

B e g r ü n d u n g

=====

Zum Bebauungsplan Nr. 16 A der Stadt Schleswig
- Gebiet St. Jürgen / Nordabschnitt -

=====

1. Entwicklung des Bebauungsplanesa) Veranlassung zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wurde erforderlich, weil die innerhalb der geschlossenen Ortschaft und in Bebauungsplangebieten noch für Bebauung zur Verfügung stehenden Flächen nicht ausreichen. Die Inanspruchnahme neuer Flächen für Wohngebiete ist bedingt durch den allgemeinen Nachholbedarf auf dem Wohnbausektor und hier insbesondere für Bauprogramme des Landes und des Bundes (Bundeswehr) im sozialen Wohnungsbau. Außerdem sollen hier kinderreiche Familien in Reihenhäusern, Betriebsangehörige benachbarter Gewerbebetriebe in Werkswohnungen und Wohnungssuchende einheimischer Baugenossenschaften untergebracht werden. Gleichzeitig soll eine Nutzungsänderung für die nordöstlich an den Brautsee angrenzende Brautseewiese und die nördliche Uferzone erreicht werden.

b) Rechtsgrundlagen

Da die geplanten Festsetzungen im Geltungsbereich des B.-Planes Nr. 16 A nicht in allen Teilen mit den Ausweisungen des als Flächennutzungsplan übergeleiteten Aufbauplanes der Stadt Schleswig übereinstimmen, wird eine 28. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Diese F.-Planänderung wurde im Laufe des Aufstellungsverfahrens in einen West- und einen Ostteil getrennt, wovon der Ostteil am 15.6.1976 rechtskräftig wurde. Der Geltungsbereich des B.-Planes 16 A liegt im Westteil der 28. F.-Planänderung.

Der als Bebauungsplan übergeleitete Baugebiets- und Bauklassenplan der Stadt Schleswig vom 15.6.1961 weist nur im Bereich der Altbebauung des Moldeniter Weges eine eingeschossige, offene, reine Wohnbebauung (B I o) aus. Für diesen Bereich wird eine Teilaufhebung des Baugebiets- und Bauklassenplanes durchgeführt.

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

Der Geltungsbereich des B.-Planes Nr. 16 A umfaßt ca. 18,2 ha. Das Gebiet wird direkt von der St. Jürgener Straße über den Haydnweg an das innerstädtische Verkehrsnetz angeschlossen. Über den alten Moldeniter Weg und Seekamp ist das neue Wohngebiet auch vom südlich gelegenen Wohngebiet gut zu erreichen.

Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 16 A ist es, neben der Erstellung der baurechtlichen Grundlage zur Errichtung von Wohngebäuden in MI- und WA-Gebieten den Brautsee für die Naherholung der Schleswiger Bürger zu sichern und zugänglich zu machen. Diesem Zwecke dient die Festsetzung der bisher landwirtschaftlich genutzten Brautseewiese als öffentliche Grünfläche "Spiel- und Liegewiese". Weiterhin beinhaltet der Bebauungsplan den nördlichen Teil des um den Brautsee geplanten und teilweise vorhandenen Wanderweg.

b) Wohndichte im Planungsgebiet

Auf den für eine Bebauung vorgesehenen Flächen des Planungsgebietes sollen errichtet werden oder bestehen bereits:

12 Einfamilienhäuser mit ca.	12 Wohneinheiten
26 Reihenhäuser mit ca.	26 Wohneinheiten
18 2- bis 4-geschossige Wohnhäuser mit ca.	294 Wohneinheiten
1 Hochhaus mit	45 Wohneinheiten

Insgesamt: ca.	377 Wohneinheiten
	===

Bei einer Belegungsziffer von 3 Pers./WE entspricht das einer Bevölkerungszahl von 1.131, was wiederum einer Bruttowohndichte von ca. 62 Einwohner pro ha entspricht.

c) Nachweis der erforderlichen Kinderspielplätze gem. Kinderspielplatzgesetz vom 18. Jan. 1974

Wohnfläche im Geltungsbereich

38 Einfamilien- und Reihenhäuser à ca.	130 qm
=	4.940 qm
339 WE in Geschoßbauten à ca.	70 qm
=	23.730 qm

Gesamt:	28.670 qm Wohnfläche
davon 5 % als erforderliche Spielfläche	
=	1.433,5 qm
	=====

Da allein der dem Gebiet zugeordnete zentral zwischen Schubertplatz und Beethovenstraße liegende Kinderspielplatz eine Größe von ca. 1.200 qm besitzt, kann der Nachweis durch den zusätzlich vorhandenen Spielplatz an der St. Jürgener Straße erbracht werden.

