

Begründung

=====

**zum Bebauungsplan Nr. 6 A (neu) der Stadt Schleswig
- Gebiet nördlich der Schleidörfer Straße zwischen St. Jürgener Straße
und dem Wanderweg auf der ehemaligen Kreisbahntrasse -**

1. Veranlassung zur Aufstellung

Das Bebauungsplangebiet wurde einst von Betrieben des produzierenden Gewerbes geprägt. Besonderen Raum nahmen Betriebe zur Verarbeitung landwirtschaftlicher Produkte wie die Nordmilch und der Schlachthof ein. Sie treten schon durch ihre Baumassen deutlich hervor.

In der jüngeren Vergangenheit haben sich im Westen des Planbereiches, orientiert zur St. Jürgener Straße hin, mehrere Handelsbetriebe angesiedelt, nachdem eine Sportartikelfirma dort den Betrieb einstellte. Vorhanden sind zwischenzeitlich ein Elektronikfachmarkt, zwei Lebensmitteldiscounter, ein Getränkemarkt, ein Backwaren- und ein Blumenfachgeschäft. Ferner hat sich dort eine Discothek angesiedelt. Nachdem auf dem ca. 18.000 qm großen Grundstück des Schlachthofes der Betrieb eingestellt wurde, sind Bestrebungen zu verzeichnen, auch dort Handelsnutzungen unterzubringen. Mit der Ausdehnung des Handelsbereiches wächst aber die Gefahr, dass hiervon negative Einflüsse auf Bestand und Entwicklung der Schleswiger Innenstadt als dem zentralen Versorgungsbereich ausgehen.

Zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in ihrem Gebiet hat die Stadt Schleswig ein Gutachten anfertigen lassen. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass die Stadt mit Einkaufsmöglichkeiten grundsätzlich gut versorgt ist. Es wird empfohlen, die künftige Einzelhandelsentwicklung auf den Innenstadtbereich zu konzentrieren. Den peripheren Lagen wird innerhalb eines Tragfähigkeitsrahmens nur noch ein sehr begrenztes Erweiterungspotenzial zugebilligt.

Es ist Ziel der vorliegenden Planung, durch eine Neuordnung des Planbereiches die Empfehlungen des Gutachtens zur Entwicklung des Einzelhandels zu verfolgen. D.h. die Möglichkeiten einer weiteren planlosen Ausdehnung werden beschränkt womit gleichzeitig dem produzierenden Gewerbe Platz geschaffen wird.

Ein weiteres Ziel des Bebauungsplanes ist es, bisher als Industriegebiet ausgewiesene aber nicht mehr in diesem Rahmen genutzte Grundstücke zukünftig nur noch als Gewerbegebiet festzusetzen. Durch so begrenzte Emissionen sollen Konflikte mit der vorhandenen und geplanten Wohnbebauung in der näheren Umgebung minimiert werden.

2. Rechtsgrundlagen

Das Plangebiet unterliegt bislang den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6 A der Stadt Schleswig - Gewerbe- und Industriegebiet zwischen Zuckerstraße und Kreisbahn -. Dieser erlangte mit seiner Bekanntmachung am 10.01.1978 Rechtskraft.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 6 A (neu) wurde in der Sitzung der Ratsversammlung am 9. Juli 1998 gefasst.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Schleswig wird der gesamte Planbereich als gewerbliche Baufläche dargestellt. Zur Anpassung der Festsetzung des geplanten Sondergebietes wird im Parallelverfahren eine 3. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke dient die Abzeichnung der Katasterkarte im Maßstab 1 : 1000.

3. Städtebauliche Maßnahmen/Planungsziele

Mit dem Bebauungsplan wird ein vorhandenes Gewerbe- und Industriegebiet überplant. Es ist ein Ziel der Maßnahme, die fortschreitende Entwicklung der Einzelhandelsnutzung im Gebiet einzugrenzen, um einerseits deren nachteilige Auswirkungen auf das zentrale innerstädtische Versorgungszentrum zu unterbinden und andererseits dem produzierenden Gewerbe Raum zu erhalten.

Verfolgt wird dieses Ziel durch die Festsetzung eines ca. 1,8 ha großen Sonstigen Sondergebietes (SO) gem. § 11 der Baunutzungsverordnung, in dem etwa 15 600 qm Grundstücksfläche dem Einzelhandel zur Verfügung stehen. Die Restfläche mit ca. 2 700 qm wird durch eine Discothek genutzt, deren Bestand gesichert werden soll.

In dem dem Einzelhandel zur Verfügung stehenden Gebiet sind im Rahmen des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung Erweiterungen um ca. 10% möglich. Die zulässige Ladengröße wird hier auf 1.200 qm beschränkt.

Das Sondergebiet befindet sich in gut erschlossener Lage. Die Hauptzufahrt erfolgt über die St. Jürgener Straße, Zu- und Abfahrt ist jedoch auch über die Hans-Jürgen-Klinker-Straße zur Schleidörfer Straße möglich.

Mit Ausnahme des Auto- und Autozubehörhandels sowie des Handels mit im Gebiet hergestellten Produkten wird im übrigen Planbereich der Einzelhandel ausgeschlossen, um dem produzierenden Gewerbe Standorte zu erhalten. Mit Ausnahme eines Grundstückes, auf dem sich ein Betrieb befindet, der nur im Industriegebiet (GI) zulässig ist, werden die übrigen Flächen dem Gewerbegebiet (GE) zugeordnet, um Konflikte hinsichtlich der Immissionsbelastung benachbarter Wohngebiete zu minimieren.

4. Verhältnis von Eingriffen und Ausgleich nach dem Naturschutzrecht

Da der Bebauungsplan lediglich die Neuordnung eines bebauten Gebietes verfolgt, sind Eingriffe nach dem Naturschutzrecht nicht zu begründen.

5. Bodenordnende Maßnahmen

Maßnahmen zur Neuordnung von Grund und Boden nach dem Städtebaurecht sind nicht erforderlich.

6. Maßnahmen der Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet befindet sich im voll erschlossenen Zustand, so dass zusätzliche Maßnahmen nicht erforderlich werden.

7. Maßnahmen nach dem Strassen- und Wegegesetz

Das Plangebiet grenzt im Süden an die freie Strecke der K 119 (Schleidörfer Straße). Hier dürfen Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 15 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden.

Auch sind weitere direkte Zufahrten und Zugänge zu diesem Streckenabschnitt nicht zulässig.

8. Schutz des Grundwassers

Das Plangebiet befindet sich im Wasserschongebiet des Wasserwerkes Schleswig. Dem Grundwasserschutz kommt insofern eine erhöhte Bedeutung zu.

Schleswig, den 18.10.2001

STADT SCHLESWIG
DER BÜRGERMEISTER



Klaus Nielsky
Bürgermeister

