

Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 90 der Stadt Schleswig - Sondergebiet Pflegeeinrichtung Bergkoppel

1. Planbereich: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 90 der Stadt Schleswig
Sondergebiet Pflegeeinrichtung Bergkoppel.

Das Gebiet wird begrenzt durch:

im Norden: angrenzendes Sondergebiet Pflegeeinrichtungen,

im Osten: Straße Bergkoppel,

im Süden: durch einen Knick,

im Westen: durch ein Gebiet für Waldumbau.

2. Rechtliche Vorschriften:

2.1 Rechtsgrundlagen:

Grundlage für die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB), mit den auf ihm beruhenden Rechtsverordnungen, wie zum Beispiel die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanzV) und die Landesbauordnung (LBO). Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und des Schleswig-Holsteinischen Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) müssen die Belange des Naturschutzes berücksichtigt werden.

2.2 Flächennutzungsplan: Stand der Bauleitplanung:

Im Flächennutzungsplan ist diese Fläche derzeit als Intensivgrünland in landwirtschaftlicher Nutzung ausgewiesen. Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes soll das vorhandene Sondergebiet Pflegeeinrichtung auf der südlich angrenzenden Fläche erweitert werden. Die Fläche des Grundstückes beträgt circa 13.000 m².

3. Gründe für die Planaufstellung:

Die Wohnstätte Johannistal ist als eine private Einrichtung für Menschen mit Behinderungen im Jahr 1888 gegründet worden. Das Ziel der Betreuung ist es, die individuellen Fähigkeiten der Bewohner zu fördern und zu erhalten. Dabei ist es ein besonderes Anliegen, die Eigenverantwortlichkeit und Selbstständigkeit zu stabilisieren und zu erweitern, um ein möglichst selbst bestimmtes Leben zu erreichen. Zwischen der Straße Johannistaler Weg und der Bergkoppel befindet sich ein Sondergebiet Pflegeeinrichtung, in dem das Pflegeheim Bergkoppel und die Wohnstätte Klosterhof liegen.

4. Planungsziele:

Die Wohnstätte Johannistal befindet sich im Johannistaler Weg. Die Einrichtung hat aktuelle Probleme im Bau- und Wohnstandard. Ein großer Teil der Bewohner hat keine ausreichende Privatsphäre. Es müssen brandschutztechnische Bestimmungen erfüllt werden. Die Gebäudestruktur ist nicht barrierefrei und ist für ältere und behinderte Menschen stark einschränkend.

Um ihrem Auftrag weiterhin gerecht zu werden und eine nachhaltige und gute Betreuung sicher zu stellen, soll die stationäre Einrichtung der Eingliederungshilfe für Menschen mit seelischer Behinderung in unmittelbarer Nähe neu gebaut werden. In diesem Bereich befindet sich nördlich, unmittelbar angrenzend, bereits ein Sondergebiet Pflegeeinrichtung. Nördlich angrenzend befindet sich das Pflegeheim Bergkoppel und zwischen den Straßenzügen Johannistaler Weg und Bergkoppel die Wohnstätte Klosterhof. Dieses vorhandene Potenzial ermöglicht Synergieeffekte.

5. Städtebauliche Maßnahmen:

5.1 Anlage der Erschließungsräume:

Das Plangebiet des VEP Nr. 90 wird über eine vorhandene Feldzufahrt von der Bergkoppel aus erschlossen. Ein schleifenförmiger Wohnring dient der Quartierserschließung. Es handelt sich um eine private Erschließung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten.

Die notwendigen Stellplätze werden, unmittelbar nach der Zufahrt, in ausreichender Zahl hergestellt.

Darüber hinaus sollen Wegeverbindungen die vorhandenen Einrichtungen mit den Neubauten verbinden und Kommunikationsräume für Nachbarschaften sein.

Es sind keine schwerwiegenden Auswirkungen der geplanten Bebauung auf das vorhandene Straßensystem zu erwarten.

5.2 Anlage der Baukörper:

Die Disposition der Baufelder ist so gewählt, dass eine städtebauliche Struktur mit Einzelgebäuden entsteht. Auf gute Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse wird besonders geachtet.

Das Gebiet ist unter Ausnutzung der Topographie mit zweigeschossiger und eingeschossiger Bebauung geplant. Dem sanften Übergang zum offenen Landschaftsraum wird durch die Baumassenverteilung im besonderen Maße Rechnung getragen.

