

B E G R Ü N D U N G

=====

zum Bebauungsplan Nr. 37 der Stadt Schleswig
für das Gebiet "Drei Kronen"

=====

I. Entwicklung des Bebauungsplanes

a) Veranlassung zur Aufstellung des Bebauungsplanes:

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 37 war notwendig, um die planungsrechtliche Grundlage zur Durchführung eines Wohnungsbauprogrammes für die zahlreichen Landesbediensteten in Schleswig zu schaffen. Der Bebauungsplan ordnet die Bebauung und sichert die Erschließung des Gebietes.

b) Rechtsgrundlagen:

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 37 im Sinne des § 30 BBauG beschloß die Ratsversammlung der Stadt Schleswig am 8. Dezember 1965.

Gemäß § 8 Abs. 2 BBauG sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

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 gem. 6. Durchführungsverordnung des Landes zum Bundesbaugesetz als Flächennutzungsplan nach dem BBauG weiter.

Durch eine 12. Änderung des F.-Planes wurde der Bereich Drei Kronen als Reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen. Diese Ausweisung ist wegen der Immissionsgefährdung des Gebietes nicht mehr tragbar, so daß mit einer 41. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Abstufung zum WA-Gebiet erfolgen soll.

Im bisher als Bebauungsplan übergeleiteten Baugebiets- und Bauklassenplan der Stadt Schleswig vom 15.6.1961 ist der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 37 nicht enthalten.

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

II. Städtebauliche Maßnahmen

a) Einzelheiten zum Planungsgebiet:

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten der bebauten Ortslage Schleswigs. Seine Grenzen sind im Norden die Langseestraße, im Osten die St. Jürgener Straße, im Süden die Flächen des Landeskrankenhauses und im Westen der Mühlenbach.

Das Gebiet Drei Kronen bildet mit dem Einfamilienhausgebiet zwischen Kattenhunder Weg und Neufelder Weg im Westen und dem Wohngebiet St. Jürgen im Osten einen Riegel, der z.Zt. die nordöstliche Begrenzung der Schleswiger Wohnlandschaft darstellt.

b) Verkehrliche Anbindung:

Das Wohngebiet wird über die Straße Drei Kronen an die St. Jürgener Straße (B 201) angeschlossen. Die St. Jürgener Straße, Schleswigs Osttangente, stellt die direkte Verbindung mit der Innenstadt her. Bis zur Straße Drei Kronen wurden entlang der St. Jürgener Straße Geh- und Radwege an das Wohngebiet herangeführt. In Höhe der Einmündung Drei Kronen in die St. Jürgener Straße befindet sich ein Fußgängerüberweg mit Lichtzeichenanlage. Diese Anlage ist Teil der Sicherung des Schulweges der Kinder des Wohngebietes zur Grundschule St. Jürgen.

c) Flächenumfang des Planungsgebietes:

Gesamtfläche des Geltungsbereiches	7, 59 ha
davon:	
Öffentliche Verkehrsflächen	0,84 ha
Grünanlagen	
Kinderspielplatz	0,09 ha
Lärmschutzwall	0,71 ha
Sonstige	0,07 ha
Regenrückhaltebecken	0,68 ha
Trafostation	0,02 ha
Wasserflächen	0,05 ha
Nettobauland	5,13 ha

d) Wohndichte im Plangebiet:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind geplant bzw. wurden schon fertiggestellt:

12 Mehrfamilienhäuser	160 WE
(3 - 4-geschossig)	
33 Reihenhäuser	33 WE
(bis 2-geschossig)	
8 freistehende Einfamilienhäuser	<u>8 WE</u>
Insgesamt:	201 WE

Bei einer Belegungsziffer von 3 Personen je Wohneinheit entspricht das einer Bevölkerungszahl von 603 Einwohnern. Hieraus resultiert eine Bruttowohndichte von 85,4 Einw./ha und eine Nettowohndichte von 117,5 Einw./ha.

e) Nachweis der erforderlichen Größe des Kinderspielplatzes gemäß Kinderspielplatzgesetz vom 18.1.1974:

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

Ermittlung der Wohnfläche:

160 Geschößwohnungen	à 70 qm	=	11.200 qm
33 Reihenhäuser	à 100 qm	=	3.300 qm
8 Einfamilienhäuser	à 120 qm	=	960 qm

Insgesamt: 15.460 qm.

Davon 5 % als erforderliche Spielplatzfläche = 773 qm.

Der geplante Spielplatz mit einer Größe von ca. 900 qm ist damit ausreichend bemessen.

f) 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 -).

Da ein Teil der Erschließungsanlagen bereits fertiggestellt ist und ca. 100 öffentliche Parkplätze vorhanden sind, wird ein Parkplatz für jeweils zwei Wohneinheiten zur Verfügung stehen.

g) Bodenordnende Maßnahmen:

Die für die innere Erschließung des Baugebietes erforderlichen Flächen sind von der Stadt zu erwerben.

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

h) Immissionsschutz

Das Baugebiet Drei Kronen wird im Norden von der Langsee-straße und im Osten von der St. Jürgener Straße begrenzt. Beide Straßen besitzen ein Verkehrsaufkommen, das sich lärmgefährdend auf die Wohnbevölkerung auswirken kann.

