

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 12 B der Stadt Schleswig
- Klosterhofer Straße/Ostteil. -

1. Entwicklung des Bebauungsplanes

a) Veranlassung zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Zur Deckung des in der Stadt Schleswig vorhandenen Wohnraumbedarfs wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 B - Klosterhofer Straße/Ostteil - notwendig. Im Zusammenhang mit den Bebauungsplänen Nr. 12 A und Nr. 25 wird gleichzeitig eine Abrundung der bebauten Ortslage zum Außenbereich erlangt.

b) Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 B im Sinne des § 30 BBauG beschloß die Ratsversammlung der Stadt Schleswig am 17.7.1967. Gleichzeitig erfolgte durch Beschluß die Teilung des ehemaligen B.-Planes Nr. 12 in 12 A und 12 B und die Erweiterung des B.-Planes Nr. 12 B auf die in B.-Plan Nr. 25 je zur Hälfte als Flächen für die Landwirtschaft und als Industriegebiet ausgewiesenen Flurstücke 27/16 und 219/27.

Der vom Minister für Arbeit, Soziales und Vertriebene mit Erlaß vom 20.6.1961 - Az.: IX 34 a - 312/3 - 12.80 - genehmigte Aufbauplan gilt gemäß der 6. Durchführungsverordnung des Landes Schleswig-Holstein zum Bundesbaugesetz vom 14.6.1961 (GVBl. Schl.-Holstein S. 108) als Flächennutzungsplan nach dem BBauG weiter. Die durch den Bebauungsplan in Anspruch genommenen Flächen sind im o.g. Flächennutzungsplan teilweise als gewerbliche und landwirtschaftliche Flächen ausgewiesen. Für die im B.-Plan aufgezeigten Ausweisungen wird die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes (Satzungsbeschluß der Ratsversammlung am 13.12.1975) durchgeführt.

Die im als Bebauungsplan nach § 173 Abs. 3 BBauG übergeleitete "Verordnung über die Abgrenzung des Bau- und Außengebietes, die Ausweisung verschiedener Gebiete innerhalb des Baugebietes sowie die Festsetzung der einzelnen Bauklassen in der Stadt Schleswig" (Baugebiets- und Bauklassenplan) vom 15.6.1961 vorhandenen Festsetzungen stimmen nicht

mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 B überein. Deshalb ist eine Aufhebung des Baugebiets- und Bauklassenplanes für den Teilbereich des B.-Planes Nr. 12 B mit Inkrafttreten des genannten Bebauungsplanes erforderlich.

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

2. Städtebauliche Maßnahmen

a) Einzelheiten zum Planungsgebiet

Das Planungsgebiet rundet die Fläche der bebauten Ortslage zum Außenbereich ab. Zum Gewerbegebiet östlich des Holmer Noorweges mußte aus Gründen des Lärm- und Immissionsschutzes und zur Erhaltung des Wohnwertes in den Wohngebieten eine Abstufung der Baugebiete erfolgen. Deshalb erhielt der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 12 B die Ausweisung als "Allgemeines Wohngebiet". Um einen harmonischen Übergang zur landwirtschaftlichen Fläche des Außengebietes zu gewährleisten, wurden im Norden des Plangebietes Gebäude mit maximal 3 Geschossen ausgewiesen. Von einer Bebauung mit nur eingeschossigen Einfamilienhäusern mußte wegen unwirtschaftlich hoher Gründungskosten durch den hier anzutreffenden schlechten Baugrund Abstand genommen werden.

Die zur Errichtung des Mehrfamilienhauses im Nordosten des Geltungsbereiches notwendige Aufschüttung ist landschaftsgerecht auszubilden und zu bepflanzen. Im Zusammenhang mit der geplanten Grünachse in der Verbindung der beiden Naherholungsgebiete Brautsee und Holmer Noor soll eine Anpflanzung mit Großgrün (Bäume) erfolgen.

b) Umfang des Planungsgebietes

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 B werden folgende Flächen ausgewiesen:

