

BEGRÜNDUNG

ÜBER DIE 6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 25

DER STADT SCHLESWIG

"FLÄCHEN ÖSTLICH DES HOLMER NOORWEGES FÜR GEMEINBEDARF UND GEWERBE"

VERFAHRENSSTAND:

- FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG (§ 4 (1) BauGB)
- FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG (§ 3 (1) BauGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB'S UND GEMEINDEN (§ 4 (2) UND § 2 (2) BauGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BauGB)
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (3) BauGB)
- SATZUNGSBESCHLUSS (§ 10 (1) BauGB)

AUFGESTELLT:

PLANUNGSBÜRO SPRINGER
ALTE LANDSTRASSE 7, 24866 BUSDORF

TEL: 04621 / 9396-0
FAX: 04621 / 9396-66

B E G R Ü N D U N G

zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 "Flächen östlich des Holmer Noorweges für Gemeinbedarf und Gewerbe" der Stadt Schleswig, Kreis Schleswig-Flensburg

1. Anlass und Auswirkung der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 25 ist im Jahr 1977 rechtskräftig geworden. Insgesamt wurden bisher drei Änderungen des Bebauungsplanes rechtskräftig (1. Änderung 1980, 2. Änderung 1983 und 5. Änderung 2009). Die Verfahren zur 3. und zur 4. Änderung wurden nicht zu Ende geführt.

Die Begründungen der Ursprungsfassung sowie der rechtskräftigen Änderungen behalten vollinhaltlich Gültigkeit, soweit nachfolgend nicht hiervon abgewichen wird.

Der Bebauungsplan Nr. 25 umfasst Flächen nördlich und südlich der Straße 'Ilensee' im Osten des Stadtgebietes, wobei nördlich der Straße Mischgebiete und Gewerbeflächen und südlich der Straße Flächen für den Gemeinbedarf mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen ausgewiesen sind. Im Rahmen der 5. Änderung wurde der östlich an das nun vorgesehene Plangebiet anschließende Bereich überplant. Hier setzt der Bebauungsplan nun im Norden ein Sondergebiet 'Großflächiger Einzelhandel – Verbrauchermarkt' und im Süden ein Gewerbegebiet fest.

Die Gesamtgröße des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 25 beträgt ca. 13,1 ha.

Die Grundstücke innerhalb des B-Plan-Gebietes sind überwiegend bebaut.

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 betrifft folgende Bereiche und Inhalte:

Der räumliche Geltungsbereich dieser B-Plan-Änderung umfasst Teilflächen des Flurstückes 56/63 der Flur 42, Gemarkung Schleswig und wird wie folgt begrenzt:

im Norden: Durch das ehemalige Werkstattgebäude des JAW (Flurstück 56/63)

im Osten: Durch einen bewachsenen Erdwall und noch unbebaute Grundstücke (Flurstücke 56/106 und 282)

im Süden: Durch Lagerflächen des städtischen Bauhofes (Flurstück 56/77 u.a.)

im Westen: Durch ein Verwaltungsgebäude (u.a. Kreishandwerkerschaft, Stadtmanagement, Versicherungen) (Flurstück 65/25)

Auf dem ca. 3.500 m² großen, südlichen Teilbereich des Grundstückes Ilensee 6-8 im Süden des Plangebietes befand sich eine Einrichtung des Jugendaufbauwerkes Schleswig mit Nebenanlagen. Die Nutzung wurde eingestellt. An der östlichen Grundstücksgrenze ist ein mit Gehölzen bewachsener Erdwall zum unbebauten Nachbargrundstück vorhanden. Weitere Gehölze stehen an der westlichen Grundstücksgrenze.

Die Schleswiger Werkstätten betreiben bereits einige Wohnanlagen für Menschen mit Behinderungen im Schleswiger Stadtgebiet. Im Zuge von Umstrukturierungsmaßnahmen soll nun innerhalb des Plangebietes eine Wohnanlage mit 36 Wohnplätzen für Menschen mit Behinderungen (auch schwerst-mehrfach Behinderungen) entstehen. Integratives Wohnen soll gerade für das zu entwickelnde Projekt die Begleitungszusammenhänge und Bedarfslagen, die sich aus der Individualität von behinderten Menschen ergeben, in einer globalen Betrachtung für derzeit gesellschaftlich und funktional machbares Wohnen zusammenfassen.

Das integrative Wohnen soll so viel Freiraum möglich machen, dass der Wohnraum mit den Bedürfnissen nach Alltagsregelungen (Stadtgänge, Einkaufen, soziale Kontakte, usw.) korrespondiert. Es ermöglicht unter dem Gesichtspunkt des co-sozialen Lebens die Möglichkeit, sich in einer „Kleingesellschaft“ generationsübergreifend und in gegenseitigem Verständnis gemeindenah zu verwirklichen. Gesellschaftliche Gruppen, die mit Behinderungen konfrontiert sind, werden in einer Kooperation und/oder mit dem Ehrenamt in die Begleitungs- und Integrationsinitiativen eingebunden.

Zum betreuten Personenkreis gehören die Beschäftigten der Schleswiger Werkstätten und anderweitig Tagesbetreute mit Eingliederungshilfebedarf. Es sind Menschen mit körperlichen und/oder sogenannten geistigen Behinderungen, deren Bedarf durch unser soziales Beziehungssystem zu decken möglich ist.

