

B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 3 „PULVERHOLZ “
DER STADT SCHLESWIG FÜR DAS GEBIET DER EHEMALIGEN ZIEGELEI PULVERHOLZ
ZWISCHEN DER BAHNSTRECKE UND DEM KOLONNENWEG,
WESTLICH DER WOHNBEBAUUNG „FLATTENBERG“

1. Planbereich

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 3 Pulverholz liegt westlich der Stadt Schleswig. Er wird begrenzt durch die nördlich gelegene Bahnstrecke, südlich von dem Kolonnenweg, östlich durch die Wohnbebauung „Flattenberg“ und westlich durch die vorhandene Seefläche Flurstück 16/4 Flur 38 Gemarkung Schleswig.

Der Planbereich ist ca. 3,8 ha groß. Der Bereich ist im Grundbuch der Stadt Schleswig Flur 38, Flurstücke 18/5, 16/3, 275/14, 18/4, 435/18 sowie teilweise Flurstücke 20/4 und 30/2 der Gemarkung Schleswig eingetragen.

2. Rechtliche Vorschriften

2.1 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 3 „Pulverholz“ wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus der 1. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Schleswig, die am 13.07.1998 bekannt gemacht wurde, entwickelt. Die bekannt gemachte 1. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Schleswig weist den Planbereich als gemischte Baufläche gemäß § 1 BauNVO aus.

Der Bebauungsplan übernimmt diese Vorgabe und genügt somit dem Entwicklungsgebot.

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke dient der erstellte Vermessungsplan über den dargestellte Geltungsbereich.

Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB) zusammen mit den auf ihm beruhenden Rechtsverordnungen, wie die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanZVO) und die Landesbauordnung (LBO).

3. Gründe für die Planaufstellung

Für den Bereich der Stadt Schleswig besteht seit Jahren ein Defizit an Bauflächen für den Wohnungsbau. Zur Vermeidung weiterer Abwanderungen muss die Stadt Schleswig zur Stützung ihrer mittelzentrischen Funktion Flächen für den Wohnungsbau zur Verfügung stellen.

Durch die Aufgabe des Ziegelwerkes Pulverholz besteht die Möglichkeit der Vorbereitung durch die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schleswig, hier eine Mischbaufläche zu planen, die es ermöglicht, der Nachfrage von Wohnbauflächen sowie Gewerbebetrieben in der Stadt Schleswig gerecht zu werden. Weiterhin wird somit den Ziegeleibesitzern die Möglichkeit gegeben, nach Aufgabe der Ziegelei eine wirtschaftliche Umnutzung dieser Fläche vorzunehmen.

Die östliche Abgrenzung des Planbereiches sieht vor, in der Linie ehemaligen Nordwalles, den Wallzug durch eine geeignete Gestaltung der Oberfläche wieder anzudeuten. Hierbei handelt es sich nicht um eine förmliche Rekonstruktion des Nordwalls sondern lediglich um eine durch Oberflächengestaltung versuchte Andeutung der Linienführung des ehemaligen Walles. Durch diese Begrenzung im Osten sowie die Bahnlinie im Norden, dem Kolonnenweg im Süden und der Seefläche im Westen, entsteht ein Geltungsbereich von 3,8 ha, die in ihrer dargestellten Dimension nicht mehr als Splittersiedlung bezeichnet werden kann, sondern sich als eigenständiges Siedlungsgebiet angrenzend an die vorhandene Wohnbebauung am „Flattenberg“ angliedert und somit eine städtebauliche Abrundung nach Westen zur Seefläche hin darstellt.

Die künftigen Bauerschließungs- und Grünflächen sind im Eigentum des Ziegeleibesitzers. Dieser wird die Erschließung in eigener Regie durchführen und die Grundstücksvergabe im Sinne der Stadt Schleswig durchführen.

4. Städtebauliche Maßnahmen

4.1 Allgemeines Planungskonzept

Das geplante Baugebiet soll die Möglichkeit der Nachfrage an Wohnbauflächen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, gerecht werden. Dies wurde durch die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schleswig, die am 13.07.1998 bekannt gemacht wurde, vorbereitet, indem hier bereits eine gemischte Baufläche dargestellt wurde. Im Landschaftsplan der Stadt Schleswig, der im April 1995 festgestellt wurde, ist in dem Plangebiet noch eine landwirtschaftliche Fläche vorgesehen.

