

Begründung

=====

zum Bebauungsplan Nr. 38 B der Stadt Schleswig - Gewerbegebiet östlich der Flensburger Straße zwischen Lattenkamp und Voßberg -

1. Entwicklung des Bebauungsplanes**1.1 Veranlassung zur Aufstellung**

Das Gewerbegebiet östlich der Flensburger Straße, zwischen dem Kleinsiedlungsgebiet Voßberg und der Gewerbeansiedlung Lattenkamp gelegen, hat sich in der Vergangenheit unplanmäßig entwickelt. Aufgrund seiner unmittelbaren Nähe zum großflächigen Verbrauchermarkt DIVI und den hiervon verursachten Käuferströmen wurden mehrfach Bestrebungen bekannt, im Planbereich Fachmärkte unterschiedlicher Branchen zu eröffnen. Diese Entwicklung gefährdet den zentralen, innerstädtischen Versorgungsbereich, zu dessen Erhaltung und Attraktivitätssteigerung städtischerseits große Investitionen getätigt wurden. Andererseits ist die schon heute stark belastete Flensburger Straße nicht mehr fähig, den durch die weiteren Verkaufseinrichtungen verursachten zusätzlichen Kundenverkehr aufzunehmen.

Um einer städtebaulichen Fehlentwicklung entgegenzuwirken und die zukünftige Bebauung planmäßig zu ordnen, beschloß die Ratsversammlung der Stadt Schleswig am 10.07.1989 eine Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 B.

1.2 Rechtsgrundlagen

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

Der zum Flächennutzungsplan übergeleitete Aufbauplan der Stadt Schleswig, genehmigt mit Erlaß des Ministers für Arbeit, Soziales und Vertriebene vom 20.06.1961 sowie seine am 04.12.1974 abschließend bekanntgemachte 13. Änderung, weisen den südöstlichen Randbereich des B-Plangebietes als Kleinsiedlungsgebiet aus, der übrige Bereich wird als Gewerbegebiet dargestellt. Das Entwicklungsgebot wird mit der Aufstellung des Bebauungsplanes befolgt. Eine im Flächennutzungsplan dargestellte 20 m breite von der Bebauung freizuhaltende Fläche entlang der Flensburger Straße wurde in den Bebauungsplan nicht übernommen, da die Flensburger Straße nicht mehr als Bundes- sondern als Kreisstraße klassifiziert ist, und das B-Plangebiet sich innerhalb der Ortsdurchfahrt befindet.

Die im Bebauungsplan festgesetzten WS-Grundstücke sowie die private Grünfläche befinden sich im Geltungsbereich des Bauges-

...

biets- und Bauklassenplanes der Stadt Schleswig, der hier ein A-Gebiet (Kleinsiedlungsgebiet) festsetzt. Die durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 38 B überdeckten Flächen des Baugebiets- und Bauklassenplanes werden mit Rechtskraft des qualifizierten Bebauungsplanes aufgehoben.

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

1.3 Städtebauliche Maßnahmen

1.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Ca. 4,62 ha des Planbereiches werden als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen. Es handelt sich hier um die Überplanung bereits gewerblich genutzter Grundstücke. Direkt an der Flensburger Straße gelegen gibt es noch Wohnhäuser, deren Grundstücke, mit einer Ausnahme, zwischenzeitlich den Gewerbegrundstücken eigentumsrechtlich zuzuordnen sind.

Es ist Ziel der städtischen Planung, im Gewerbegebiet innerhalb des vorliegenden Bebauungsplanes dem produzierenden Gewerbe Ansiedlungs- und Entwicklungsmöglichkeiten zu bewahren. Mit dieser Zielsetzung soll gleichzeitig die weitere einseitige Entwicklung zum Handelsbereich beschränkt werden, da bei einer weiteren Konzentration von Handelsbetrieben an der oberen Flensburger Straße die Gefahr besteht, daß der zentrale Versorgungsbereich der Innenstadt, zu dessen Stützung die Stadt Schleswig große Investitionen getätigt hat, an Bedeutung verliert, was schwerwiegende Strukturveränderungen nach sich ziehen muß.

