

BEGRÜNDUNG

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Stadt Schleswig - Gebiet Paulihof zwischen dem Gehege Tiergarten, der Husumer Straße, der Flensburger Straße und dem Fürstengarten -

1. Veranlassung zur Aufstellung

Der Bebauungsplan Nr. 17 der Stadt Schleswig - Paulihof/Königsallee setzt für seine wesentlichen Teile Flächen für den Gemeinbedarf fest, die zum größten Teil dem Landesjugendheim "Paulihof" und zu einem geringeren Teil der Kreisberufsschule zugeordnet werden. Als Grünflächen werden die Friedhöfe an der Husumer Straße und zwischen Flensburger Straße und Königsallee, eine geplante Sportanlage an der Straße Eisteich, der Eisteich mit angrenzenden Flächen sowie die zum Paulihof zählende Parkanlage festgesetzt. Zwischen Flensburger Straße und Königsallee setzt der Bebauungsplan die nicht zur Kreisberufsschule gehörenden Privatgrundstücke als Mischgebiet fest.

Das Landesjugendheim Schleswig/Paulihof wurde aufgelöst. Damit die ehemals vom Landesjugendheim genutzten Grundstücke und Gebäude einer Nachnutzung zugeführt werden können, wird diese Bebauungsplanänderung durchgeführt.

2. Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 17 der Stadt Schleswig für das Gebiet Paulihof/Königsallee ist am 04.02.1984 mit der bewirkten Bekanntmachung rechtsverbindlich geworden.

Bebauungspläne und deren Änderungen sind gemäß § 8 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da auch der Flächennutzungsplan der Stadt auf die Nutzung durch das ehemalige Landesjugendheim abstellt, wird zur Anpassung der Bebauungsplanänderung im Parallelverfahren eine 12. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

Die vorliegende Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 und ersetzt diesen.

3. Städtebauliche Maßnahmen

In seinem zentralen Bereich setzt der geänderte Bebauungsplan nunmehr ein Grundstück für den Gemeinbedarf "Schule" fest. In dessen östlichen Bereich sind bereits Einrichtungen der Beruflichen Schulen des Kreises Schleswig-Flensburg vorhanden. Die Ausdehnung dieser schulischen Nutzungen nach Westen, auf die Flächen des ehemaligen Landesjugendheimes, schreitet fort, der Eigentumswechsel ist erfolgt. In der Planung ist u. a. die Herstellung einer Freiluftsportanlage für den Schulbetrieb. Auf einem Grundstück zwischen Flensburger Straße und Königsallee, das ebenfalls für den Gemeinbedarf "Schule" ausgewiesen ist, bleibt der "Stammsitz" der Kreisberufsschule erhalten.

Der Paulihof mit umgebendem Grundstück, im westlichen Anschluss an das Schulgrundstück gelegen, ist zwischenzeitlich in Privatbesitz gelangt. Der neue Eigentümer plant hier Wohnnutzungen mit begleitendem Gewerbe. Hieraus folgernd wurde dieser Bereich als Mischgebiet festgesetzt.

Am südwestlichen Rand des Schulgrundstückes wurde ein weiteres Teilstück des Jugendheimes mit aufstehendem Werkstattgebäude privatisiert. Dieses Gebäude wird gastronomisch genutzt, demzufolge wird es ebenfalls als Mischgebiet festgesetzt. Seine bauliche Entwicklung wird wegen der Grenzsituation zum Außenbereich auf den Bestand beschränkt.

Ebenso in Privatbesitz befindet sich inzwischen das ehemalige Hauptgebäude des Landesjugendheimes, hervorgegangen aus einem Lazarett. Es ist im Süden des Schulgrundstückes gelegen. Der neue Grundeigentümer beabsichtigt hier den Umbau in ein Wohngebäude mit 12 bis 16 Einheiten. Das Nebengebäude soll wahrscheinlich ebenfalls einer Wohn- oder ggf. einer nicht störenden gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Deshalb erfolgt auch hier eine Zuordnung zum Mischgebiet. Da sich das Gebäude in einer denkmalgeschützten Parkanlage befindet, wurde mit den Denkmalschutzbehörden vereinbart die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung allein auf den Gebäudekörper zu beschränken, um u. a. die bauliche Entwicklung zu begrenzen.

Eine Festsetzung als Mischgebiet erfolgt auch für die bebauten Privatgrundstücke an der Flensburger Straße.