Es wird vollstationär betreut in Form von pädagogischer Anleitung, z.T. auch unter pflegerischen Gesichtspunkten (Anleitung zur Körperpflege) und Assistenz zur Bewältigung des Lebensalltags gegeben. Menschen mit Autismus erhalten ein angepasstes Angebot (gesonderte Wohnstruktur). In einem Wohngruppenteil können auch Jugendliche mit Eingliederungshilfebedarf in einer temporären Betreuung und Begleitung zur Entlastung familiärer Systeme aufgenommen werden. Die Versorgung wird auf besonderen Wunsch auch durch externe Dienste (Familien entlastender Dienst, Pflegedienste) und die Angehörigen begleitet.

Die Erschließung des Grundstückes ist durch das im Bebauungsplan verankerte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für dieses Wohnprojekt zu schaffen, wird der Bebauungsplan Nr. 25 angepasst.

2. Bestehende Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 25, die zur Änderung anstehen

Die Fläche für Gemeinbedarf hat derzeit die Zweckbestimmung 'Jugendaufbauwerk'. Weiterhin ist in diesem Teilbereich des Bebauungsplanes eine geschlossene Bebauung mit bis zu zwei Vollgeschossen festgesetzt. Im Osten des Plangebietes ist grundstücksübergreifend ein zu bepflanzender Erdwall festgesetzt.

3. Geänderte Festsetzungen der 6. Änderung des Bebauungsplanes

Aus o.g. Gründen soll der B-Plan 25 dahingehend geändert werden, dass die Zweckbestimmung der Fläche für Gemeinbedarf in 'sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen' geändert wird. Hierunter könnte auch die ehemalige Nutzung (JAW) weitergeführt werden.

Da das geplante Gebäude länger als 50 m werden soll, wird anstatt der geschlossenen nun eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse wird von bisher zwei auf nun drei erhöht. Hiermit soll eine 'Ausbaureserve' im geplanten Staffelgeschoss gesichert werden. Um jedoch die Gebäudehöhe insgesamt nicht zu erhöhen, wird die zulässige Gebäudehöhe auf 11,00 m über dem Erdgeschossfertigfußboden begrenzt.

Der zu bepflanzende Erdwall im Osten des Plangebietes ist vorhanden. Eine örtliche Vermessung hat ergeben, dass der Wallfuß und die Bepflanzung jedoch ca. 2 m weiter östlich liegen, als im Bebauungsplan dargestellt. Daher wird die entsprechende Festsetzung in der Planzeichnung an den örtlichen Bestand angepasst.

Die sonstigen bestehenden Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert.

4. Durchführung des Änderungsverfahrens gemäß § 13a BauGB

Grundlage des Verfahrens ist das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) in der derzeit gültigen Fassung.

Die Ratsversammlung der Stadt Schleswig hat am 09.11.2015 die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 beschlossen. Die Aufstellung zur Änderung des Bebauungsplanes soll nach dem Verfahren für die 'Bebauungspläne der Innenentwicklung' gemäß § 13a BauGB erfolgen. Die Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens für 'Bebauungspläne der Innenentwicklung' sind:

- Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung, insbesondere durch Umnutzung und Verdichtung.
- Die festzusetzende Grundfläche im Plangebiet liegt unter 20.000 m². Auch erfolgen im näheren Umfeld derzeit keine weiteren Bauleitplanungen, so dass entsprechend § 13a (1) Nr. 1 BauGB keine Flächen von Bebauungsplänen mitzurechnen sind, die in einem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen.
- Durch den Bebauungsplan wird auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem UVP-Gesetz bedürfen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.

Die vorgenannten Voraussetzungen liegen für diese Änderung des Bebauungsplanes vor.

5. Umweltprüfung

Da die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, wird gem. § 13 (3) BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen. Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Insofern ist diesbezüglich kein naturschutzfachlicher Ausgleich erforderlich.

Aufgrund der geringfügigen Änderungen in Bezug auf die Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche sowie der Änderung der Bauweise kann eine artenschutzrechtliche Betroffenheit streng geschützter Tier- und Pflanzenarten ausgeschlossen werden. Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG liegen nicht vor.

Die für den Neubau vorgesehenen Flächen sind derzeit bereits überwiegend baulich genutzt. Im Rahmen des geplanten Abrisses der vorhandenen Gebäude sind die artenschutzrechtlichen Vorgaben zu beachten.

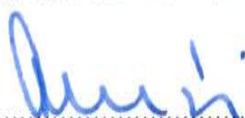
6. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch den Anschluss an das Netz der Schleswiger Stadtwerke GmbH.

Die Versorgung mit Gas oder Fernwärme erfolgt durch die Schleswiger Stadtwerke GmbH. Die Abwasserbeseitigung von Schmutz- und Regenwasser wird über ein getrenntes Kanalsystem erfolgen. Das Schmutzwasser wird der zentralen städtischen Kläranlage zur Reinigung zugeführt. Die Abwasserbehandlung erfolgt gemäß Satzung der Stadt Schleswig durch die Schleswiger Stadtwerke Abwasserentsorgung.

Die Begründung wurde durch Beschluss der Ratsversammlung Schleswig am 25.04.2016 gebilligt.

Schleswig, den 25.05.2016


.....
(Dr. Christiansen)
Bürgermeister

