

Zur Erfüllung der Auflagen und Hinweise im Genehmigungserlaß vom 25.07.1984 - Az.: IV 810 a - 512.113 - 59.75 (36) - auf Beschluß der Ratsversammlung vom 05.11.1984 geänderte

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 36 der Stadt Schleswig - Sondergebiet nördlich Jägerredder -

1. Entwicklung des Bebauungsplanes

a) Veranlassung zur Aufstellung

Für das Gebiet zwischen Jägerredder, Flensburger Straße und dem Zubringer von der B 201 (Bundesstraße Husum - Kappeln) wird ein Bebauungsplan aufgestellt. Hier soll eine Ausweisung eines Sondergebietes für Handelsbetriebe erfolgen.

b) Rechtsgrundlagen

Im Flächennutzungsplan der Stadt Schleswig vom 20.06.1961 ist die Fläche noch als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Die 47. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich in der Aufstellung und soll für diesen Bebauungsplan die erforderliche Rechtsgrundlage liefern.

Die Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 36 - Sondergebiet nördlich Jägerredder - im Sinne des § 30 BBauG 76/79 beschloß die Ratsversammlung am 07.05.1980.

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke diente die Abzeichnung der Katasterkarte im Maßstab 1:1.000.

c) Entwicklung bei der Planung

Im ersten Planungsstadium war beabsichtigt, den Jägerredder für den Kfz-Durchgangsverkehr zu sperren und statt dessen über diese Straße ein ca. 4,3 ha großes Sondergebiet für Handelsbetriebe zu erschließen. Einwände der Nachbargemeinden und fehlende Bauinteressenten führten zur Rücknahme des Beschlusses über die Verkehrsbeschränkung und Reduzierung des Geltungsbereiches auf eine Fläche von ca. 1,2 ha.

2. Städtebauliche Ordnung

Im Verlauf des ersten Drittels der Flensburger Straße zieht sich beidseitig eine Bebauung hin, die überwiegend aus mittleren und größeren Handels- und Gewerbebetrieben besteht.

Um dem Verbraucherbedarf gerecht zu werden, sowie auch aus Immissionsgründen und der guten Verkehrslage, bietet es sich an, die vorhandene Ackerfläche am Jägerredder mit einer ähnlich gearteten Bebauung zu versehen.

3. Erschließung

a) Verkehrliche Anlagen

Die straßenmäßige Anbindung erfolgt von der Flensburger Straße über den Jägerredder.

Aufgrund der kurzen Abstände zur Auffahrt von der B 201 und zur Zufahrt DIVI ist aus Verkehrssicherheitsgründen vorgesehen, aus dem Jägerredder kommend aufgrund verkehrsordnender Maßnahmen nur noch ein Rechtsabbiegen zuzulassen.

Der Ausbau des Jägerredders erfolgt bis zur Zufahrt zum Sondergebiet in einer Breite von 5,50 m, beidseitig sind 1,5 m breite Fußwege vorgesehen.

Der weitere Verlauf des Jägerredders wird in einer Fahrbahnbreite von ca. 3,50 m belassen, beidseitig versehen mit 1,50 m breiten Grün- und Sicherheitsstreifen. Die Gradienten des Jägerredders soll wesentlich verbessert werden.

b) Landschaftliche Einbindung

Begrünung:

Das Plangebiet ist zur Zeit von der Flensburger Straße und dem Zubringer von der B 201 bedingt durch die hangige Lage gut einsehbar.

Auf beiden Seiten des Jägerredders sind Knicks vorhanden. Der Knick auf der Ostseite bleibt erhalten, der auf der Westseite wird im Zuge des Straßenausbaues beseitigt und anschließend neu hergestellt. Die Baumgruppe im Einmündungsbereich ist als zu erhalten im Plan festgesetzt.

Aufgrund der exponierten Lage sind die Grünfestsetzungen besonders sorgfältig erfolgt. Nordwestlich und südwestlich der geplanten baulichen Anlagen sind Baumreihen (Hochstämme) aus großkronigen Bäumen (Linden) festgesetzt, die sich an der Höhenlage der Flensburger Straße orientieren. Die angrenzenden Flächen sollen Grünflächen werden mit der Bepflanzung von Gruppen heimischer Gehölze. Im Bereich der Stellplätze an der Flensburger Straße ist eine Baumreihe der Scheinakazie vorgesehen.

Geländebewegungen:

Das Plangebiet weist zur Flensburger Straße hin und zum Zubringer der B 201 einen Höhenunterschied bis zu 6 m auf. Die Bebauung wird sich an der Höhenlage der Flensburger Straße orientieren. Die erforderliche Bodenauffüllung wird zum angrenzenden Zubringer und den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen landschaftsgerecht modelliert.

c) Größe des Plangebietes

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von ca. 10.500 qm, davon entfallen auf die Straßenverkehrsflächen ca. 1.000 qm.

d) Beseitigung baulicher Anlagen

Zur Zeit ist an der Flensburger Straße ein landwirtschaftlicher Betrieb vorhanden, dessen Gebäude im Rahmen der gebietsinternen Erschließung beseitigt werden sollen.

e) Entwässerung

Das Schmutzwasser soll über die vorhandene Schmutzwasserleitung in der Flensburger Straße dem städtischen Klärwerk zugeleitet werden.

Das gesammelte Niederschlagswasser aus dem gesamten bebauten Einzugsgebiet ist vor der Einleitung in den südwestlich des Geltungsbereiches gelegenen öffentlichen Vorfluter in einem entsprechend bemessenen Regenklärbecken, das gleichzeitig als Regenrückhaltebecken zu konzipieren ist, einer Mindestbehandlung zu unterziehen. Das Becken ist als Naßbecken auszuführen und mit einer Vorrichtung zur Rückhaltung und Leichtflüssigkeiten und Schwimmstoffen auszurüsten. In dem betreffenden Einzugsgebiet ist die Reinigung von Fahrzeugen und der Gebrauch von chemischen Reinigungsmitteln zur Säuberung von Verkehrsflächen nachdrücklich zu unterbinden, sofern die entsprechenden Abwässer nicht in das städtische Schmutzwasser-Netz geleitet werden.

f) Versorgungseinrichtungen

Die Versorgung mit Elektrizität, Gas und Wasser erfolgt aus dem Netz der Stadtwerke Schleswig. Die künftigen Erfordernisse der Energie- und Wasserversorgung werden zwischen den anzusiedelnden Betrieben und dem Versorgungsträger direkt vereinbart.

g) Kosten

Die Kosten der Erschließungsmaßnahmen werden zur Zeit noch ermittelt.

Schleswig, den 25. 01. 85

STADT SCHLESWIG
DER MAGISTRAT
In Vertretung

Lüthen

(Lüthen)
Erster Stadtrat