Der Kinderspielplatz zwischen Schubertplatz und Beethovenstraße erfaßt in einem Radius von 300 m alle ihm zugeordneten Wohngebäude.

Die Ausstattung und Unterhaltung der Kinderspielplätze erfolgen nach den Grundsätzen des § 4 Kinderspielplatzgesetz.

d) Stellplätze

Die erforderlichen Stellplätze für den privaten ruhenden Verkehr sind im Verhältnis 1 : 1 zu den Wohneinheiten auf den dafür im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zu erstellen.

e) Bodenordnende Maßnahmen

Alle Grundstücksflächen, die im B.-Plan 16 A für die Verbreiterung der inneren Erschließungsstraßen festgesetzt werden, sind von der Stadt zu erwerben. Der Erwerb der im B.-Plan festgesetzten öffentlichen Spiel- u. Liegewiese und sonstigen Grünflächen ist gleichfalls anzustreben.

Soweit ein Erwerb auf dem Verhandlungswege nicht oder nur zu nicht zumutbaren Preisen möglich ist, sind die im BBauG, §§ 85 - 88, vorgesehenen rechtlichen Möglichkeiten auszuschöpfen.

f) Immissionsschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 A grenzt im Westen an die St. Jürgener Straße (B 201), die nach Kappeln führt und Schleswig mit dem nordöstlichen Umland verbindet.

Im Norden grenzt das B.-Plan-Gebiet an die Zuckerstraße und an ein gegenüberliegendes Gewerbegebiet. Die Zuckerstraße führt in die nördlichen Schleidörfer, übernimmt aber im Bereich des B-Planes hauptsächlich die Funktion der Anbindung des Gewerbegebietes und der Zuckerfabrik an die Stadt und die B 201, und stellt in Verlängerung mit Langseestraße und Pionierstraße die Verbindung der "Kaserne auf der Freiheit" mit dem Übungsplatz am Langsee her.

Schallimmissionen der St. Jürgener Straße (B 201)

Die Ermittlung der Schallimmission erfolgt gemäß DIN 18005, Entwurf April 1976.

Grundlage für die Verkehrsdichte auf der St. Jürgener Straße bilden die aus der Verkehrszählung am 18.10.1973 errechneten Werte für den Knotenpunkt Mühlenredder/ St. Jürgener Straße.

Diese Zählstelle befindet sich südlich des B.-Plangebietes, es kann aber angenommen werden, daß die hier erhaltenen Zählergebnisse auch für den nördlichen Teil der St. Jürgener Straße zutreffen. Bei Fertigstellung der Nordumgehung Schleswig werden sich, durch Entlastung der B 201, die Zählwerte verringern.

Nach der Zählung ergibt sich auf der St. Jürgener Straße ein "durchschnittlicher täglicher Verkehr (DTV) von 7.023 Pkw und 755 Lkw. Daraus entsteht ein resultierender Schallpegel L von tagsüber 63,8 dB(A) und nachts von 56,6 dB(A).

Bei einem zulässigen Planungsrichtpegel von tagsüber 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) im Mischgebiet läßt sich hier nachts eine Überschreitung von 6,6 dB(A) feststellen.

Ein zwischen Verkehrsfläche und bebauten Grundstücken verbliebener, nur ca. 6 - 7 m breiter Grünstreifen eignet sich nicht zur Aufnahme gestalterisch akzeptabler Schallschutzanlagen, die hier zwischen 5 und 6 m hoch sein müßten.

Aus diesem Grunde werden an den der St. Jürgener Straße nächstgelegenen Gebäuden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Schallimmission der Zuckerstraße

Nach Hochrechnung von Dr. Schubert zum Entwurf der 1. Fortschreibung des Generalverkehrsplanes der Stadt Schleswig ist die Zuckerstraße im Bereich des Bebauungsplangebietes in zwei verschiedenen belastete Teilstücke zu trennen. Der erste Abschnitt reicht von der St. Jürgener Straße zur nächsten Erschließungsstraße in das nördlich gelegene Gewerbegebiet. Hier entsteht nach der Prognose ein DTV von 7.895 Kfz.

Im zweiten Abschnitt, von der Erschließungsstraße bis zur Kreisbahn entsteht ein DTV von 5.415 Kfz. Bei der Ermittlung des Schallpegels wird von einer mittleren Fahrgeschwindigkeit von 60 km/h und einem 15 %igen Lkw-Anteil ausgegangen. Auf diesen Grundlagen entsteht ein resultierender Schallpegel L im 1. Abschnitt von tagsüber 65,8 dB(A) und nachts von 59,3 dB(A).