Im Norden des Geltungsbereiches westlich der Zufahrtstraße "Eisteich" sind Randflächen dieser Straße an den angrenzenden Grundstücksnachbarn veräußert worden. Sie werden durch die Festsetzung allgemeines Wohngebiet (WA) der auf dem Grundstück ausgeübten Nutzung zugeordnet.

4. Maßnahmen zur Grünordnung

Im Nordwesten des Plangeltungsbereiches ist eine Waldfläche festgesetzt. Ihre Aufforstung erfolgte als Ersatz für die Inanspruchnahme von Teilen des Erholungswaldes "Tiergarten" im Rahmen der Wiederherstellung des Fürstengartens.

Die Aufforstung endet in einem Abstand von 30 m vor den Privatgrundstücken an der Husumer Straße, so dass der nach § 24 des Landeswaldgesetzes erforderliche Waldabstand eingehalten wird. Dieser Schutzbereich wird als Grünfläche „Grasland“ unterhalten. Ähnlich verhält es sich mit der Sicherung des Waldabstands zu dem Anwesen Paulihof. Auch hier wird der erforderliche Schutzabstand durch einen Streifen Grasland hergestellt.

An der Husumer Straße und zwischen der Flensburger Straße und der Königsallee befinden sich zwei Militärfriedhöfe, die als Grünflächen festgesetzt werden.

Die festgesetzten Grünflächen um das ehemalige Lazarettgebäude und auch im Südwesten des Planbereiches sind Parkanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (s. Punkt 5).

Zwei private Gartenflächen am Paulihof sowie an der Königsallee unterliegen nicht dem Denkmalschutz, so dass hier eine Festsetzung als private Gärten erfolgt.

Der Eisteich im Nordosten des Planbereiches wird mit seinem umgebenden Bewuchs durch Festsetzung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Bestand gesichert.

5. Denkmalschutz

5.1 Militärfriedhof an der Flensburger Straße

Es handelt sich hier um ein Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung, das gemäß §§ 5 und 6 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) in das Denkmalsbuch eingetragen wurde.

5.2 Militärfriedhof an der Husumer Straße

Der Militärfriedhof ist als Kulturdenkmal gemäß § 1 Abs. 2 DSchG einzuordnen. Er unterliegt weiterhin dem Schutz des "Gesetzes über die Erhaltung der Gräber der Opfer von Krieg und Gewaltherrschaft (Gräbergesetz)".

5.3 Parkanlage zwischen Königsallee, Schulgrundstück und Gehege Tiergarten

Diese Flächen als Parkbereiche des Fürstengartens wurden gemäß § 5 Abs. 3 und 6 DSchG in das Denkmalsbuch eingetragen. Von dieser Eintragung ist auch die im Bebauungsplan festgesetzte Waldfläche im Nordosten zwischen Königsallee und Schulgrundstück betroffen. Die forstwirtschaftliche Nutzung des Waldes sollte deshalb in enger Abstimmung mit der zuständigen Denkmalpflegebehörde erfolgen.

5.4 Wohnhaus "Paulihof" mit Park, Paulihof 1

Das ehemals als "Wildmeisterstelle" funktional der Gottorfer Residenz zugeordnete Wohnhaus einschließlich der darauf zuführenden Lindenallee und dem westlich anschließenden Park wurde gemäß §§ 5 und 6 DSchG in das Denkmalsbuch eingetragen. Instandsetzungen und Veränderungen des Kulturdenkmals sowie eine Bebauung der ausgewiesenen Mischgebiete am Paulihof 1 bedürfen gemäß § 7 DSchG der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde.

5.5 Ehemaliges Lazarettgebäude Paulihof 2

Das als Garnisonslazarett 1856 erstellte Gebäude wurde einschließlich seiner Erweiterungsbauten gemäß §§ 5 und 6 DSchG in das Denkmalsbuch eingetragen. Instandsetzungen und Veränderungen des Kulturdenkmals bedürfen gemäß § 7 DSchG der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde.

6. Umweltbericht

6.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes

Nach Aufgabe der Nutzung "Landesjugendheim" sollen die in diesem Rahmen bislang aufgelockert bebauten Flächen einer neuen Nutzung zugeführt werden. Auf die Punkte 1 und 3 der Begründung wird verwiesen.

6.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind

Im Landschaftsplan der Stadt Schleswig wird der nordwestliche Bereich der Bebauungsplanänderung als "Entwicklungsfläche für die Sport- und Freizeitnutzung" dargestellt. Der östliche Bereich wird als Baufläche für schulische Nutzung gekennzeichnet. Dazwischen befindet sich eine Fläche für einen Sportplatz. Für den südöstlichen Bereich erfolgt eine Darstellung als innerstädtische Grünfläche mit besonderem Baumbestand und den Bezeichnungen "Parks und parkartige Grünflächen" sowie "Spielplatz". Im Nordosten ist der Eisteich mit flankierenden Grünelementen übernommen

worden. Besonders auf dem Schulgelände sind lineare Grünelemente dargestellt. Die Friedhofsflächen an Husumer und Flensburger Straße sind als solche gekennzeichnet.