Da in der Stadt Schleswig seit Jahren ein Defizit an Bauflächen, speziell für das Wohnen, vorhanden ist, ist hier durch die Aufgabe der vorhandenen Ziegelei Pulverholz in Zusammenarbeit mit dem Besitzer des Grundstückes und der Ziegelei die Möglichkeit, dem Defizit entgegenzuwirken. Es wird als notwendig angesehen, entgegen dem derzeitigen Stand des Landschaftsplanes eine Mischgebietsfläche zu planen. Der Landschaftsplan der Stadt Schleswig soll zukünftig auf die dargestellte Planung des Bebauungsplanes abgestimmt werden.

Das dargestellte Plangebiet umfasst bis auf eine Restfläche im östlichen Bereich in dem der Nordwall wieder angedeutet werden soll, genau die Betriebsfläche der derzeit vorhandenen Ziegelei. Die bestehenden Wohngebäude im nördlichen Bereich des Plangebietes sind im Bestand sowie in deren Wohnnutzung vorhanden und bleiben erhalten. Es werden somit keine zusätzlichen Flächen versiegelt, sondern sogar im Gegenteil, die Lagerfläche der Altziegelei im östlichen Bereich zurückgebaut.

...

Das Planungskonzept berücksichtigt dabei insbesondere die Topografie zu den angrenzenden Flächen wie z.B. das abfallende Gelände im südöstlichen Bereich sowie das stark ansteigende Gelände zur Bahnanlage im nördlichen Bereich und die Uferzonen zur vorhandenen Teichfläche im Westen. Angrenzend zu der Erschließungsstraße Kolonnenweg wird die bereits begonnene Knickanlage weiter fortgeführt, so dass hier eine naturnahe Abgrenzung zwischen Verkehrsflächen und Mischgebietsfläche entsteht.

Als Grundlage des Planentwurfes dient das Schallschutzgutachten vom 28.04.2003, das durch das Ingenieurbüro Hans-Peter Rohwer und Partner, Jarplund-Weding, erstellt wurde. Die Ergebnisse dieses Gutachtens sind in die städtebauliche Planung eingeflossen und durch Auflagen berücksichtigt. Der beeinträchtigte Bereich im Norden des Plangebietes angrenzend an die Bahnanlage wird als eingeschränktes Mischgebiet (Mil) festgesetzt, so dass hier gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO nur Gewerbebetriebe gemäß § 6 BauNVO zulässig sind. Betriebszugeordnete Wohngebäude bzw. Wohnungen sind nur in Kombination mit den Gewerbebetrieben zulässig. Durch diese Festsetzung wird gewährleistet, dass eine Durchmischung von nichtstörenden Gewerbebetrieben mit Wohngebäuden erfolgt. Es ist nicht ausgeschlossen, dass noch zusätzliche Gewerbebetriebe im übrigen Bereich des Plangebietes angesiedelt werden können.

Im östlichen Bereich angrenzend an die Andeutung des ehemaligen Nordwalles sowie im westlichen Bereich angrenzend an die vorhandene Wasserfläche sind im Bebauungsplan Teilflächen nur für Einzelhäuser zulässig. Hiermit ist beabsichtigt, dass zu den naturräumlich prägnanten Situationen keine massiven Verdichtungen durch größere Wohnbebauung sowie Gewerbebetriebe erfolgen kann und somit das sensible Landschaftsbild zerstört würde.

Speziell im westlichen Bereich angrenzend an den Pulverteichgraben wurde in einer Abstimmung mit dem archäologischen Landesamt Schleswig-Holstein darauf geachtet, dass durch die Andeutung des ehemaligen Nordwalles in Verbindung mit der Höhenbegrenzung der Gebäude von 8 m Firstlinie und dem Abstand der zu erstellenden Gebäude reglementiert mit der 20 m entfernten Baugrenze vom Nordwall, die neu zu erstellenden Gebäude vom Pulverteichgraben kaum erkennbar erscheinen werden. Sämtliche Erschließungsanlagen haben gemäß der festgesetzten Baugrenzen mindestens einen Abstand zum Pulverteichgraben von 15 m, worauf aus wasserwirtschaftlicher Sicht besonders hingewiesen wird.