In Ziffer 1.1 des Satzungstextes - Teil B - werden aus vorgenannten Gründen deshalb nur noch Handelsbranchen zugelassen, die bereits im B-Plangebiet vorhanden oder in der Innenstadt nicht vertreten sind oder dort keine Standortvoraussetzungen finden. Ein weiteres Kriterium für die Auswahl der Handelsbranchen ist der mit ihnen verbundene vergleichsweise geringe Kundenverkehr. Durch die schon vorhandene Massierung von Handelsbetrieben an der Flensburger Straße ist das Verkehrsaufkommen so stark angestiegen, daß die Grenze der Belastbarkeit der Straße erreicht ist. Aus diesem Grunde wurde auch der Ausschluß von Schank- und Speisebetrieben vorgenommen, um im B-Plangebiet die Ansiedlung von Fast-Food-Restaurants mit Kfz-Bedienung (Drive in) zu unterbinden, da auch diese Einrichtungen das Verkehrsaufkommen verstärken und im Bereich der Grundstückszufahrten die Leichtgängigkeit des Verkehrs behindern.

Im Südosten des Planbereiches setzt der Bebauungsplan in Ergänzung des alten Kleinsiedlungsgebietes Voßberg zwei zusätzliche Einzelhausgrundstücke fest.

...

1.3.2 Erschließung

Die verschiedenen Gewerbegrundstücke liegen alle direkt der Flensburger Straße an, und werden von dieser aus erschlossen. Einzig das Flurstück 13/11, Flensburger Straße 174, ist über ein Wegerecht über fremdes Grundeigentum an die öffentliche Verkehrsfläche angebunden, da es bedeutend tiefer liegt als die Flensburger Straße.

Die öffentliche Wegeparzelle 59/4 sichert die fußläufige Verbindung zwischen der Flensburger Straße und dem Wohngebiet "Altstädter Schützenkoppeln". Im Einmündungsbereich in die Flensburger Straße geht diese Wegeparzelle in die gemeinsame Zufahrt der beidseitig angrenzenden Grundstücke auf.

Aus Gründen der Leichtgängigkeit und Sicherheit des Verkehrs in der Flensburger Straße wurde durch entsprechende Festsetzung die Möglichkeit zur Errichtung zusätzlicher Grundstückszu- und -ausfahrten beschränkt.

1.4 Ruhender Verkehr

Wegen der vorhandenen Nutzung aller Grundstücke ist die Anlage öffentlicher Parkplätze im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht möglich. Die Abstellflächen auf den privaten Grundstücken sind allerdings so ausreichend bemessen, daß die Herstellung von zusätzlichen öffentlichen Parkplätzen nicht zwingend notwendig ist. Berücksichtigt werden muß in diesem Zusammenhang auch, daß kraftfahrzeugverkehrsintensive Betriebe ausgeschlossen werden.

1.5 Grünordnung

Durch entsprechende Festsetzungen sollen die im Planbereich vorhandenen erhaltenswerten Grünelemente gesichert werden. Es sind dieses im besonderen die Busch- und Baumbestände in den auslaufenden Böschungen des Walles an der Nordostgrenze des Planbereiches. In dessen Mitterragt dieser Bewuchs zungenartig in die Gewerbeflächen hinein.

Die Grenze zwischen dem Gewerbegebiet und den Gärten der Kleinsiedlung Voßberg bildet ein breiterer Graben, der sich im nordöstlichen Bereich zu einer Teichfläche erweitert. Dieses Kleingewässer soll mit dem umgebenden Böschungsbewuchs in seinem Bestand gesichert werden.

Die zwischen dem Graben und dem Kleinsiedlungsgrundstücken Voßberg 25 - 32 auf städtischem Grundstück befindlichen Gärten sollen aus der Nutzung genommen und durch gruppenweise Bepflanzung mit heimischen standortgerechten Gehölzen zur Erweiterung einer privaten Grünfläche mit natürlicher Entwicklung dienen. Damit wird gleichzeitig eine Pufferzone zwischen Gewerbe- und Kleinsiedlungsnutzung eingerichtet.