Eine Berücksichtigung der Darstellungen des Landschaftsplanes in der Bebauungsplanänderung findet mit der Ausnahme statt, dass ein Großteil der Entwicklungsfläche für die Sport- und Freizeitnutzung zwischenzeitlich aufgeforstet wurde und dementsprechend als Wald festgesetzt wird. Nachteilige Auswirkungen für die Umwelt ergeben sich hieraus nicht.

6.3 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Ein überwiegender Teil der im Planbereich befindlichen Grundstücke ist in unterschiedlicher Dichte bebaut. Eine relativ hohe bauliche Nutzung findet man im Osten des Planbereiches, auf dem ursprünglichen Grundstück der Kreisberufsschule, wie auch auf den Privatgrundstücken zwischen Königsallee und Flensburger Straße. Besonders auf dem Berufsschulgrundstück westlich der Königsallee nehmen Verkehrsflächen und Kfz-Stellplätze viel Raum ein. Auf den Flächen des ehemaligen Landesjugendheimes ist die bauliche Intensität deutlich geringer. Hier bestimmen ausgedehnte Rasenflächen das Landschaftsbild, unterbrochen durch Baumreihen oder Buschgruppen.

In den Randbereichen des Planbereiches sind als schützenswerte Naturgüter der Eisteich im Nordosten mit seinen angrenzenden Grünbereichen, die parkähnlich gestalteten Flächen am Lazarettgebäude und am Paulihof sowie die jung aufgeforstete Waldfläche im Nordwesten zu nennen. Eine Beeinflussung dieser Bereiche wird durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht hervorgerufen.

6.4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung

Im Rahmen der Überplanung des Gebietes ist entscheidend, dass lediglich für bestimmte Bauflächen die Art der Nutzung geändert wird. Die Zulässigkeit von Eingriffen in Natur und Landschaft wird dadurch gegenüber der bislang gültigen Planung nicht verändert, sondern im Gegenteil dadurch reduziert, dass geschützte Landschaftsbereiche, wie eine Parkanlage am ehemaligen Lazarett und eine Waldfläche im Nordwesten des Planbereiches nicht mehr den Bauflächen zugeordnet werden. Eine negative Entwicklung des Umweltzustandes findet demnach nicht statt.

Die Nichtdurchführung der Planung würde zu keiner nennenswerten Verbesserung des Umweltzustandes führen, da schon durch den bisher gültigen Bebauungsplan Baurecht begründet wurde.

6.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Unter Verweis auf das zuvor beschriebene werden im Rahmen der Bebauungsplanänderung keine nachteiligen Auswirkungen hervorgerufen.

6.6 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplanes zu berücksichtigen sind

Für die dringend erforderliche und im öffentlichen Interesse stehende Erweiterung des Berufsbildungszentrums bzw. der Kreisberufsschule und ihres Angebotes ist die Auflösung des Landesjugendheimes und der damit ermöglichte Zugriff auf dessen Gelände ein Glücksfall. Aus räumlich-funktionalen Gründen gibt es keine bessere Planungsalternative.

6.7 Zusammenfassung:

Da durch den rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 17 bereits Baurecht begründet wurde, führt seine Änderung, die lediglich eine Änderung der ehemaligen Nutzung "Landesjugendheim" vorbereitet, zu keinen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt. Durch Fachgesetze wie das Landeswaldgesetz und das Denkmalschutzgesetz bereits geschützte Flächen werden im Rahmen der Bebauungsplanänderung der baulichen Nutzung entzogen, sodass eine negative Entwicklung des Umweltzustandes durch die Bebauungsplanänderung nicht begründet wird.

Die westliche Grenze des Planbereiches verläuft annähernd deckungsgleich mit der östlichen Grenze des FFH-Gebietes „Tiergarten“ (DE-1423-302). Auf die für die 12. Flächennutzungsplanänderung für das Gebiet Paulihof zwischen dem Gehege Tiergarten, der Husumer Straße und dem Fürstengarten gefertigte Verträglichkeitsprüfung gemäß § 20 e LNatSchG wird verwiesen.