Weiterhin soll das städtebauliche Konzept als Zielsetzung haben, den Eingriff in den Naturhaushalt weitestgehend zu vermeiden. Zur Vermeidung und Minimierung tragen im Plangebiet der weitgehende Erhalt der vorhandenen Gehölzstreifen, Knickanlagen und Bäume sowie die Reduzierung der Bodenversiegelung auf ein geringmögliches Maß bei.

Als Ausgleich bzw. als Ersatz für die durch die baulichen Eingriffe verursachten nachhaltigen Wirkungen wurden innerhalb des Plangebietes Neuschaffung von Gehölzstrukturen (Knickneuanlagen, Anpflanzen von Bäumen sowie Erhalt von vorhandenen Gehölzstrukturen) geleistet. Die grünordernische Gestaltung des Baugebietes soll neben den Aspekten von Natur und Landschaft zu einer hohen Wohnqualität beitragen. Hier sind neben den Maßnahmen für die Durch- und Eingrünung des Plangebietes, die Festsetzungen von zu erstellenden Hecken als Abgrenzung der Grundstücke zu den Verkehrsflächen sowie auch zu den vorhandenen und geschützten Gehölzstrukturen zu nennen.

Die Erschließung des Planbereiches erfolgt im Südwesten über den Kolonnenweg, an dem die Planstraße A als gemischte Verkehrsfläche angeschlossen wird. Eine Ringerschließung, an der sämtliche Grundstücksflächen angeschlossen sind, ermöglicht es auf großflächige Wendehammeranlagen zu verzichten. Kurze Stichstraßen im nordwestlichen Bereich ermöglichen die Erschließung in die Tiefe. Die vorhandene Stichstraße im nördlichen Bereich zur Bahnanlage bleibt in ihrer Funktion bestehen, so dass die vorhandenen Wohngebäude hier erschlossen werden und der Fußgängerüberweg über die Bahnanlage gewährleistet bleibt.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Wie in der 1. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Schleswig dargestellt, wird auch in dem Bebauungsplan Nr. 3 „Pulverholz“ das Baugebiet als Mischgebiet vorgesehen.

Bezugnehmend auf das schalltechnische Gutachten vom 28.04.2003 durch das Büro Hans-Peter Rohwer und Partner aus Jarplund-Weding wird im nördlichen Bereich angrenzend an die Bahnanlage ein eingeschränktes Mischgebiet (Mil) festgesetzt. Hier sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nur Gewerbebetriebe gemäß § 6 BauNVO zulässig. betriebszugeordnete Wohngebäude bzw. Wohnungen sind nur im Kombination mit den Gewerbebetrieben zulässig. Dies schließt nicht aus, dass im restlichen Baugebiet auch nichtstörende Gewerbebetriebe untergebracht werden können.

Im Mischgebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO

1. Tankstellen
2. Vergnügungsstätten

nach § 6 Abs. 2 BauNVO nicht zulässig.

Weiterhin sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO

1. Vergnügungsstätten

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, d.h. auch nicht ausnahmsweise zulässig.

Die Gebäude wurden in der Höhe auf 8 bzw. 9 m begrenzt, so dass sich eine gleichmäßige Höhensituation ergibt. Das Maß der baulichen Nutzung ist über die festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen sowie der Zahl der zulässigen Vollgeschosse geregelt. Der gewünschten städtebaulichen Dichte entspricht die Grund- und Geschossflächenzahl, die jeweils unterhalb des nach der BauNVO zulässigen Werte liegen, und das Einfügen in die vorhandene Bebauung in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse sichert. Die bebaubaren Flächen wurden so festgesetzt, dass ausreichender Spielraum für die Erstellung der Gebäude auf den jeweiligen Grundstücken gewährleistet ist.

Über eine textliche Festsetzung ist geregelt, dass Garagen und Stellplätze (§ 12 Abs. 6 BauNVO) mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO) in einem Abstand von 1,50 m zum Rand der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen mit der Pflicht zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie zum Fuß der festgesetzten Knicks nicht zulässig sind. Weiterhin sind Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen zwischen den Baugrenzen und den öffentlichen Straßen nicht zulässig.

