

Begründung

=====

zum Bebauungsplan Nr. 27 der Stadt Schleswig für  
das Gebiet Klinkerhof zwischen Weberstraße und  
Moldeniter Weg

=====

I. Entwicklung des Bebauungsplanes

a) Veranlassung zur Aufstellung

Die Notwendigkeit zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet zwischen Weberstraße und Moldeniter Weg ergibt sich aus folgenden Gründen:

- Am Moldeniter Weg wurden Restflächen des ehemaligen Klinkerhofes für Zwecke der städtischen Gärtnerei genutzt. Wegen ihrer dezentralen Lage und der damit verbundenen Unrentabilität wird seit längerer Zeit nach einer sinnvollen Nutzung für das Grundstück und das Hofgebäude gesucht.
- Südwestlich des Klinkerhof-grundstückes befinden sich brachliegende Flächen, deren Erschließung und Bebauung wünschenswert ist.
- Ein am südlichen Moldeniter Weg gelegener landwirtschaftlicher Betrieb soll aus Gründen der Immissionsgefährdung seiner Umgebung ausgesiedelt werden. Das Grundstück muß einer neuen Bestimmung zugeführt werden.

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes soll die planungsrechtliche Grundlage zur baulichen Ordnung für das Gebiet zwischen Weberstraße und Moldeniter Weg geschaffen werden.

b) Planungsrechtliche Grundlagen

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 27 im Sinne des § 30 BBauG beschloß die Ratsversammlung der Stadt Schleswig am 16.12.1980.

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

Der vom Minister für Arbeit, Soziales und Vertriebene mit Erlaß vom 20.06.1961, Az.: IX 34 a - 312/3 - 12.80 -, genehmigte Aufbauplan gilt gemäß 6. Durchführungsverordnung des Landes Schleswig-Holstein zum Bundesbaugesetz als Flächennutzungsplan nach dem Bundesbaugesetz für die Stadt Schleswig weiter.

Der übergeleitete Flächennutzungsplan weist straßenbegleitend entlang der Weberstraße und des Moldeniter Weges, etwa im Bereich der bebauten Grundstücke, "Allgemeine Bauflächen" aus. Der zwischen den Bauflächen liegende innere Bereich ist teils als private Grünfläche, teils als Grünfläche "Spielplatz" festgesetzt. Letztere Darstellungen stimmen teilweise nicht mit der nunmehr geplanten Nutzung überein. Die Übereinstimmung soll mit einer 50. Änderung des Flächennutzungsplanes hergestellt werden.

Im bisher als Bebauungsplan übergeleiteten Baugebiets- und Bauklassenplan der Stadt Schleswig vom 15.06.1961 ist ein Geländestreifen entlang des Moldeniter Weges im Bereich der vorhandenen Bebauung mit der Ausweisung B I o (Reines Wohngebiet, eingeschossig, offene Bebauung) versehen.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27 gelegenen Teile des Baugebiets- und Bauklassenplanes sollen aufgehoben werden.

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

c) Lage und verkehrliche Anbindung des Bebauungsplangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Nordosten der bebauten Ortslage der Stadt.

Das Plangebiet wird allseitig von Wohnbauflächen eingefaßt.

Über den Moldeniter Weg wird das Gebiet verkehrsmäßig an die St. Jürgener Straße und den Mühlenredder angeschlossen.

Beide Straßen gehören zur Ortsdurchfahrt der B 201 und schaffen die Verbindung zur Innenstadt und den Fernstraßen.

d) Städtebauliche Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll die bauliche Entwicklung und Ordnung eines bereits zu großen Teilen bebauten Gebietes sicherstellen.

In Abstimmung an die Umgebung und die überwiegend vorhandene Nutzung wurden die im Geltungsbereich des B-Planes enthaltenen Bauflächen als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Für diese Ausweisung sprechen folgende Gründe:

- Die gem. § 4 Baunutzungsverordnung im Allgemeinen Wohngebiet zulässige Nutzung der Grundstücke entspricht am ehesten der bisher gem. Baugebiets- und Bauklassenplan in Verbindung mit § 41 der Landesbauordnung 1950 geltenden Nutzung.
- Das Plangebiet liegt etwa 60 m von der stark befahrenen St. Jürgener Straße entfernt. Damit kann eine dem Anspruch eines Reinen Wohngebietes zukommende Störungsfreiheit nicht gewährleistet werden.
- Im Plangebiet befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb. Dessen Aussiedlung soll zwar betrieben werden, der Zeitpunkt einer Beseitigung dieser Störquelle ist jedoch noch nicht abzusehen.
- Ein Kernpunkt für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Schaffung der baurechtlichen Grundlage zur Errichtung einer sozialen Einrichtung auf dem Grundstück des Klinkerhofes.

Anlagen für soziale Einrichtungen sind im Reinen Wohngebiet nicht zulässig.

Eine isolierte andersartige Ausweisung des Grundstückes kann nicht erfolgen, da sie der städtebaulichen Gesamtordnung widerspricht. Die Ausweisung des Grundstückes und seiner Umgebung als Allgemeines Wohngebiet ist sinnvoll.

