

# STADT SCHLESWIG

## 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75

Gebiet nördlich der Langseestraße zwischen  
B 201 und Berender Redder

**Begründung zum Bebauungsplan**

**Stand: März 2017**  
Fassung zum Satzungsbeschluss

**Begründung zum Bebauungsplan**

<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
<b>1      Ausgangssituation</b>	<b>3</b>
<b>1.1   Geltungsbereich</b>	<b>3</b>
<b>1.2   Grundlage des Verfahrens</b>	<b>3</b>
<b>2      Ziel und Zweck der Planung, Planinhalt und Festsetzungen</b>	<b>3</b>
<b>2.1   Planungserfordernis und Planungsziele</b>	<b>3</b>
<b>2.2   Textliche Festsetzung</b>	<b>4</b>

## **1 Ausgangssituation**

### **1.1 Geltungsbereich**

Das ca. 47 ha große Plangebiet des seit dem 03.11.2009 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 75 - Gebiet nördlich der Langseestraße zwischen B 201 und Berender Redder - befindet sich am nördlichen Ortsrand der Stadt Schleswig (Bundesland Schleswig-Holstein).

Der Geltungsbereich umfasst den Bereich des Baugebietes „Berender Redder“ zwischen der B 201 und der Langseestraße.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 75 sollen durch eine 1. vereinfachte Änderung in einem Teilgebiet neue textliche Festsetzungen vorgenommen werden. Die genaue Abgrenzung dieses Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 im Maßstab 1 : 1.500.

### **1.2 Grundlage des Verfahrens**

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 14.11.2016 die Aufstellung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 - Gebiet nördlich der Langseestraße zwischen B 201 und Berender Redder - beschlossen. Die Änderung des Bebauungsplanes soll nach dem vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB erfolgen. Das vereinfachte Verfahren kann angewendet werden, wenn durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und wenn

- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

## **2 Ziel und Zweck der Planung, Planinhalt und Festsetzungen**

### **2.1 Planungserfordernis und Planungsziele**

Zur Ordnung der städtebaulichen Entwicklung im Rahmen der baulichen und sonstigen Nutzung wird für das o. g. Plangebiet eine 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 aufgestellt. Er trifft innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Entwicklung entsprechend den kommunalen Zielsetzungen.

Die Änderung des Bebauungsplanes umfasst lediglich die Ergänzung bzw. die Änderung von zwei textlichen Festsetzungen im Teil B. Diese Änderung wurde notwendig, um den Gebietscharakter eines Ein- und Zweifamilienhausgebietes planungsrechtlich langfristig zu sichern. Der Änderungsbereich ist mit dem entsprechenden Planzeichen für die Geltungsbereichskennung umgrenzt.

## 2.2 Textliche Festsetzungen (Teil B)

### 2.2.1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1)

Im Zuge der notwendigen Aufstellung der 1. Änderung wird eine Überarbeitung der Firsthöhe bzw. der Bezugshöhe erfolgen. Die Firsthöhe von max. 10,00 m soll erhalten bleiben. Die nach Baunutzungsverordnung erforderlichen Bezugspunkte sollten im Bereich der 1. Änderung neu definiert werden. Im Sinne einer Gleichbehandlung der Grundstückseigentümer wird folgende Definition festgesetzt:

**„Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist die mittlere Grundstückshöhe des zu überbauenden Grundstücks.“**

### 2.2.2 Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Mit dem Aufstellungsbeschluss zu einer 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 sollen für den Bereich des 3. Bauabschnittes (Insel 13 und 14) textliche Festsetzungen getroffen werden, die das Bebauungsprinzip sichern, nämlich ausschließlich Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser zuzulassen. Um einer möglichen Fehlentwicklung entgegenzuwirken, wird in dem benannten Bereich durch eine textliche Festsetzung im Teil B des Bebauungsplanes eine Höchstgrenze von Wohneinheiten je Grundstück festgesetzt und somit ausgeschlossen, dass sich im Baugebiet Geschosswohnungsbauten ansiedeln können. Folgende Festsetzung wird formuliert:

**„Im Allgemeinen Wohngebiet wird die Anzahl der Wohneinheiten je Grundstück auf maximal 2 begrenzt.“**

Die Begründung wurde durch Beschluss der Ratsversammlung am <sup>08.09.2017</sup> ... gebilligt.

Schleswig, den 15.06.2017

STADT SCHLESWIG  
DER BÜRGERMEISTER

Dr. Arthur Christiansen  
Bürgermeister