Der Verkehrssicherheit dient die Höhenbeschränkung der Grundstückseinfriedigungen einerseits und der offenen Gestaltung der Grundstücksfreiflächen andererseits. Um eine größtmögliche Durchgrünung des gesamten Gebietes zu erreichen, werden an der Straßenbegrenzungslinie sowie an den Flächen zwischen Hausvorderkanten und Straßenbegrenzungen nur Hecken und Steinwälle zugelassen.

Die örtlichen Bauvorschriften nach § 92 LBO sind der ortstypischen Bauweise sowie der umgebenen Bebauung angepasst. Die Festsetzung über die zulässigen Materialien der Außenwände nimmt Bezug auf die ortsübliche Bebauung.

Zum Schutz der landschaftlich prägnanten Bereiche im Westen zur vorhandenen Seefläche und im Osten zum Grünzug des Pulverteichgrabens und der Andeutung des Nordwalles wurden in diesen Bereichen Festsetzungen getroffen, dass hier nur Einzelhäuser mit einer begrenzten Grund- und Geschossflächenzahl sowie einer maximalen Gebäudehöhe (Firsthöhe) von 8 m über dem vorgelagerten Straßenniveau zugelassen werden.

Die Randflächen des Baugebietes gehören zum Umgebungsbereich des Kulturdenkmal Danewerk, sodass § 9 des Denkmalschutzgesetzes zu berücksichtigen ist.

4.3 Immissionsschutz

Durch den Investor wurde ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben, welches die Immissionsauswirkungen durch die im nördlichen Bereich angrenzenden Bahnanlage auf das geplante Mischgebiet untersucht.

Das Ergebnis des schalltechnischen Gutachtens wurde in der Planzeichnung sowie in den textlichen Festsetzungen berücksichtigt. Innerhalb der Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes ist gemäß dem schalltechnischen Gutachten im Westen eine 2,00 m hohe Lärmschutzwand und im Osten ein 2,50 m hoher Lärmschutzwall, jeweils gemessen von der Bahnschienenoberkante, zu errichten.

Zum Schutz des südlich des Lärmschutzwalles/-wand gelegenen Baugebietes werden gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO folgende Schalldämmmaße für Außenbauteile mit Sichtverbindung zur Bahntrasse festgesetzt:

Zwischen den Grenzisophonlinien A und B muss bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss das resultierende Schalldämmmaß aller Außenbauteile (Dach, Dach mit Decke, Fenster und Wand) mindestens 30 dB gemäß DIN 4109 Tabelle 8 betragen. Schlafräume sind mit einer schallgedämmten Belüftungseinrichtung im Fenster- bzw. Wand- oder Deckenbereich zu versehen.

Zwischen der Grenzisophonlinie B und der nördlich davon gelegenen Lärmschutzeinrichtung muss bei Aufenthaltsräumen im Erdgeschoss das resultierende Schalldämmmaß aller Außenbauteile (Dach, Dach mit Decke, Fenster und Wand) mindestens 30 dB gemäß DIN 4109 Tabelle 8 betragen. Schlafräume sind mit einer schallgedämmten Belüftungseinrichtung im Fenster- bzw. Wand- oder Deckenbereich zu versehen. Aufenthaltsräume im Dachgeschoss, mit Ausnahme von Küchen und Bädern, Hausarbeits- und Abstellräumen, sind nicht zulässig.

Je nach Lage und Gestaltung der geplanten Gebäude innerhalb der Grenzisophonlinien ist durch den Bauherrn nachzuweisen, ob und welche passieren Lärmschutzmaßnahmen notwendig werden.

4.4 Grünplanung

Durch die Überplanung der Fläche wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet (§ 7 LNatSchG). Der zum Bebauungsplan zugehörige Grünordnungsplan ermittelt die Art und den Umfang des Eingriffes. Ziele und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landespflege, die sich für das Gebiet durch den Eingriff ergeben werden, benannt. Daraus resultiert der Ausgleich der für den Eingriff in Natur und Landschaft erforderlich ist (§8 LNatSchG).

