

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 50

- Baugebiet Altstädter Schützenkoppeln -
der Stadt Schleswig

1. Entwicklung des Bebauungsplanes

a) Veranlassung zur Aufstellung
des Bebauungsplanes

Zur Deckung des in der Stadt Schleswig vorhandenen Wohnraumbedarfs, insbesondere um ein dringendes Bedürfnis nach Einfamilienhausgrundstücken zu befriedigen, wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 - Baugebiet Altstädter Schützenkoppeln - (Gewannenbezeichnung) notwendig.

Gleichzeitig wird durch diesen Plan der erste Schritt zur sinnvollen Abrundung der Stadt im Norden bis hin zur geplanten Nordumgehung Schleswigs vollzogen.

b) Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 im Sinne des § 30 BBauG beschloß die Ratsversammlung der Stadt Schleswig am 17.9.1975.

Gemäß § 8 (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 34a - 312/3 - 12.80 - genehmigte Aufbauplan gilt gemäß der 6. Durchführungsverordnung des Landes Schleswig-Holstein zum Bundesbaugesetz vom 14.6.1961 (GVBl. Schleswig-Holstein S. 108) als Flächennutzungsplan nach dem BBauG weiter. Die durch den Bebauungsplan in Anspruch

genommenen Flächen sind im o.g. Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft und z.T. als geplante Kleingartenflächen ausgewiesen.

Für die im B-Plan aufgezeigten Ausweisungen wird die 32. Änderung des Flächennutzungsplanes (Aufstellungsbeschluß und Vorentwurf der Ratsversammlung am 17. Sept. 1975) durchgeführt.

Die im als B-Plan nach § 173 Abs.3 BBauG übergeleitete "Verordnung über die Abgrenzung des Bau- und Außengebietes, die Ausweisung verschiedener Gebiete innerhalb des Baugebietes sowie die Festsetzung der einzelnen Bauklassen in der Stadt Schleswig" (Baugebiets- und Bauklassenplan) vom 15.6.1961 vorhandenen Festsetzungen, stimmen nicht mit den Festsetzungen des B-Planes Nr. 50 überein. Eine Teilaufhebung des Baugebiets- und Bauklassenplanes für einen Teilbereich des B-Planes Nr. 50 wird mit Inkrafttreten des genannten Bebauungsplanes erforderlich, weil ein Teil bisher im Bauklassenplan als Kleinsiedlungsgebiet dargestellt ist und jetzt die Zufahrt von der Flensburger Straße zum Planungsgebiet aufnehmen soll.

Der Aufstellungsbeschluß der Ratsversammlung für die Teilaufhebung erfolgte am 17.9.1975.

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

2. Städtebauliche Maßnahmen

a) Einzelheiten zum Planungsgebiet

Das Planungsgebiet grenzt im Südwesten an die vorhandene Bebauung der Flensburgerstraße, im Norden reicht es bis zur geplanten Nordumgehung Schleswig, im Osten schließen an das Planungsgebiet landwirtschaftliche Nutzflächen (Flächen für evtl. spätere Baugebietserweiterungen) und im Südosten bildet das Kleingartengelände "Sommerfreude" die Grenze.

Das Planungsgebiet bildet den Abschluß der baulichen Entwicklung der Stadt nach Norden. Da in der Hauptsache Einfamilienhausgrundstücke vorgesehen sind, wird die Forderung des Textes zum Regionalplan für den Planungsraum V (Amtsblatt Nr. 17 v. 28.4.75, Ziff. 9, 2, 1) erfüllt, die besagt, daß neue

Bauflächen gut in die Landschaft einzubinden sind. Die städtische Bebauung geht durch das vorliegende Planungsgebiet mit seinen Einfamilienhäusern harmonisch und ohne störende Eingriffe in die landwirtschaftlichen Nutzflächen des Außengebietes über.

