

**B E G R Ü N D U N G**

=====

**zum Bebauungsplan Nr. 86 der Stadt Schleswig  
- Gebiet an der Husumer Straße zwischen Moorkatenteich und SIF-Sportanlage -****1. Veranlassung der Aufstellung**

Im Gebiet der Stadt Schleswig herrscht ein dringender Bedarf an Grundstücken für Familieneigenheime. Nach Aufgabe einer Erwerbsgärtnerei wurde deren Gelände an der Husumer Straße von einer Baufirma erworben, um es zu erschließen und mit Familieneigenheimen zu bebauen. Die Stadt Schleswig ist bereit, hierzu die planungsrechtliche Grundlage durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu schaffen.

**2. Rechtsgrundlagen**

Gemäß § 8 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Dieser stellt das überplante Gelände als Wohnbaufläche (W) dar. Wenn im Bebauungsplan nunmehr diese Flächen als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden, wird dem Entwicklungsgebot Folge geleistet. Die Festsetzung von privatem Kleingartenland im äußersten Norden dient der Einhaltung des Waldschutzstreifens zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen und dem angrenzenden Wald. Die Gartenflächen sind der Wohnnutzung der dazugehörigen Grundstücke untergeordnet, so dass die Festsetzung dem Entwicklungsgebot nicht widerspricht.

Im Landschaftsplan für die Stadt Schleswig wird das Plangebiet als Fläche für die bauliche Nutzung (grau) dargestellt.

Bei einer zusätzlich überbaubaren Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von ca. 8.600 qm im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nach der Anlage 1 Nr. 18.7 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung weder eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles noch eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) erforderlich.

**3. Städtebauliche Maßnahmen**

Die mit dem Bebauungsplan überplanten Grundstücke wurden bislang erwerbsgärtnerisch genutzt. Sie sind zu einem großen Teil mit Gewächshäusern bebaut. Im Nordosten des Plangebietes befinden sich zwei zum ehemaligen Betrieb gehörige Wohnhäuser. Alle Gewächshäuser und das kleinere der Wohnhäuser sollen abgerissen werden um die Fläche einer neuen Nutzung als Wohngebiet zuzuführen.

Das geplante Baugebiet schließt eine Lücke zwischen der Wohnbebauung Moorkatenweg und den Sportanlagen des Slesvig Idrætsforening e. V. (SIF) im Nordwesten des Stadtgebietes. Ein Straßensystem, das an die Husumer Straße angeschlossen wird, erschließt drei Reihenhäuser mit je 6 Einheiten und 16 Grundstücke für freistehende Einzel- oder Doppelhäuser als Familieneigenheime.

Durch eine aufgelockerte, maximal zweigeschossige Bauweise (bei den Reihenhäusern) wird erreicht, dass sich die Neubebauung in ihre bauliche Umgebung harmonisch einfügt.

Im Bereich der Mittelhäuser der Reihenhauanlage im Zentrum des Gebietes wird die nach § 17 BauNVO zulässige Obergrenze der Grundflächenzahl (0,4) um gut 10% überschritten. Diese Überschreitung wird durch den Umstand ausgeglichen, dass auf der überwiegenden Zahl der Baugrundstücke das zulässige Maß weit unterschritten wird.

#### 4. Immissionsschutz

Das geplante Wohngebiet grenzt im Westen an die SIF-Sportanlage. Im äußersten Nordosten des Geländes liegen Haus- und Außengelände der Dansk Spejdergruppe Slesvig, eine Pfadfindervereinigung, die hier unterschiedliche Aktivitäten ausübt. Eine Zufahrt, die zu den Pfadfindern aber auch zur Halle des Sportvereins führt, liegt direkt an der Grenze zum Baugebiet. Um ein verträgliches Nebeneinander der Sport- und Pfadfinderaktivitäten mit den daraus entstehenden Immissionen und der neuen Wohnnutzung zu gewährleisten, sind aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzwänden entlang der westlichen Grenze des geplanten Wohngebietes vorgesehen.