Aus diesem Grunde sind entlang beider Straßen schallschützende Maßnahmen zu treffen. Der Schallschutz soll durch die Errichtung von Wällen erreicht werden.

Die Ermittlung der entstehenden Lärmimmissionen und der entsprechenden Wallhöhen ist als Anlage dieser Begründung beigelegt.

Aus gestalterischen Gründen reicht die Höhe des Walles entlang der Langseestraße nicht aus, um auch das zweite Obergeschoß der Gebäude Altfeld 19, 21 - 23 und 25 soweit zu schützen, daß hier der Planungsrichtpegel für das Allgemeine Wohngebiet eingehalten wird. An diesen Gebäuden sind die der Straße zugekehrten Fenster des zweiten Obergeschosses, sofern sie zu Räumen für den dauernden Aufenthalt gehören, schalldämmend auszubilden (siehe Teil B - Text - Immissionsschutz).

Die Angrenzung des Wohngebietes an das Gewerbegebiet im Nordosten kann für unbedenklich gehalten werden, da sich beide Gebiete nur in einem spitzen Winkel berühren und Abstandsflächen vorhanden sind. Außerdem befinden sich im kritischen Abstand im Gewerbegebiet nur solche Betriebe, von denen keine wesentlichen Emissionen ausgehen.

Es wird empfohlen, die Einfamilienhäuser im Westen und die Reihenhäuser mit Gas oder Elektrizität zu beheizen, da sich die SO_2 -Emissionen von Ölfeuerungen wegen der unterschiedlichen Gebäudehöhen stark belästigend auswirken können.

i) Maßnahmen der Ver- und Entsorgung:

1. Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser 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 Gebietes wird zur Pumpstation St. Jürgen geleitet und von dort der städtischen Kläranlage zugeführt.

Das Regenwasser wird nach Osten zum Brautsee geleitet. Der Brautsee ist über den Brautseegraben mit der Schlei verbunden.

Ein Regenrückhaltebecken für den Mühlenbach befindet sich teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Von dem Rückhaltebecken zweigt eine Leitung in den Kanal in der Straße Drei Kronen ab. Durch diese Einrichtung besteht die Möglichkeit, das Wasser des Mühlenbaches teilweise in den Brautsee umzuleiten. Von dieser Möglichkeit soll jedoch nur in Ausnahmefällen Gebrauch gemacht werden, etwa wenn Baumaßnahmen am Bett des Mühlenbaches eine zeitweise Senkung des Wasserstandes erfordern.

Für das Rückhaltebecken besteht ein Ausbauentwurf, der die Ausbildung als Naßbecken vorsieht. Damit kommt diesem Becken ein landschaftsgestaltender Aspekt zuteil.

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 Bestimmungen des für die Beseitigung zuständigen Kreises Schleswig-Flensburg.

5. Feuerlöscheinrichtungen

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

6. Telefoneinrichtungen

Für die Fernsprechanchlüsse 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

Für die Erschließung des Gebietes entstehen folgende geschätzte Kosten:

Grunderwerb für öffentliche Verkehrsflächen	84.000,--	DM
Straßenbau incl. Regenwasserleitung und Beleuchtung	1.000.000,--	DM
Anteil am Ausbau der B 201 (St. Jürgener Straße) - Aufweitung, Herstellung der Einmündung	51.500,--	DM
Übertrag:	1.135.500,--	DM

Übertrag:	1.135.500,-- DM
Lärmschutzwall	246.000,-- DM
Kinderspielplatz	55.000,-- DM
Zur Aufrundung	63.500,-- DM

Beitragsfähige Erschließungskosten:	1.500.000,-- DM
10 % städtischer Mindestanteil	150.000,-- DM.
	=====

j) Nachrichtliche Mitteilung
Archäologische Denkmäler

Im Planbereich liegt das archäologische Denkmal mit der Nr. 86 der Landesaufnahme. Es handelt sich hier um eine frühgeschichtliche Siedlung. Mögliche Funde im Bereich eines Denkmals können wichtige archäologische Quellen sein und müssen durch wissenschaftliche Ausgrabung durch das LVF untersucht werden.

Bei Gefährdung oder Beeinträchtigung des aufgeführten archäologischen Denkmals sowie bei Bekanntwerden neuer Funde durch Baumaßnahmen, Erschließungsmaßnahmen und Eingriffen ist das Landesamt für Vor- und Frühgeschichte von Schleswig-Holstein, 2380 Schleswig, Schloß Gottorf, Telefon: 04621/32347 gemäß § 14 DSchG zu benachrichtigen

Der Beginn von Arbeiten im Bereich eines Denkmals (Mutterbodenabschub) ist mindestens 4 Wochen vorher schriftlich anzuzeigen.

Hiervon sind die Flächen östlich der Straße Altfeld und dem Gebäude Altfeld 25 bis zur St. Jürgener Straße bzw. Langseestraße (Flurstücke 156/47 und teilweise 156/60 und 156/57) und das Grundstück für Gemeinschaftsgaragen bzw. Stellplätze im Südosten des Geltungsbereiches (Flurstück 156/34) betroffen.

Schleswig, den 15. 1. 80

STADT SCHLESWIG
DER MAGISTRAT



Paul Heidel

(Bartheidel)

Bürgermeister