5.3 Art und Maß der baulichen Nutzung:

Es wird ein Sondergebiet Pflegeeinrichtung festgesetzt.

Die Höhenbegrenzung der Baukörper dient dem Ziel, das Quartier harmonisch in die Landschaft einzubetten.

6. Immissionsschutz:

Unzulässige Lärmemissionen werden vermieden.

6.1 Aktiver Lärmschutz:

Aktiver Lärmschutz ist nicht vorgesehen.

6.2 Passiver Lärmschutz:

Von den südlich des Plangebietes liegenden landwirtschaftlichen Flächen kann es zu zeitlich begrenzten Immissionen durch Staub, Lärm und Gerüche kommen. Die Entwicklung und Ergänzung des südlichen Knickes wird zur Milderung der Beeinträchtigung führen. Das optische „Entrücken“ der Ursache wird zu einer Verbesserung der Situation beitragen.

7. Grünordnung:

Östlich der Fläche verläuft die Straße Bergkoppel. Südlich grenzen weitere landwirtschaftliche Flächen und westlich Wald an. Der westlich angrenzende Wald stockt auf einem Steilhang, der nach § 21 Landesnaturschutzgesetz Abs. 1 Satz 5 als geschütztes Biotop gilt. Der Wald ist gemäß § 24 Abs. 1 Landeswaldgesetz bauleitplanerisch durch einen 30 Meter breiten Waldschutzstreifen gesichert.

Die vorhandenen Knicks sind nach § 24 Abs. 1 Satz 4 geschützt. Der bestehende und gut entwickelte Knick an der Westgrenze, „B 1“, sowie im westlichen Teil der Südgrenze des Plangebietes, „B 3“, ist durch geeignete Maßnahmen während der Baumaßnahme zu schützen.

Zulässig ist die Anlage einer bis zu 8 m breiten Zufahrt durch den parallel zur Bergkoppel verlaufenden bestehenden Knick („B 1“) anstelle der im Bestand vorhandenen Zufahrt. Zur Sicherstellung der Eingrünung des Plangebiets zur freien Landschaft hin sowie als Ausgleich für den dadurch entstehenden Eingriff in das Schutzgut Arten und Biotope ist die bestehende Zufahrt im Falle der Neueinrichtung einer Grundstückszufahrt durch Ergänzung des vorhandenen Knickwalls zu verschließen. Die Dimensionierung des neuen Wallkörpers soll dem vorhandenen Wallkörper entsprechen. Der neu zu errichtenden Knickwall ist mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern, z. B. Haselnuss, Schlehe und Eingrifflicher Weißdorn, zu bepflanzen. Die Pflanzung ist zweireihig, Pflanzabstand innerhalb der Reihe 1 Pflanze/m, die Pflanzstandorte der Reihen gegeneinander um 0,5 m versetzt, auszuführen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Auf der im Plan bezeichneten Fläche B 2 (östlicher Teil des Südgrenzen-Knicks) ist zur Eingrünung des Plangebiets zur freien Landschaft hin sowie als Ausgleich für den Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild der niedrigwüchsige Gehölzbestand des Knicks durch Pflanzung einheimischer standortgerechter Großsträucher, z. B. Haselnuss, Schlehe, Gewöhnliche Eberesche und Eingrifflicher Weißdorn, zu verdichten. Die Pflanzung ist zweireihig, Pflanzabstand innerhalb der Reihe 1 Pflanze/m, die Pflanzstandorte der Reihen gegeneinander um 0,5 m versetzt, auszuführen. Vorhandene Großsträucher sind in die Pflanzung zu integrieren. Des Weiteren sind drei einheimische, standortgerechte Großbäume, z. B. Stiel-Eiche, Hainbuche oder Rotbuche, Mindest-Qualität Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm, als Überhälter zu pflanzen und zum Großbaum zu entwickeln. Der Abstand der Standorte der Überhälter untereinander soll 25 m nicht unterschreiten. Die Pflanzung ist dauerhaft zu schützen, zu pflegen und zu erhalten.

Zur harmonischen Eingliederung der Regenrückhaltebecken in die umgebende Landschaft sowie als Ausgleich für den Eingriff in das Schutzgut Wasser sind die Regenrückhaltebecken und Ihre Uferbereiche durch Bepflanzung mit einheimischen Gräsern, Stauden und Sträuchern naturnah zu gestalten. Die Pflanzung ist dauerhaft zu schützen, zu erhalten und zu pflegen.