Mit Ausnahme des Hauses Mozartstraße 27 sind die Wohngebäude 60 - 70 m von der Zuckerstraße entfernt, so daß mit einer Abnahme des Schallpegels um 5 - 6,5 dB(A) zu rechnen ist. Es bleibt nachts eine Dämpfung von 2,8 - 4,3 dB(A), beim Haus Mozartstraße 27 von ca. 9 dB(A) erforderlich.

Im 2. Abschnitt der Zuckerstraße entsteht ein resultierender Schallpegel von tagsüber 64,2 dB(A) und nachts 57,6 dB(A).

Bei einem Abstand der Gebäude zur Zuckerstraße von ca. 50 m nimmt der Schallpegel um ca. 4,2 dB(A) ab, so daß nachts eine Dämpfung um 3,4 dB(A) erforderlich wird.

Diese Dämpfung soll durch passive Schallschutzmaßnahmen erzielt werden, da ein an der Zuckerstraße bestehender Wall durch eine in seinem Fuß liegende Druckrohrleitung in seiner Höhe begrenzt bleibt. Der Wall ist für den Schallschutz in Geschossen über dem Erdgeschoß rechnerisch ineffektiv.

Gewerbe- und Industriegebiet nördlich der Zuckerstraße

Die Flächen nördlich der Zuckerstraße werden durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 6 A der Stadt Schleswig - Gewerbe- und Industriegebiet zwischen Zuckerstraße und Kreisbahn - überplant. Dieser Bebauungsplan setzt eine Herabzonung des Industriegebietes über einen ca. 100 m breiten Gewerbegebietsgürtel fest, an den das Mischgebiet südlich der Zuckerstraße anschließt. Messungen des Gewerbeaufsichtsamtes Schleswig im Frühjahr 1973 haben ergeben, daß sich die Lärmbelastung aus dem Gewerbe- und Industriegebiet unterhalb der zulässigen

Werte hält. Bei Messungen vor den geplanten Neubauten südlich der Zuckerstraße im MI-Gebiet wurden tagsüber Immissionen aus dem Butterwerk von 42 - 46 dB(A) und nachts von 40 - 41 dB(A) gemessen. Diese Werte liegen deutlich unterhalb der zulässigen Richtpegel von tagsüber 60 und nachts 50 dB(A), so daß das Gewerbe- und Industriegebiet bei Schallschutzmaßnahmen keine Berücksichtigung finden muß.

g) Maßnahmen der Ver- und Entsorgung

1. Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Gebrauchswasser erfolgt durch Anschluß an das städtische Wassernetz.

2. 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. Das Schmutzwasser des gesamten Gebietes wird im Hauptstrang der Mozartstraße gesammelt und zur Pumpstation St. Jürgen geleitet.

Für das Regenwasser bildet der Brautsee die Vorflut, der über den Brautseeegraben mit der Schlei verbunden ist.

3. Elt.- und Gasversorgung

Die Versorgung des Gebietes mit elektrischer Energie und mit Gas erfolgt aus dem städtischen Netz der Stadtwerke.

4. Hausmüll- und Abfallbeseitigung

Für die Abfallbeseitigung gelten die ortsrechtlichen Regelungen der Stadt Schleswig.

5. Feuerlöscheinrichtungen

Für Löschwasserentnahme werden im Bereich der Straßen Hydranten der städtischen zentralen Wasserversorgungsanlage in ausreichender Zahl eingerichtet.

6. Telefoneinrichtungen

Für die Fernsprechan schlüsse an das Netz der Bundespost werden die entsprechenden Leitungen von der Bundespost verlegt.

7. Straßenbeleuchtung

Für die Beleuchtung der Straßen, Wege und öffentlichen Anlagen werden Standleuchten aufgestellt.

8. Kosten

Die durch die Erschließung des Bebauungsplangebietes entstehenden geschätzten Kosten setzen sich wie folgt zusammen:

a) Beitragsfähige Erschließungskosten

Straßenbau und Regenwasserkanal	850.000,-- DM
Straßenbeleuchtung	36.000,-- DM
Kinderspielplätze	100.000,-- DM
Lärmschutzwall incl. Begrünung	50.000,-- DM
Zur Aufrundung	14.000,-- DM
Zusammen:	1.050.000,-- DM.

Der von der Stadt zu tragende Anteil von 10 % beträgt 105.000,-- DM.

b) Nicht beitragsfähige Erschließungskosten

Freizeitanlage Brautseewiese	
Gründerwerb	300.000,-- DM
Herrichtung zur öffentlichen Nutzung	50.000,-- DM
Parkplatz	50.000,-- DM
Zusammen:	400.000,-- DM.

Schleswig, den 1.3.1982

STADT SCHLESWIG
DER MAGISTRAT



Bartheidel
(Bartheidel)
Bürgermeister