Da das Planungsgebiet im Südosten z.T. an Gewerbeflächen und im Norden an die geplante Nordumgehung Schleswig grenzt, sind an den erforderlichen Stellen innerhalb der öffentlichen Grünflächen zusätzliche Maßnahmen für den Schallschutz durchzuführen. Die Grundlagen für die Berechnung dieser Schallschutzmaßnahmen für den Straßenverkehrslärm bildet die "DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) Blatt 1, Entwurf April 1976", für die Beeinträchtigungen aus dem angrenzenden Gewerbegebiet die Richtwerte der TA-Lärm sowie der VDI - Richtlinie 2058, Blatt 1 (Beurteilung von Arbeitslärm in der Nachbarschaft).

Es sollen mit Bäumen und Sträuchern bepflanzte Erdwälle und Abstandsflächen errichtet werden.

Ein Teil des benötigten Füllbodens muß durch Abtrag einer kleinen Kuppe innerhalb des Baugebietes gewonnen werden. Der Bodenabtrag hat gleichzeitig den Sinn, in diesem Bereich die Bebauung tiefer legen zu können, um die Lärmschutzwälle in einer vertretbaren Höhe zu halten. Die abgetragene Fläche wird durch die z.T. geringfügig im Einschnitt, z.T. geringfügig im Auftrag liegenden Wohnstraßen zwangsläufig eine leichte, erwünschte Modellierung des Geländes erhalten.

b) Umfang des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 50 umfaßt insgesamt rd. 23,56 ha.

Davon werden beansprucht		
von Verkehrsflächen	rd. 3,28 ha	
von Grün- und Spiel-		
flächen	rd. 3,50 ha	
zusammen	rd. 6,78 ha	<u>6,78 ha</u>

Es verbleiben demnach an Nettobau-		
flächen:		<u>16,78 ha</u>
		=====

Hierauf sollen eingeteilt werden:

ca.	165 Einzel- bzw. Doppelhausgrundstücke	
ca.	18 Reihenhausgrundstücke	
ca.	2 Geschäftshausgrundstücke	
	<u>ca. 185 Wohneinheiten insgesamt</u>	
	=====	

Bei einer durchschnittlichen Zahl von 3 Personen je Wohneinheit, ergibt sich durch die Bebauung des B-Planes Nr. 50 eine Bevölkerungszahl von $185 \cdot 3 = 555$ Einwohnern.

3. Bodenordnende Maßnahmen

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfaßten Flurstücke sowie die Eigentumsverhältnisse sind im beigefügten Eigentümerverzeichnis mit den erforderlichen Daten aufgeführt.

Die Flächen für öffentliche Straßen, Parkplätze, Fußwege, Grünflächen und Spielplätze, sowie sonstige Flächen für Gemeinbedarf, werden von der Stadt erworben.

Die für die Bebauung ausgewiesenen Flächen werden entsprechend den in Aussicht genommenen, im Plan eingetragenen neuen Grundstücksgrenzen aufgeteilt und vom Eigentümer an die Interessenten verpachtet.

Die Verkehrsflächen sind an die im Plan in Aussicht genommenen Grundstückszuschnitte gebunden, damit die städtebauliche Lösung des Planes erreicht wird.

Soweit sich die Flächen des Planungsgebietes nicht in städtischem Eigentum befinden und für den Fall, daß die vorhandenen Grenzen es nicht ermöglichen, nach Lage, Form und Größe für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke einzuteilen, ist die Umlegung der Grundstücke gemäß § 45 BBauG vorgesehen.

Wird aus den oben genannten Gründen eine Grenzregelung erforderlich, so findet das Verfahren nach § 80 ff BBauG statt. Bei Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen für öffentliche Zwecke kann das Enteignungsverfahren nach § 85 ff BBauG angewendet werden.

Die genannten Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplanten Maßnahmen nicht, oder nicht rechtzeitig oder nicht zu tragbaren Bedingungen auf Grund normaler direkter Verhandlungen durchgeführt werden können.

4. Versorgungsmaßnahmen

a) Wasserversorgung

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

b) 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.