Der Bebauungsplan sieht im Einzelnen folgende planerischen Maßnahmen vor:

Die Einfamilienhausbebauung an der Weberstraße wird in ihrem Bestand und äußeren Erscheinungsbild festgeschrieben.

Die Bebauung am Moldeniter Weg, mit Ausnahme des Klinkerhofes, soll sich den Gebäuden der Weberstraße weitgehend anpassen.

Der Klinkerhof (Moldeniter Weg 29) soll in seinem jetzigen Erscheinungsbild als reetgedecktes Bauernhaus erhalten bleiben. Auf der freien rückwärtigen Grundstücksfläche des Klinkerhofes ist die Errichtung eines Gebäudes für soziale Zwecke vorgesehen. Eine starke Gliederung des Baukörpers und eine maximale zweigeschossige Bauweise sollen die Harmonie mit der umgebenden Bebauung wahren.

Auf dem Grundstück Moldeniter Weg 11 befindet sich z. Z. ein landwirtschaftlicher Betrieb, der sich durch Lärm- und Geruchsbelästigungen nachteilig auf seine Nachbarschaft auswirkt. Es ist deshalb wünschenswert, diesen Betrieb auszusiedeln und die freiwerdenden Flächen einer Wohnnutzung zuzuführen. Durch den Bau eines Wohnweges über das genannte Grundstück hinweg wird die Erschließung der nördlich angrenzenden Flächen möglich. Hier sieht der Bebauungsplan 6 Wohneinheiten in Doppelhäusern vor.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich außerdem ein vorhandener Kinderspielplatz und ein vorhandener Bolzplatz. Beide Einrichtungen tragen zur Versorgung des Stadtteils St. Jürgen mit Spielmöglichkeiten für Kinder bei.

e) Ruhender Verkehr

Die Stellplätze für den privaten ruhenden Verkehr sollen gem. den Richtzahlen zum Stellplatzerlaß auf den jeweiligen Baugrundstücken untergebracht werden. Zusätzlich wird ein Drittel der für den Bereich erforderlichen Stellplätze in Form von öffentlichen Parkplätzen ausgewiesen.

Von 61 erforderlichen Stellplätzen, wovon 19 dem Grundstück Moldeniter Weg 29 und 27 den außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Wohnhäusern der Weberstraße zuzuordnen sind, stehen 21 öffentliche Parkplätze gegenüber. In dieser Summe sind 8 bereits vorhandene, außerhalb des Geltungsbereiches liegende Parkplätze am Wendehammer der Weberstraße enthalten.

f) Flächeninhalt des Bebauungsplanes

Allgemeines Wohngebiet	33.600 qm
Öffentliche Grünflächen, Kinderspielplatz	1.750 qm
Bolzplatz	3.400 qm
Öffentliche Verkehrsflächen	800 qm
	<hr/>
Gesamt:	39.550 qm
	=====

## II. Bodenordnende Maßnahmen

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfaßten Flurstücke sowie die Eigentumsverhältnisse sind im beigefügten Eigentümerverzeichnis aufgeführt.

Die Flächen für öffentliche Straßen, Parkplätze, Fußwege und Grünflächen werden von der Stadt erworben.

Soweit ein Erwerb auf dem Verhandlungswege nicht oder nur zu nicht zumutbaren Preisen möglich ist, sind die im Bundesbaugesetz §§ 85 - 88 vorgesehenen Möglichkeiten auszuschöpfen.

## III. Maßnahmen der Ver- und Entsorgung

- a) Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser erfolgt durch Anschluß an das städt. Wassernetz.
- b) Die Abwasserbeseitigung erfolgt nach Maßgabe der ortsrechtlichen Bestimmungen im Trennsystem.

Das Schmutzwasser wird im vorhandenen Kanal über Weberstraße und Moldeniter Weg zur Pumpstation an der Ecke Moldeniter Weg / Am Brautsee geführt.

Das Regenwasser wird über den Fischweg in den Brautsee geleitet.

- c) Die Versorgung mit elektrischer Energie und mit Gas erfolgt aus dem Netz der Stadtwerke. Im Moldeniter Weg ist eine Gasleitung noch nicht vorhanden.
- d) Für die Hausmüll- und Abfallbeseitigung gelten die ortsrechtlichen Regelungen der Stadt Schleswig.
- e) Für Feuerlöscheinrichtungen werden im Bereich der Straßen und der sonstigen Einrichtungen des öffentlichen Verkehrs Hydranten der städt. zentralen Wasserversorgungsanlage in ausreichender Zahl eingerichtet.
- f) Die Verlegung der Leitungen für Telefoneinrichtungen erfolgt durch die Bundespost.
- g) Für die Straßen- und Wegebeleuchtung werden überwiegend Standleuchten aufgestellt.

## IV. Kosten

Als Erschließungskosten wurden für die Herstellung des Stichweges und des Parkplatzes am Moldeniter Weg 160.000,-- DM ermittelt.

Hiervon trägt die Stadt gemäß Bundesbaugesetz einen  
Mindestanteil von 10 % (16.000,-- DM).

Schleswig, den 9.6.1982

STADT SCHLESWIG  
DER MAGISTRAT



*Bartheidel*  
(Bartheidel)  
Bürgermeister