Zu ihrer Bemessung wurden die aus den unterschiedlichen Aktivitäten rührenden Schallimmissionen in einem Gutachten des „Ingenieurbüro für Akustik Busch GmbH“ aus 24113 Molfsee ermittelt und bewertet. Es wird dargelegt, dass die vorgesehenen Schallschutzwände dazu beitragen, dass im benachbarten Wohngebiet die nach den einschlägigen Regelwerken erforderlichen Richtwerte nicht überschritten werden. Das schalltechnische Gutachten vom 27.10.2004, Nr. 78904 gs 01, ist dieser Begründung als Anlage beigefügt. Die daraus resultierenden Festsetzungen (Schallschutzwände) wurden in den Bebauungsplan übernommen.

#### 5. Grünordnung

Das Plangebiet, bestehend aus

Flur	Flurstück	Größe
9	23/7	1.094 qm
9	23/8	10.554 qm
9	24/11	4.238 qm
10	86/4	698 qm
10	89/28	846 qm
10	89/27	771 qm
9	89/19	327 qm
9	24/12	530 qm
9	24/7	<u>417 qm</u>
hat eine Gesamtgröße von		19.475 qm

Davon sollen mit Ausnahme der Flurstücke 24/12, 24/7 sowie 89/28 insgesamt 17.682 qm einer neuen Nutzung (Wohnen) zugeführt werden. (Siehe hierzu den anliegenden Bestandsplan.)

Herrührend aus der bisherigen Nutzung als Erwerbsgärtnerei, gibt es mit Ausnahmen im Uferbereiches zum Moorkatenteich keinen nennenswerten Bewuchs auf dem Gelände, der die Aufstellung eines begleitenden Grünordnungsplanes rechtfertigen könnte.



Eine vertiefende Darstellung der örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes, wie sie im Uferbereich des Moorkatenteiches erforderlich ist, kann durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt werden.

Der Moorkatenteich mit einer Wasserfläche von 8.781 qm löst nicht die Verpflichtung zur Einhaltung eines Gewässer- und Erholungsschutzstreifens nach § 11 des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) aus. Dennoch sollen sich Gewässerränder und -randstreifen naturnah entwickeln können (§ 12 LNatSchG). Aus diesem Grunde setzt der Bebauungsplan für einen 5 m breiten Uferstreifen in Planzeichnung und Text fest, dass hier jegliche bauliche Nutzung ausgeschlossen wird, vorhandener Uferbewuchs erhalten bleibt und, wo dieser nicht vorhanden ist oder durch natürlichen Abgang verschwindet, durch Neupflanzung standortgerechter Erlengruppen in einen naturnahen Zustand versetzt wird.

An das Plangebiet grenzt nördlich Wald an. Zur nächsten Bebauung sieht der Bebauungsplan hier einen Waldschutzstreifen gem. § 24 LWaldG in 30 m Breite vor. Der auf den Privatgrundstücken liegende Teil dieses Schutzstreifens wird als privates Gartenland ohne bauliche Nutzung festgesetzt.

#### Bilanzierung von Eingriffen und Ausgleich

Im Plangebiet sind

durch Gewächshäuser	7.900 qm
Wohngebäude	443 qm und
Verkehrsflächen	<u>2.500 qm</u>
	<b>10.843 qm</b>

bebaut und versiegelt.

Im Rahmen der Neuordnung ist mit einer maximalen Versiegelung auf den Baugrundstücken zu rechnen:

Reihenhäuser	1.719 qm x 0,40 x 1,5 =	1.031,4 qm
Reihenhäuser	650 qm x 0,45 x 1,5 =	438,8 qm
Reihenhäuser	520 qm x 0,35 x 1,5 =	273,0 qm
Reihenhäuser	1.448 qm x 0,25 x 1,5 =	543,0 qm
Einzel-/Doppelhäuser	2.384 qm x 0,30 x 1,5 =	1.072,8 qm
Einzel-/Doppelhäuser	8.201 qm x 0,25 x 1,5 =	<u>3.075,4 qm</u>
		6.434,4 qm
Verkehrsflächen		<u>2.180,0 qm</u>
Versiegelung geplant insgesamt		<b>8.614,4 qm</b>

Mit der Neuordnung des Gebietes wird somit eine positive Eingriffsbilanzierung erreicht, so dass ein weitergehender Ausgleich nicht erforderlich wird.