Eine Änderung des Landschaftsplanes ist aufgrund der geringen Erweiterungsfläche des Sondergebietes nicht notwendig.

Für die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde ein Umweltbericht erarbeitet.

Die etwa 1100m entfernte Schlei ist FFH- (FFH DE 1423-394) und Vogelschutzgebiet (Nr. 1423-491). Aufgrund der großen Entfernung ist mit einer Beeinträchtigung der Schutzgüter nicht zu rechnen (> Umweltbericht).

Die Belange des Artenschutzes, nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), sind im Rahmen der Bauleitplanung (> Umweltbericht) berücksichtigt.

Diese Untersuchungen wurden nach Art und Umfang mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt.

8. Infrastruktur Versorgung:

Das Gebiet benötigt für die Erschließung neue Infrastrukturen. Es wird mit Trinkwasser, Strom, Fernmeldetechnik und Gas vom Johannistaler Weg kommend erschlossen, die Entsorgung des Schmutzwassers wird durch eine neue Leitung in der öffentlichen Fläche „Bergkoppel“ in Richtung der Straße Illensee sichergestellt.

Die Löschwasserversorgung ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht sichergestellt. Es bestehen drei Versorgungsvarianten:

- Erstellung einer neuen Ringleitung
- mittels eines Brunnens oder
- durch eine Zisterne

Die Vorgehensweise wird im weiteren Verfahren erarbeitet und liegt zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens vor.

Das Regenwasser wird durch ein System, das aus den Elementen Speicherung und Verdunstung besteht, abgeleitet. Es wird überwiegend offen in flachen Gräben in ein zweistufiges Regenrückhaltebecken geleitet, dem wiederum ein Graben-/ Flächensystem für die Verdunstung nachgeschaltet ist. Das RW-Entwässerungssystem ist durch hydraulische Berechnungen nachzuweisen. Der anstehende lehmige Boden macht die Sicherung des Systems durch einen Notüberlauf notwendig. Die Regenwasserableitung wird durch einen parallel zur Schmutzwasserleitung verlegten Regenwasserkanal DN 300 mit Anschluss an den RW-Kanal in der Straße Ilensee vorgenommen. Für die Errichtung der Entwässerungsanlage ist eine Erlaubnis von der zuständigen Behörde einzuholen.

Eine Wendemöglichkeit für 3-achsige Müllfahrzeuge ist in der Stellplatzanlage im Zufahrtbereich des Gebietes vorzusehen.

9. Archäologische Funde:

Auf der südlich angrenzenden Koppel befindet sich das archäologische Denkmal LA 23. Es liegt in unmittelbarer Nähe des geplanten Baugebietes. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern.

10. Flächenbilanz:

Die Fläche des gesamten Plangebietes beträgt 12982 m².

Im Bestand teilt sich die Fläche in 12465 m² Ackerland und 517 m² Knick auf.

Der Bebauungsplan sieht eine Aufteilung in eine nördlich (FI-Nr.1.01: 6.592 m²) und eine südlich gelegene Fläche (FI-Nr.1.02: 6.390 m²) unterschiedlicher Festsetzungen auf.

Die maximal versiegelbare Fläche (Flächen x GRZ x 50% zulässige Überschreitung) beträgt 5857 m². Daraus ergibt sich ein Ausgleichsbedarf bei einem Ausgleichsfaktor von 0,5 von ca. 2930 m², die durch Einkauf in das Ökokonto der Stadt Schleswig abgegolten werden.

Weitere Flächenanteile verteilen sich auf 520 m² Knick, 440 m² für die Wasserwirtschaft und 6165 m² Freiflächen.

11. Erschließungsbeiträge:

Die Schmutz- und Regenwasserentwässerung des Plangebietes ist vom Erschließungsträger herzustellen, eine Übergabe des öffentlichen Teils des Abwassersystems an die Schleswiger Stadtwerke Abwasserentsorgung ist beabsichtigt.

12. Umweltbericht


Es wurde ein Umweltbericht ausgearbeitet. Er ist als Anlage angefügt.

Aufgestellt:
Architektenbüro Lorenzen
Flensburg, 19. April 2011
L/Jü/schd

Die Begründung wurde durch Beschluss der Ratsversammlung Schleswig am 27.06.2011 gebilligt.

Schleswig, den

06.07.2011


Thorsten Dahl
Bürgermeister