Der Ausgleich des Eingriffes wird teilweise innerhalb des Plangebietes im Bereich des angedeuteten Nordwalles vorgenommen. Östlich dieser Fläche außerhalb des Bebauungsplan-Geltungsbereiches wird die restliche Ausgleichsfläche gemäß Grünordnungsplan vorgesehen.

Die Flächen für den Ausgleich sind im Besitz des Investors und werden gesichert und gewährleistet. Weitere Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen werden im Plangebiet vorgesehen, wie Einzelbaumpflanzungen, neue Knickanlagen sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sind Nebenanlagen, Zuwegungen, Treppen oder Lagerplätze sowie gärtnerische Nutzung nicht zulässig.

Das Plangebiet liegt im Wasserschongebiet für das Wasserwerk II der Stadt Schleswig. Für diesen Bereich ist die Ausweisung als Wasserschutzgebiet geplant. Daher ist den Belangen des Grundwasserschutzes hier ein besonderer Stellenwert beizumessen.

Die Deutsch Bahn AG ist nach § 4 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes verpflichtet, ihre dem Eisenbahnbetrieb dienenden Anlagen in einem betriebssicheren Zustand zu halten. Zur Aufrechterhaltung der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes sind an die DB-Strecken tangierende Gehölz- und Baumanpflanzungen so vorzuhalten und zu pflegen, dass das Regellichttraumprofil und bei elektrifizierten Strecken der erforderliche Sicherheitsraum nicht eingeschränkt wird.

Für Neuanpflanzungen im Zusammenhang mit der vorgesehenen Lärmschutzeinrichtung im Bebauungsplan sind die Richtlinien „Landschaftspflege (Grün an der Bahn)“ Nr.: 882 ff zu berücksichtigen. Die Richtlinien Landschaftspflege 882 ff und hier speziell 882.0001 Landschaftspflege, Ziele und Aufgaben 882.0204 Anhang 01 Beispiele für Wuchsprofile und Pflanzschemata an Bahnkörpern und 882.0205 Bepflanzungen an Bahnstrecken, können bei DB Anlagen und Hausservice, Druck und Informationslogistik Logistikcenter, Kriegstraße 1 in 76131 Karlsruhe Tel.: 0721/938-1529 oder -3827/-5965 Fax 0721/938-3079 bezogen werden.

4.5 Erschließung

Das Baugebiet wird im südwestlichen Bereich über den Kolonnenweg an das städtische und überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden.

Sämtliche Erschließungsstraßen innerhalb des Baugebietes werden als Mischfläche für den PKW-, Fußgänger und Radverkehr vorgesehen. Die Haupterschließungsstraße (Profil A) ist maßgeblich für den Begegnungsfall PKW/LKW bei verminderter Geschwindigkeit bemessen.

Die Stichstraßen (Profil B) sind jeweils nur zur Erschließung der Grundstücke vorgesehen. Für die notwendige Müllentsorgung werden Flächen zum Aufstellen von Müllsäcken und -tonnen an der Haupterschließungsstraße gewährleistet.

Zur weitergehenden Geschwindigkeitsdämpfung der Haupterschließungsstraße (Profil A) ist der Einbau von optischen Einengungen sowie durch Teilpflasterungen der Fahrbahn jeweils an den Knotenpunkten mit den Stichstraßen vorgesehen.

Der Verlauf der Haupterschließungsstraße (Profil A) wurde in der Formgebung so gestaltet, dass die optische Länge durch Einbau von Radien und den geplanten Teilpflasterungen reduziert wird.

Sämtliche Verkehrsradien der Straßenprofile A und B sind so berücksichtigt, dass 3-achsige Müllfahrzeuge diese befahren können.

Die für das Plangebiet erforderlichen Parkplätze für den ruhenden Verkehr sind entlang der Haupterschließungsstraße (Profil A) zwischen den geplanten Einzelbäumen und den notwendigen Zufahrten der Grundstücke vorgesehen. Teilweise werden auch Parkplätze für den ruhenden Verkehr in den Stichstraßen vorgehalten. Im gesamten Plangebiet entstehen somit 20 öffentliche Parkplätze.