Das Landesamt für Naturschutz (LANU) verweist darauf, dass von der Planänderung ein kleiner Ausschnitt des Geotopbereiches „Schlei mit Gletschertoren“ unmittelbar betroffen ist. Aus Sicht des Geotopschutzes können die beabsichtigten Veränderungen hinsichtlich Nutzung und Bebauung umgesetzt werden, so lange die Flächen im südlichen Bereich (südlich des Lazarettgebäudes) nicht umgestaltet werden.

7. Bodenordnende Maßnahmen

Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden nicht erforderlich.

8. Grundwasserschutz

Aus hydrologischer Sicht ist von Bedeutung, dass sich die Vorhabenfläche innerhalb des Grundwassereinzugsgebietes des Wasserwerkes II befindet. Die Belange des Grundwasserschutzes sind hier besonders zu beachten.

9. Altlasten

Altlasten oder altlastverdächtige Flächen sind im Planbereich nicht bekannt und auch nicht zu vermuten.

10. Geologische Erkenntnisse

Seitens des Geologischen Landesarchivs ergeht der Hinweis, dass, sollten begleitend zu Bauvorhaben oder sonstigen Zwecken Bohrungen oder geophysikalische Messungen durchgeführt werden, die Ergebnisse an das Geologische Landesarchiv im Landesamt für Natur und Umwelt des Landes Schleswig-Holstein, Hamburger Chaussee 25, 24220 Flintbek, weiterzureichen sind.

11. Maßnahmen zur verkehrlichen Erschließung

Die Bauflächen im Planbereich, mit Ausnahme der Grundstücke an der Flensburger Straße, werden über die Straße Eisteich, die in die Husumer Straße mündet, verkehrlich erschlossen. Im Rahmen der Teilverkäufe von Grundstücken des ehemaligen Landesjugendheimes wurden Wegerechte eingeräumt, die die Erschließung dieser Grundstücke sichern. Eine entsprechende Festsetzung ist im Planteil aufgenommen.

Die privatrechtlich gesicherten Wegerechte ermöglichen die Unterhaltung und Nutzung der bebauten Grundstücke im Bereich Paulihof. Bedeutende investive Maßnahmen und/oder publikumsintensive Nutzungen bedürfen einer gesonderten einvernehmlichen Regelung.

Eine Nutzung vorhandener Wege zur Königsallee und Flensburger Straße durch Kraftfahrzeuge soll für den Allgemeinverkehr unterbunden bleiben.

12. Maßnahmen zur Ver- und Entsorgung

Die Schleswiger Stadtwerke verweisen darauf, dass die Wasserversorgung einschließlich Feuerlöschversorgung sowie Teile der Stromversorgung erneuerungsbedürftig sind und die Nachnutzung des Paulihofgeländes eine Umstellung der Grundstücksentwässerung von Misch- auf Trennsystem erfordert.

12.1 Wasserversorgung

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

12.2 Elektrizität und Gasversorgung

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

12.3 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.

Den Anschluss an das städtische Kanalsystem regelt die "Satzung der Stadt Schleswig für die Abwasserbeseitigung in der Stadt Schleswig und im Innenbereich der Gemeinden Busdorf, Dannewerk, Selk und Geltorf" (Abwassersatzung) vom 01. Mai 2009.

12.4 Hausmüll und Abfallbeseitigung

Maßgebend für die Abfallentsorgung sind die Regelungen der Abfallwirtschaftssatzung (AWS) des Kreises Schleswig-Flensburg.

12.5 Feuerlöscheinrichtungen

Die Löschwasserversorgung ist im gesamten Planbereich erneuerungsbedürftig. Im Rahmen der Erneuerung des Rohrnetzes muss Wert darauf gelegt werden, dass die Leitungen großvolumiger und im Bereich Paulihof als Ring ausgelegt werden. Für Feuerlöscheinrichtungen werden im Bereich der Straßen und Wege Hydranten der zentralen städtischen Wasserversorgung in ausreichender Zahl installiert.

13. Archäologische Denkmale

Seitens des Archäologischen Landesamtes wurden im Rahmen des durchgeführten Beteiligungsverfahrens keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung geäußert. Es ist jedoch darauf zu achten, dass, wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern

ist. Verantwortlich hier sind gemäß § 14 DSchG der / die Grundstückseigentümer/in und der / die Leiter/in der Arbeiten.

14. Kosten

Erschließungskosten zu Lasten der Stadt Schleswig fallen nicht an.

Schleswig, den 11.08.2015

STADT SCHLESWIG
DER BÜRGERMEISTER



Dr. A. Christiansen
Bürgermeister