

Begründung

=====

zum Bebauungsplan Nr. 12 A der Stadt Schleswig - Gebiet Solterbeerenhof zwischen Klosterhofer Straße und August-Sach-Straße

1. Entwicklung des Bebauungsplanes

1.1 Veranlassung zur Aufstellung des Bebauungsplanes:

Der Bebauungsplan Nr. 12 A wurde im Jahr 1967 aufgestellt, um zur Deckung des großen Wohnraumbedarfes in der Stadt Schleswig beizutragen.

Die im Jahr 1972 beantragte Genehmigung des Bebauungsplanes wurde nicht erteilt, weil u. a. der Immissionsschutz zum nahegelegenen Industriegebiet an der Klosterhofer Straße nicht gewährleistet werden konnte.

Das Ziel der Stadt, diesen Immissionsschutz durch die Festlegung abgestufter Baugebiete (WA, MI, GE) planungsrechtlich zu sichern, ist inzwischen durch eine 22. Änderung des Flächennutzungsplanes und die rechtsverbindlichen Bebauungspläne 12 B und 25 realisiert worden, so daß jetzt die Möglichkeit besteht, den Bebauungsplan Nr. 12 A der Rechtskraft zuzuführen.

1.2 Rechtsgrundlagen:

Gemäß § 8 Abs. 2 BBauG sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der übergeleitete Flächennutzungsplan für die Stadt Schleswig stellt den Bereich der im B-Plan festgesetzten Baugrundstücke als allgemeine Bauflächen dar. Die im Nordosten des Plangeltungsbereiches festgesetzte private Grünfläche "Parkanlage" liegt im Geltungsbereich der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes und wird dort als Parkanlage mit dem Zusatz "Bäume zu erhalten" ausgewiesen. Die Flächennutzungsplanänderung wurde am 14.01.1977 bekannt gemacht. Die Übereinstimmung der Festsetzungen des Bebauungsplanes 12 A mit den Ausweisungen des Flächennutzungsplanes ist somit gegeben.

Der Bebauungsplan über die Abgrenzung des Bau- und Außengebietes, die Ausweisung verschiedener Gebiete innerhalb des Baugebietes, sowie die Festsetzung der einzelnen Bauklassen in der Stadt Schleswig vom 15.06.1961 (Baugebiets- und Bauklassenplan) gilt als unqualifizierter B-Plan nach dem BBauG weiter. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 12 A gelegenen Teile des Baugebiets- und Bauklassenplanes werden mit der Rechtskraft des qualifizierten Bebauungsplans aufgehoben. Es ist dies im wesentlichen ein B10-Gebiet (Reines Wohngebiet, eingeschossige, offene Bauweise) in der Tiefe der vorhandenen Grundstücke an der Klosterhofer Straße.

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topografischen Nachweis der Grundstücke diente die Abzeichnung der Katasterkarte im Maßstab 1 : 1000.

- - -

Für die bauliche Nutzung der Grundstücke gilt die Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763).

1.3 Planungsziele

Ziel der Planaufstellung war es, eine nahe dem Innenstadtbereich gelegene ausgebautete Kiesgrube einer baulichen Nutzung zuzuführen und hier durch die Errichtung von mehrgeschossigen Wohnblocks zur Linderung der Wohnungsnot beizutragen.

2. Städtebauliche Maßnahmen

2.1 Bebauung, Erschließung, Grünflächen:

Der überwiegende Teil der Bauflächen des B-Planes ist als Reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen. Diese Festsetzung wird aus der ruhigen, abgeschiedenen Lage der Straßen Solterbeerenhof und August-Sach-Straße hergeleitet.

Lediglich die zur Klosterhofer Straße gelegenen Grundstücke werden wegen der höheren Verkehrsbelastung der Klosterhofer Straße als Allgemeines Wohngebiet eingestuft.

Der Bereich der ausgebauteten Kiesgrube wird über eine Straße (Solterbeerenhof) erschlossen, die in die Klosterhofer Straße mündet, welche die direkte Verbindung mit dem Stadtzentrum herstellt. Innerhalb der Kiesgrube sind viergeschossige Wohnblocks in offener Bauweise vorgesehen.

Die Viergeschossigkeit ist in diesem Bereich vertretbar, weil die Böschungen am Nord- und Westrand der Grube über die Gebäudetraufen hinausragen. An der Klosterhofer Straße wurde in Anlehnung an die umgebende Bebauung eine ein- bzw. zweigeschossige Bauweise festgesetzt.

Am oberen Rand der Kiesgrube ist der Bau eingeschossiger freistehender Einfamilienhäuser vorgesehen.

Auf einer bisher un bebauten Freifläche am Ende der August-Sach-Straße ist die Ausweisung zweier neuer Baugrundstücke vorgesehen. Das hintere Grundstück wird über einen befahrbaren Wohnweg, der im Anfangsbereich durch den Vorderlieger mitbenutzt werden muß, an die August-Sach-Straße angebunden. Der Zuschnitt der neuen Grundstücke und die Anordnung der Bauinseln wurde so gewählt, daß Durchblicke von der dahinterliegenden Bebauung nach Süden auf Stadt und Schleilandschaft erhalten bleiben.