Die Leitungen werden in den Erschließungsstraßen verlegt, an einem Tiefpunkt gesammelt und über eine Druckrohrleitung in einen hierfür vorgesehenen Schacht zum Ratsteich gepumpt. Von hier aus laufen die Abwässer in einer vorhandenen stadteigenen Leitung zum Klärwerk der Stadt. - Die Kapazität des Klärwerkes ist so ausgelegt, daß die Abwässer ohne Erweiterungsbauten aufgenommen werden können.

c) Elt - Versorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt aus dem Netz der Stadtwerke. Innerhalb des Planungsgebietes werden die Versorgungsleitungen so weit wie möglich verkabelt.

d) Gasversorgung

Das Baugebiet erhält Anschluß an das städtische Gasversorgungsnetz.

e) Hausmüll- und Abfallbeseitigung

Die Müllabfuhr erfolgt wöchentlich durch die städtischen Betriebe. Zusätzlich wird nach Bedarf Sperrmüll, ebenfalls durch die Stadt, abgefahren.

f) Feuerlöscheinrichtungen

Die Brandbekämpfung wird durch die Freiwillige Feuerwehr der Stadt durchgeführt. Für Löschwasserentnahme werden im Planungsbereich Hydranten der städtischen zentralen Wasserversorgungsanlage in ausreichendem Maße eingerichtet.

g) Telefoneinrichtung

Für die Fernsprechanchlüsse an das Netz der Bundespost werden die entsprechenden Leitungen von der Bundespost verlegt. Innerhalb des Planungsgebietes ist aus gestalterischen Gründen eine Verkabelung der Fernsprechanchlüsse erwünscht.

h) Straßenbeleuchtung

Für die elektrische Straßenbeleuchtung werden Standleuchten verwendet, wie sie bereits vorhanden sind. Die Stromzufuhr erfolgt durch Erdkabel, die in den Gehsteigen verlegt werden.

5. Kostenzusammenstellung für die Gesamterschließung

A) Beitragsfähige Erschließungskosten nach BBAuG

Grunderwerb, Aufwuchsentschädigung und Vermessung für Erschließungsanlagen	600.000,- DM
Straßen, Wege und Plätze einschl. Regenwasserkanal, Beleuchtung und Straßengrün	2.540.000,- "
Spielplätze	<u>115.000,- "</u>
	3.255.000,- DM
	=====

B) Kosten der Schmutzwasserkanalisation

Schmutzwasserkanal im B-Planbereich und Pumpstation mit Druckrohrleitung bis Ratsteich	1.067.000,- DM
	=====

C) Sonstige Kosten

Hausanschlüsse Regenwasser und verstärkter Kanalquerschnitt sowie Regenwasservorflutleitung	205.000,- DM
Lärmschutzwall mit Begrünung, Bepflanzung und Betonblende von etwa 500 m Länge	<u>773.000,- "</u>
	978.000,- DM
	=====

Kostenanteil der Stadt

10 % städt. Mindestanteil von den
beitragsfähigen Erschließungskosten
(10 % von 3.255.000,- DM)

325.500,- DM
=====

Schleswig, den *13. 12. 1976*

Stadt Schleswig
- Der Magistrat -



Dr. Richter

(Dr. Richter)

Bürgermeister

M

Zur Erfüllung der Auflagen und Hinweise im Genehmigungserlaß des
Innenministers vom 18. Jan. 1977 - Az.:IV 810 a-813/04-59.75 (50) -
wurden gem. Beschluss der Ratsversammlung vom 03. März 1977
folgende Punkte in die Begründung aufgenommen:

4. i) Aus Gründen des Umweltschutzes soll darauf hingewiesen
werden, daß für Heizung und Warmwasserzubereitung Erdgas
und/oder elektrische Energie Verwendung finden.
6. Das Landesamt für Vor- und Frühgeschichte ist bei Durch-
führung von Bodenarbeiten in diesem Gebiet einen Monat
vor Beginn der Arbeiten zu benachrichtigen.

Schleswig, den 24.6.1977



Dr. Richter

(Dr. Richter)

Bürgermeister