4.6 Gebietsgliederung

Die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 3 „Pulverholz“ ist ca. 3,8 ha große und unterteilt sich wie folgt:

- Mischgebietsfläche ca. 28.069 m²
- Verkehrsflächen, befestigt ca. 2.685 m²
- Lärmschutzwall ca. 1.800 m²
- Grünflächen, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ca. 420 m²
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ca. 1.200 m²
- Grünflächen im Bestand ca. 2.657 m²
- Versiegelte Flächen im Bestand ca. 3.453 m²

5. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die künftigen Bauflächen befinden sich im Eigentum des Investors.

Der Investor wird die Voraussetzungen zur Bebauung der künftigen Baugrundstücke schaffen und die Baugrundstücke an Bauwillige veräußern.

6. Altlasten

In der 1. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Schleswig, die am 13.07.1998 bekannt gemacht wurde, wurden in der Planzeichnung Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind, dargestellt.

Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wurde durch das geologische Büro Dipl.-Ing. Geologe R. Hempel aus Schleswig am 17.09.2003 auf dem Grundstück der Firma Jöns Ziegelwerk-Pulverholz GmbH & Co. KG eine orientierende Bodenuntersuchung durchgeführt. Dabei wurden im Untergrund neben dem oberirdischen Heizöl- und Altöltank KW-Bodenverunreinigungen in Höhe von 1.800 mg/kg TS bzw. 1.600 mg/kg TS und im Bereich der Arbeitsgrube geringe Verunreinigungen in Höhe von 770 mg/kg TS gemessen Ansonsten wurden keine signifikanten KW-Bodenverunreinigungen festgestellt. Ein akuter Sanierungsbedarf besteht wegen der KW-Verunreinigungen zwar nicht, dennoch sollte im Hinblick auf die geplante Wohnbebauung an den verunreinigten Standorten des Heizöl- und Altöltanks eine Bodensanierung durchgeführt werden. Des Weiteren wurde bei einer Begehung festgestellt, dass die Betonsohle des Ziegelwerkes kleinflächig mit Ölrückständen verunreinigt ist. Das verunreinigte Betonmaterial ist zu separieren und anschließend ordnungsgemäß zu entsorgen.

An den Standorten des Kompressors, der ehemaligen Dieseltankanlage bis 1965, des Öllagers und der Ofenwagen-Hydraulikanlage kann eine Begutachtung und Beprobung des Bodens wegen der eingeschränkten Arbeitsraumverhältnisse und aus sicherheitstechnischen Gründen nur abbruchbegleitend erfolgen.

Nach Durchführung der Bodensanierung im Bereich des Heiz- und Altöltanks bestehen an den bisher untersuchten Standorten keine Bedenken hinsichtlich der geplanten Wohnbebauung.

Aufgrund der Untersuchung des geologischen Büros Dipl.-Geologe R. Hempel, wird in dem Bebauungsplan Nr. 3 „Pulverholz“ auf die Darstellung von Flächen, deren Böden mit erheblichen umweltgefährdeten Stoffen belastet sind, verzichtet.

7. Öffentliche Einrichtungen

Die notwendigen Gemeindebedarfseinrichtungen, wie Schulen und Kindergärten, Kinderspielplätze, kirchliche Einrichtungen usw., wie auch die der Versorgung und Kommunikation dienenden Einrichtungen sind in zumutbarer Entfernung vorhanden.

8. Ver- und Entsorgung

8.1 Wasserversorgung

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

8.2 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. Das Regenwasser ist über Sandfang und Regenrückhaltebecken an den Pulverholzgraben anzuschließen.

8.3 Stromversorgung

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

8.4 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).

8.5 Feuerlöscheinrichtungen

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

8.6 Telekommunikation

Innerhalb des Plangebietes wird ein über eine entsprechende Lizenz verfügbarer Lizenznehmer ein Telekommunikationsnetz aufbauen und betreiben.

8.7 Straßenbeleuchtung

Für die Straßen- und Wegebeleuchtung werden Standleuchten in ausreichender Anzahl aufgestellt.

Die Begründung wurde mit Beschluss der Ratsversammlung am 02.02.2004 gebilligt.

Schleswig, den 16.06.2004



Der Bürgermeister

Word/BZP00327/SV/Bauherr
Wa/Ge/W/ge
Weding, den 27.05.2003/21.10.2003