#### **6. Grundstück mit Leitungsrechten**

Das mit Leitungsrechten belastete Flurstück 89/19 der Flur 9 befindet sich im Besitz der Stadt Schleswig. In ihm sind Leitungen für die Regelung des Oberflächen-(Regen-)wasserabflusses verlegt. Weiterhin sind die Flurstücke 89/27 und 89/28 mit Leitungsrechten belastet (Regelung des Oberflächenwassers). Ferner ist ein Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke parallel zur Husumer Straße festgesetzt. Dieses tangiert die südlichen Grundstücksbereiche der geplanten Reihenhausbauung (in

Aussicht genommene Grundstücke 1-13). Zuständig für die Funktion der Leitungen sind die Schleswiger Stadtwerke. Mit diesen sind auch Regelungen über sonstige Nutzung des Flurstückes zu treffen.

## **7. Bodenordnende Maßnahmen**

Mit Ausnahme der Flurstücke 24/7 und 24/12 sowie des zuvor beschriebenen Flurstückes 89/19, die sich im Besitz der Stadt Schleswig befinden, wurden alle Grundstücke im Plangebiet von einer Baufirma erworben. Diese wird das ehemalige Gärtnergelände in Baugrundstücke und Erschließungsflächen aufteilen und die Baugrundstücke veräußern. Nach Fertigstellung der zur Erschließung notwendigen Straßen und Wege werden diese an die Stadt übergeben.

## **8. Wasserschongebiet**

Der südliche Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich im ausgewiesenen Wasserschongebiet für die Wasserfassungsanlagen des Wasserwerkes Schleswig II.

Dem Grundwasserschutz ist in diesem Bereich ein hoher Stellenwert beizumessen. Dies gilt für den gesamten Geltungsbereich, da die Abgrenzung des Wasserschongebietes (Grundwassereinzugsgebiet des Wasserwerkes) - bedingt durch den bisherigen Kenntnisstand - unscharf ist.

## **9. Maßnahmen der Ver- und Entsorgung**

### 9.1 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch Anschluss an das Wassernetz der Stadtwerke.

### 9.2 Elektrizität und Gasversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie und mit Erdgas erfolgt aus dem Netz der Stadtwerke.

### 9.3 Abwasserbeseitigung

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

Den Anschluss an das städtische Kanalsystem regelt die „Satzung der Stadt Schleswig für die Abwasserbeseitigung in der Stadt Schleswig und im Innenbereich der Gemeinden Busdorf und Dannewerk“ (Abwassersatzung) vom 10.12.2001

Die Einleitung von Oberflächenwasser wird in den Moorkatenteich erfolgen. Der Vorhabenträger wird die notwendige Einleitungserlaubnis beantragen.

### 9.4 Hausmüll- und Abfallbeseitigung

Maßgebend für die Abfallentsorgung sind die Regelungen der Abfallwirtschaftssatzung (AWS) des Kreises Schleswig-Flensburg.

Gemäß § 24 Abs. 6 der Abfallwirtschaftssatzung des Kreises Schleswig-Flensburg sind die Abfallbehälter zur Entleerung am Rand der Erschließungsanlagen so bereitzustellen,



dass das Abfuhrfahrzeug unter Beachtung der Unfallverhütungsvorschriften VGB 126 „Müllbeseitigung“ der Berufsgenossenschaft für Fahrzeughaltungen an den Aufstellplatz heranfahren kann. Ist dies nicht möglich, so sind die Abfallbehälter an eine für die Sammelfahrzeuge erreichbare Stelle zu bringen (§ 24 Abs. 77 AWS).

#### 9.5 Feuerlöscheinrichtungen

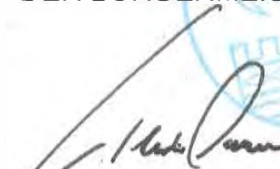
Für Feuerlöscheinrichtungen werden im Bereich der Straßen und Wege Hydranten der zentralen, städtischen Wasserversorgung in ausreichender Zahl installiert.

#### **10. Kosten**

Alle Kosten für die Erschließung des Gebietes hat der Vorhabenträger zu übernehmen.

Schleswig, den 25.11.08

STADT SCHLESWIG  
DER BÜRGERMEISTER



Thorsten Dahl  
Bürgermeister