

B E G R Ü N D U N G

=====

zum Bebauungsplan Nr. 29 der Stadt Schleswig - Gebiet
Schneidemühler Straße / Kattenhunder Weg

=====

1. Grundlagen des Bebauungsplanes

1.1 Veranlassung zur Aufstellung

Am Kattenhunder Weg, nördlich der Kasseler Straße, befindet sich in unmittelbarer Nähe eines Reinen Wohngebietes ein Gärtnereibetrieb. Der dort ansässige Betrieb stellt durch die Verwendung schwerer Baumaschinen eine starke Lärmgefährdung des Wohngebietes dar. Da die Firma bereit ist auszusiedeln, lediglich eine Verkaufsstelle soll bestehen bleiben, müssen die freiwerdenden Flächen einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Das Grundstück der Gärtnerei liegt in einem Bebauungsplan, der als nicht qualifiziert nach dem BBauG angesehen werden muß. Eine Änderung dieses Bebauungsplanes würde dessen bestehende Unübersichtlichkeit weiter verstärken. Der unqualifizierte Bebauungsplan soll deshalb durch eine Neuaufstellung ersetzt werden.

1.2 Ziele der Aufstellung

Ziel des Bebauungsplanes ist es einerseits, die bestehende Bebauung an der Schneidemühler Straße in ihrer vorhandenen Form weitgehend zu erhalten. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes für diesen Teil wurden deshalb in starker Anlehnung an den aufzuhebenden Bebauungsplan getroffen. Andererseits sollen die durch die Aussiedlung der Gärtnerei freiwerdenden Flächen einer der Nachbarschaft des vorhandenen Reinen Wohngebietes gerecht werdenden baulichen Nutzung zugeführt werden.

Es soll hier ein Allgemeines Wohngebiet mit Grundstücken für Reihenhäuser und Geschößwohnungen entstehen. Diese Bauformen lehnen sich an der vorhandenen Bebauung an und stellen eine Abrundung und Ergänzung des dortigen Ortsbildes dar.

Der Bebauungsplan setzt Art und Maß der Bebauung und die Erschließung der Grundstücke fest.

1.3 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 29 der Stadt Schleswig - Baugebiet zwischen Galgenredder und Kattenhunder Weg - wurde durch Erlaß des Ministers für Arbeit, Soziales und Vertriebene des Landes Schleswig - Holstein vom 4.2.1966, Az.: IX 31 c - 313/04.12.80 (29) genehmigt und nach abschließender Bekanntmachung am 11.8.1966 rechtskräftig. Dieser Bebauungsplan wird mit einem gesonderten Verfahren aufgehoben und gleichzeitig durch den neuen Bebauungsplan Nr. 29 - Gebiet Schneidemühler Straße / Kattenhunder Weg - ersetzt.

Gemäß § 8 Abs. 2 BBauG sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der übergeleitete Flächennutzungsplan weist einen Teil des im B.-Plan vorgesehenen Allgemeinen Wohngebietes am Kattenhunder Weg als landwirtschaftliche Fläche aus. Um hier eine Übereinstimmung herzustellen, wird eine 48. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Der übrige Teil des Bebauungsplan-Geltungsbereiches ist im Flächennutzungsplan als "Allgemeine Baufläche" und das Grundstück der Bundespost als "Fläche für den Gemeinbedarf" dargestellt.

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke diente die Abzeichnung der Katasterkarte im Maßstab 1 : 500 .

2. Städtebauliche Maßnahmen

2.1 Einzelheiten zum Plangebiet

Das Gebiet des Bebauungsplanes befindet sich im Norden der bebauten Ortslage Schleswig.

Die Grenzen des Gebietes sind im Osten der Kattenhunder Weg, im Süden die Kasseler Straße, im Westen die Kösliner Straße und im Norden ein Teil der Kleingartenanlage "Altstadt".

2.2 Verkehrliche Anbindung und Erschließung

2.2.1 Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt am Kattenhunder Weg. Über diese Straße wird die direkte Verbindung mit der Innenstadt und mit den überörtlichen Straßen hergestellt.

2.2.2 Das Reine Wohngebiet ist über Schneidemühler Straße und Kasseler Straße an den Kattenhunder Weg angeschlossen. Das Allgemeine Wohngebiet wird über eine geplante Stichstraße mit dem Kattenhunder Weg verbunden.

2.2.3 Die nicht direkt an den Erschließungsstraßen liegenden Grundstücke werden durch nicht befahrbare Wohnwege erschlossen. Diese verbleiben im Privatbesitz der jeweiligen Grundstückseigentümer. Die hierzu benötigten Grundstücksteile werden im Bebauungsplan mit Geh- und Leitungsrechten belastet. Die Erschließungsform der nicht befahrbaren Wohnwege wird durch die konzentrierte Unterbringung des privaten und des öffentlichen ruhenden Verkehrs unterstützt.

2.3 Erschließungsträger

Die Maßnahmen der Erschließung werden von der Stadt Schleswig oder in deren Auftrag von einem Erschließungsträger (§ 123 Abs. 3 BBauG) bzw. von den Versorgungsunternehmen durchgeführt.

Die Anlieger werden nach den gesetzlichen bzw. ortsrechtlichen Vorschriften zu den Kosten herangezogen. Die Erschließungsmaßnahmen sollen alsbald durchgeführt werden.