Allgemeines Wohngebiet	1,43 ha $\hat{=}$ 78 %
Öffentl. Verkehrsfläche (einschl. Anpflanzung)	0,43 ha $\hat{=}$ 19 %
Öffentl. Grünfläche (Kinderspielplatz)	0,06 ha $\hat{=}$ 3 %
<u>Gesamtfläche</u>	<u>1,83 ha</u>
=====	=====

Der Bebauungsplan weist zu den bereits bestehenden

4 freistehenden Einfamilienhäusern mit ca. 12 EW	
zusätzlich aus:	
7 freistehende Einfamilienhäuser mit ca. 21 EW	
und 3 Geschossbauten mit	
34 Wohneinheiten und ca.	102 EW
<hr/>	
45 (neu 41) WE	135 (neu 123) EW

Unter Einbeziehung des gesamten Geltungsbereiches ausschließlich der Verkehrsflächen ergibt sich eine Einwohnerdichte von 90,5 EW/ha.

3. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die auf privaten Grundstücken befindlichen Erschließungsstraßen und sonstigen Anlagen sind von der Stadt zu erwerben. Soweit ein Erwerb auf dem Verhandlungswege nicht oder nur zu nicht zumutbaren Preisen möglich ist, sind die in § 85 BauG vorgesehenen rechtlichen Möglichkeiten auszuschöpfen.

4. Versorgungsmaßnahmen

a) Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch Anschluß an das städtische Wassernetz.

b) Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt nach Maßgabe der ortsrechtlichen Bestimmungen im Trennsystem für Regen und Schmutzwasser mit Anschluß an das vorhandene bzw. neu auszubauende städtische Kanalsystem. Die Leitungen werden in den Erschließungsstraßen des Planungsgebietes verlegt und werden an die Straßenschächte Ecke Klosterhofer Straße/Holmer Noorweg angeschlossen.

Das Regen- und Schmutzwasser der im Norden auf den Grundstücken Nr. 1 - 3 gelegenen Mehrfamilienhausgrundstücken wird über die Einfamilienhausgrundstücke Nr. 11 und 12 und den Wohnweg C zum Anschlußschacht Ecke Klosterhofer Straße/Holmer Noorweg geführt.

- 4 -
- c) Elektrische- und Gasversorgung
Die Versorgung des Baugebietes mit elektrischer Energie und mit Gas erfolgt aus dem städtischen Netz der Stadtwerke.
- d) Hausmüll- und Abfallbeseitigung
Für die Müllabfuhr gelten die ortsrechtlichen Regelungen der Stadt Schleswig.
- e) Feuerlöscheinrichtungen
Für die Löschwasserentnahme werden im Bereich der Straßen und des überfahrbaren Wohnweges D Unterflurhydranten der städtischen zentralen Wasserversorgungsanlage in ausreichender Zahl eingerichtet.
- f) Telefoneinrichtungen
Für die Fernsprechanchlüsse an das Netz der Bundespost werden die entsprechenden Leitungen von der Bundespost verlegt.
- g) Straßenbeleuchtung
Für die Beleuchtung der Straßen und Wege werden Standleuchten aufgestellt.

5. Kosten

I. a)	Straßen A und B (274 x 460 DM)	125.000,--	
b)	Straße C (48 x 149 DM)	10.000,--	
c)	Weg D (68 x 180 DM)	15.000,--	
d)	Sonstige Gehwege (75 x 105 DM)	10.000,--	
e)	Öffentl. Parkplätze (15 x 2400 DM)	<u>35.000,--</u>	
			195.000,-- DM
f)	Regenwasserleitung (350 x 156 DM)	55.000,--	
g)	Straßenbeleuchtung (11 x 2000 DM = 22.000)	25.000,--	
h)	Begrünung	5.000,--	
i)	Kinderspielplatz	<u>30.000,--</u>	
	Summe der beitragsfähigen Erschließungskosten		<u>310.000,-- DM</u>

Kostenanteil der Stadt

Mindestens 10 % der Maßnahmen

a - i

31.000,-- DM

II. Schmutzwasserkanalisation

350 x 170 DM

65.000,-- DM

Gas, Wasser, Strom

350 x 200 DM

70.000,-- DM

135.000,-- DM
=====

Schleswig, den 12.4.1977

Stadt Schleswig - Der Magistrat



D. Richter

(Dr. Richter)

Bürgermeister