigeren Bebauung in Form von zeitgemäßem Geschosswohnungsbau. Entsprechend den Gebäudetypen nimmt die Geschossigkeit aus dem Gebiet in Richtung Westen zu. Das

Plankonzept ermöglicht eine sinnvolle und ausgewogene Nachverdichtung, ohne die Nachbarschaft und den Landschaftsraum unangemessen zu beeinträchtigen.

Entlang der geplanten (öffentlich gewidmeten) Erschließungsstraße werden öffentliche Parkplätze in Form von Parkbuchten sowie einer zusammenhängenden Stellplatzanlage im Bereich des Geschosswohnungsbaus angeordnet. Der private ruhende Verkehr wird auf den Grundstücken selbst durch Carports und offene Stellplätze im Bereich der kleinteiligen Bebauung sowie in Tiefgaragen, die dem Geschosswohnungsbau zugeordnet sind, abgewickelt.