2.4 Bebauung

2.4.1 Vorhandene Bebauung

Die vorhandene Bebauung besteht überwiegend aus Reihenhäusern, die in ihrer Gesamtanlage gestalterisch einen festen Zusammenhang bilden. Durch baugestalterische Festsetzungen soll dieses Gesamtbild möglichst erhalten werden. Bei den Reihenhausbereichen im Reinen Wohngebiet wurde auf die Festsetzung der Grundflächenzahl verzichtet, da bauliche Erweiterungen aufgrund der Festsetzung von Bauinseln ohnehin nicht zulässig sind.

2.4.2 Geplante Bebauung

Die geplante Bebauung soll durch die Festsetzung von Hausgruppen und einer Zweigeschossigkeit in der Struktur der Baukörper der vorhandenen Bebauung angepaßt werden.

Bei den Gebäuden am Kattenhunder Weg können bauliche Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden.

2.5 Flächenumfang des Plangebietes

Reines Wohngebiet	1,52 ha
Allgemeines Wohngebiet	0,80 ha
Baugrundstück für den Gemeinbedarf	0,11 ha
Kinderspielplatz	0,07 ha
Verkehrsflächen	<u>0,40 ha</u>
Gesamt	2,89 ha

2.6 Wohndichte im Plangebiet

Im Geltungsbereich sind vorhanden:

47 Reihenhäuser
5 Einfamilienhäuser

und geplant:

16 Reihenhäuser
bis 20 Geschößwohnungen.

Bei einer Belegungsziffer von 3 Personen und insgesamt 88 Wohneinheiten resultiert hieraus eine Bruttowohndichte von 91,3 Einw./ha und eine Nettowohndichte von 113,8 Einw./ha.

2.7 Nachweis der erforderlichen Größe des Kinderspielplatzes

Gemäß Kinderspielplatzgesetz vom 18.1.1974 soll die Größe der Kinderspielplätze 5 % der vorhandenen, den Spielplätzen zugeordneten Wohnflächen betragen.

Wohnflächen vorhanden:

47 Reihenhäuser je 70 qm	=	3.290 qm
5 Einfamilienhäuser je 100 qm	=	500 qm

Wohnfläche geplant:

16 Reihenhäuser je 120 qm	=	1.920 qm
20 Geschößwohnungen je 60 qm	=	<u>1.200 qm</u>
		6.910 qm.

Davon 5 % erforderliche Spielplatzfläche	=	345,5 qm.
---	---	-----------

Der Spielplatz mit einer geplanten Größe von ca. 680 qm ist somit ausreichend.

2.8 Stell- und Parkplätze

Der private ruhende Verkehr soll mit je einem Platz je Wohneinheit in Stellplätzen oder Garagen untergebracht werden. Die Zuordnung erfolgt in der Bebauungsplansatzung (Teil B - Text).

Die erforderlichen öffentlichen Parkplätze - 9 Parkplätze -, entsprechend 1/3 der Stellplätze und Garagen, sind der öffentlichen Straßenfläche in Form von Parkbuchten ausgewiesen.

3. Bodenordnende Maßnahmen

Die für die innere Erschließung des Baugebietes erforderlichen Flächen sind von der Stadt zu erwerben. Soweit ein Erwerb auf dem Verkaufswege nicht oder nur zu nicht zumutbaren Preisen möglich ist, sind die im Bundesbaugesetz §§ 85 - 88 vorgesehenen rechtlichen Möglichkeiten auszuschöpfen.

4. Maßnahmen der Ver- und Entsorgung

4.1 Wasserversorgung

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

4.1.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt nach Maßgabe der ortsrechtlichen Bestimmungen im Trennsystem für Regenwasser und Schmutzwasser mit Anschluß an das vorh. bzw. neu auszubauende städtische Kanalsystem. Das Schmutzwasser wird in den Kattenhunder Weg und von dort aus zur Hauptpumpstation Königswiesen abgeleitet.

4.2 Regenwasser

Der Vorflutgraben B, in den das anfallende Regenwasser geleitet wird, muß im überbauten Bereich in die öffentliche Verkehrsfläche verlegt werden und zwar in die befahrbare öffentliche Verkehrsfläche. Der Vorfluter B kann aufgrund des Leitungsrechtes in der GGA-Fläche geführt und bei der Einmündung des Fußweges in den Kattenhunder Weg in den Vorfluter geleitet werden.

4.3 Elt.- und Gasversorgung

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

4.4 Hausmüll- und Abfallbeseitigung

Für die Abfallbeseitigung gelten die Bestimmungen des für die Beseitigung zuständigen Kreises Schleswig-Flensburg.

4.5 Feuerlöscheinrichtungen

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

4.6 Telefoneinrichtungen

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

4.7 Straßenbeleuchtung

Für die Beleuchtung der Straßen und Wege werden Standleuchten aufgestellt.

5. Kosten

Für die Erschließung des Gebietes entstehen nur Erschließungskosten im Bereich des geplanten Allgemeinen Wohngebietes. Der beitragsfähige Aufwand wurde hier überschläglich mit 300.000,-- DM ermittelt. Hiervon übernimmt die Stadt einen Anteil von 10 %, also 30.000,-- DM.

Schleswig, den 15. 12. 82

STADT SCHLESWIG
DER MAGISTRAT

Joan Weidner
(Bartheidel)
Bürgermeister