Einige Grundstücke im Westen des Plangeltungsbereiches sind über private Zufahrten und die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten an den Möwenweg angebunden.

Der Nord- und Westhang der Kiesgrube wird als private Grünfläche "Parkanlage" den anliegenden Baugrundstücken zugeordnet. In gleicher Weise wird mit einer Hangfläche im Nordosten des Plangeltungsbereiches verfahren. Eine öffentliche Verkehrsfläche am Fuß dieses Hangs ist Teilstück eines Wanderweges, der von der Klosterhofer Straße über die Hopfenwiese zum Brautsee geführt werden soll.

Von der Straße Solterbeerenhof haben Fußgänger die Möglichkeit, über eine Treppen- und Rampenanlage zu der höher gelegenen August-Sach-Straße zu gelangen. Die August-Sach-Straße ist nur mit einseitigem Gehweg ausgebaut worden. Die Erfahrung hat in der Vergangenheit gezeigt, daß diese Maßnahme wegen des geringen Anliegerverkehrs zumutbar ist.

Die von der Straße Solterbeerenhof erschlossenen Grundstücke sind über nur eine Zufahrtmöglichkeit mit der Klosterhofer Straße verbunden. Für Not- und Katastrophenfälle soll eine zweite Anbindung an das städtische Verkehrsnetz über die Straße Hopfenwiese geschaffen werden. Aus diesem Grunde wurde die Stellplatzfläche nördlich des Grundstücks Solterbeerenhof 26 - 28 (Flurstück 24/91) mit einem Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit belegt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 B sind die Wohnwege entsprechend auszubauen.

Ein Spielplatz für die auf den Grundstücken des Plangeltungsbereichs wohnenden schulpflichtigen Kinder befindet sich in der Nordwestecke der Kiesgrube. Für die Kinder der an den Möwenweg angeschlossenen Grundstücke ist dieser Spielplatz jedoch zu weit entfernt, da sie ihn nur auf dem Weg über die Klosterhofer Straße und den Solterbeerenhof erreichen können. Für sie ist ein vorhandener Spielplatz in der Heinrich-Philippson-Straße günstiger gelegen.

2.2 Ruhender privater und öffentlicher Verkehr:

Für die Wohneinheiten in den Geschößwohnungsbauten sind jeweils ein Stellplatz bzw. eine Garage in Sammelanlagen auf den eigenen Grundstücken oder auf Gemeinschaftsgrundstücken vorgesehen. Die Zuordnung der Gemeinschaftsstellplätze und -garagen erfolgt durch Festsetzung im Teil B der Bebauungsplansatzung.

In der Straße Solterbeerenhof sind für 161 Wohneinheiten 51 öffentliche Parkplätze vorgesehen.

Für die im Geltungsbereich des B.-Planes gelegenen 15 Einfamilienhausgrundstücke an der August-Sach-Straße sind 6 öffentliche Parkplätze in Längsaufstellung vorhanden.

Für die am Möwenweg und Klosterhofer Straße gelegenen Grundstücke können im Rahmen dieses B.-Planverfahrens Parkplätze nicht ausgewiesen werden, weil entsprechende Flächen nicht zur Verfügung stehen. In Anbetracht der geringen Anzahl von Wohneinheiten erscheint diese Unterlassung vertretbar.

3. Bodenordnende Maßnahmen:

Die für die Erschließung und Bebauung der Grundstücke erforderlichen bodenordnenden Maßnahmen sind abgeschlossen.

4. Maßnahmen der Ver- und Entsorgung

4.1 Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch Anschluß an das städtische Wassernetz.

4.2 Die Abwasserbeseitigung erfolgt nach Maßgabe der ortsrechtlichen Bestimmungen im Trennsystem für Regen- und Schmutzwasser. Die Klärung des Schmutzwassers aller Grundstücke erfolgt in der zentralen städtischen Kläranlage.

4.3 Die Versorgung mit elektrischer Energie und Gas erfolgt aus dem Netz der Stadtwerke Schleswig. ^{Erd-}

4.4 Für die Hausmüll- und Abfallbeseitigung gelten die ortsrechtliche Regelungen der Stadt Schleswig.

4.5 Für Feuerlöscheinrichtungen werden im Bereich der Straßen Hydranten der städtischen zentralen Wasserversorgungsanlagen in ausreichender Zahl installiert.

4.6 Die Verlegung der Leitungen für Telefoneinrichtungen erfolgt durch die Bundespost.

4.7 Für die Straßen- und Wegebeleuchtung werden Standleuchten in ausreichender Zahl aufgestellt.

5. Kosten

Alle beitragsfähigen Maßnahmen für die Erschließung der Grundstücke sind bereits fertiggestellt und wurden abgerechnet.

Zusätzliche Kosten treten nicht auf.

Schleswig, den 16.9.1987



STADT SCHLESWIG
DER MAGISTRAT

Bartheidel

(Bartheidel)
Bürgermeister