...

2. Immissionsschutz

Das überplante Gewerbegebiet grenzt an das nordöstlich gelegene Allgemeine Wohngebiet "Altstädter Schützenkoppel". Von diesem wird es durch einen Lärmschutzwall getrennt, der im Zusammenhang mit der Erschließung des Wohngebietes nach einem Schallschutzgutachten des TÜV Norddeutschland errichtet wurde. Der damalige Hauptemittent, ein Hersteller für Gasbetonfertigteile, hat zwischenzeitlich den Betrieb eingestellt.

Um die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte im nordöstlichen Allgemeinen Wohngebiet und im südöstlichen Kleinsiedlungsgebiet zu gewährleisten, wurde der TÜV Norddeutschland e. V. mit der Anfertigung eines weiteren Schallgutachtens für das Gewerbegebiet beauftragt. Auf die Empfehlung des Gutachtens hin wird das Gewerbegebiet in zwei Zonen gegliedert, in denen sich die Zulässigkeit auf nicht erheblich belästigende bzw. nicht wesentlich störende Betriebe mit unterschiedlichen Immissionsgraden beschränkt. Die zulässigen Schallimmissionen werden im Teil B - Text - des Bebauungsplanes festgesetzt. Das Gutachten - Zeichen 123 LM 14920/Tie - wird dieser Begründung als Anlage beigelegt.

3. Nachrichtliche Mitteilungen

Das Plangebiet liegt teilweise in den Schutzbereichen der Verteidigungsanlagen Schleswig und Schleswig-Langsee. Die Schutzbereichsanordnungen vom 30.08.1989 (veröffentlicht im Amtsblatt für die Stadt Schleswig Nr. 12/89) und vom 06.11.1987 (veröffentlicht im Amtsblatt für die Stadt Schleswig Nr. 10/87) sind zu beachten. Die Genehmigung der Wehrbereichsverwaltung I - Schutzbereichbehörde - ist einzuholen, wenn im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Sender und andere Apparate, die Funkfrequenzenergie ausstrahlen und ferner elektrische Apparate ohne Funkfrequenzunterdrückung betrieben werden sollen. Die Genehmigung braucht nicht eingeholt zu werden für den Funksprechverkehr von Polizei, Feuerwehr, Technischem Hilfswerk, DRK, Verkehrsbetrieben und anderen öffentlich-rechtlichen Institutionen.

4. Bodenordnende Maßnahmen

Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden sind zur Durchführung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

5. Maßnahmen der Ver- und Entsorgung

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

...

- 5.2 Die Versorgung mit elektrischer Energie und mit Erdgas erfolgt aus dem Netz der Stadtwerke.
- 5.3 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.
- Das auf den Gewerbegrundstücken anfallende Oberflächenwasser wird über das Regenwasserrückhaltebecken Jägerredder in den Vorfluter "M" des Wasser- und Bodenverbandes Schuby - Silberstedt geleitet. Dieses Rückhaltebecken ist mit Sandfang und Tauchwand sowie nachgeschaltetem Ölabscheiderbauwerk ausgestattet.
- 5.4 Für die Hausmüll- und Abfallbeseitigung gelten die ortsrechtlichen Regelungen der Stadt Schleswig.
- 5.5 Für Feuerlöscheinrichtungen werden im Bereich der Straßen Hydranten der städtischen zentralen Wasserversorgungsanlagen in ausreichender Zahl installiert.
- 5.6 Die Verlegung von Telefon- und Breitbandkabeln erfolgt durch die Bundespost.
- 5.7 Für die Straßen- und Wegebeleuchtung werden Standleuchten in ausreichender Zahl aufgestellt.

6. Kosten

Alle Grundstücke sind ausreichend erschlossen, so daß Kosten nicht mehr auftreten.

Schleswig, 01.07.1993

STADT SCHLESWIG
DER MAGISTRAT

Klaus Nielsky

Klaus Nielsky
Bürgermeister

