

B e g r ü n d u n g

zur 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50
Baugebiet "Altstädter Schützenkoppeln" der
Stadt Schleswig

1. Rechtsgrundlagen

- 1.1 Der Bebauungsplan Nr.50, Baugebiet "Altstädter Schützenkoppeln" der Stadt Schleswig wurde von der Ratsversammlung der Stadt Schleswig am 5.10.1976 als Satzung beschlossen. Die Genehmigung vom Innenminister erfolgte mit Erlaß vom 18.1.1977, Az.: IV 810a - 813/04 - 59.75 (50).
- 1.2 Die Aufstellung dieser 1.Änderung des in Abschnitt 1.1 genannten Bebauungsplanes Nr.50 wurde am 3. 3. 1977 von der Ratsversammlung beschlossen.
- 1.3 Der Geltungsbereich der 1.Änderung umfaßt den Bereich des B-Planes Nr.50, eine kleine Ausweitung dieses Gebietes im Süden des B-Planes (Einmündungsbereich der Haupterschließungsstraße in die Flensburgerstraße) und eine sehr geringfügige Grenzkorrektur im Nordwesten des B-Plangebietes.
- 1.4 Die zeichnerischen (im Teil A) und textlichen (im Teil B) Festsetzungen des genehmigten Bebauungsplanes Nr.50, die nicht von den in Abschnitt 2. genannten Änderungen betroffen werden, gelten weiter auch für die 1.Änderung des Bebauungsplanes. Dasselbe gilt auch für die Erklärungen in der Begründung zum genehmigten B-Plan Nr.50.
- 1.4.1 Zu dieser Begründung der 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr.50 gehört daher als Anlage (Anhang) eine Ablichtung der Begründung des genehmigten Bebauungsplanes Nr.50.

2. Veranlassung zur Änderung des Bebauungsplanes Nr.50

- 2.1 Bei der zwischenzeitlich erfolgten detaillierten Durcharbeitung des B-Planes ergeben sich eine Reihe von notwendigen Veränderungen und Verbesserungen, die Inhalt der 1.Änderung des B-Planes Nr.50 darstellen.

Insgesamt handelt es sich um 7 (z.T. noch unterteilte) Punkte, die nachstehend erläutert und begründet werden.

2.2 Zwei Änderungen des Geltungsbereiches des B-Plangebietes

2.2.1 Erweiterung des Geltungsbereiches im Zusammenhang mit der Einmündung der geplanten Haupterschließungsstraße in die Flensburgerstraße.

Wegen der Linksabbiegerspur und auch wegen der Einmündung der vorhandenen Erschließungsstraße "Voßberg" (Süd) wird eine Ausweitung der Trasse der Flensburgerstraße nach Südwesten um mehrere Meter erforderlich. Die B-Plan-Begrenzungslinie wird an die neue südwestliche Straßenbegrenzungslinie verlegt.

2.2.2 Eine geringfügige Verminderung des Geltungsbereiches ist in der Nordwestecke des B-Planes vorgenommen. Der Eigentümer der Parzelle 7/11 benötigt für eine sinnvolle Bebauung dieser Parzelle eine zusätzliche Fläche von etwa 11 m Länge und 3 - 4 m Breite. Diese Fläche wird aus dem B-Plangebiet herausgenommen.

2.3 Veränderungen von Art und Maß und Bauweise der baulichen Nutzungen

2.3.1 Eine Teilfläche bestehend aus den Grundstücken Nr.85 - 102, bisher ausgewiesen als "allgemeines Wohngebiet" (WA), wird in ein "Kleinsiedlungsgebiet" (WS) umgewandelt. Für diese Fläche ist das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 der BauNVO vom 26.11.1968 für die GRZ auf 0.2 und die GFZ auf 0.3 festgesetzt.

Begründung:

Da es sich inzwischen herausstellte, daß sich eine Reihe von Kleinsiedlern zu einer sog. "Gruppenkleinsiedlung" zusammenschließen möchten, ist es erforderlich, ein größeres zusammenhängendes Gebiet für den Bau von Kleinsiedlungen im B-Plan auszuweisen.

2.3.2 Das Maß der baulichen Nutzung ist ebenfalls für folgende Grundstücke festgesetzt:

2.3.2.1 Für das Grundstück Nr.166: GRZ = 0.4
GFZ = 1.0
Zahl der Vollgeschosse = III
(vorher:
GRZ = 0.3
GFZ = 0.5
Zahl der Vollgeschosse = (II))

Begründung:

Die Bebauung des Grundstückes Br.166 bietet in besonderem Maße die Möglichkeit an dieser wichtigen Kreuzung einen Orientierungspunkt für das gesamte B-Plangebiet zu bilden. Aus diesem Grunde wird die Zahl der Vollgeschosse auf drei erhöht, wobei das Untergeschoß als Hauptgeschoß zu werten ist.

(Damit kein 4.Geschoß wegen der Hanglage ausgebildet werden kann, ist im Text (Teil B) im letzten Satz des Abschnittes 6 die Möglichkeit eines zusätzlichen Hanggeschosses bei diesem Grundstück ausgeschlossen.)

2.3.2.2 Für Grundstück Nr.14:

GRZ = 0.4

GFZ = 0.5

Zahl der Vollgeschosse = (I)

(vorher:

GRZ = 0.3

GFZ = 0.3

Zahl der Vollgeschosse = (I))

Begründung:

Aus städtebaulichen Gründen ist als Westabschluß der im Norden des B-Plangebietes parallel zur Nordumgehung Schleswigs verlaufenden Erschließungsstraße ein größerer Baukörper erwünscht, der in der Höhe jedoch nicht über die Eingeschossigkeit aus Schallschutzgründen hinausgehen darf.

2.3.2.3 Für Grundstücke Nr.25 - 33:

GRZ = 0.4

GFZ = 0.8

Zahl der Vollgeschosse = II

Westliches Endgrundstück:

GRZ = 0.25

GFZ = 0.5

Zahl der Vollgeschosse = II

(vorher:

GRZ = 0.3

GFZ = 0.5

Zahl der Vollgeschosse = (I)

Westliches Endgrundstück:

GRZ = 0.25

GFZ = 0.5

Zahl der Vollgeschosse = (I))

Begründung:

Für das an der nördlichen Erschließungsstraße geplante Reihenhaus ist ebenfalls aus gestalterischen Gründen ein größerer Baukörper erwünscht.

Da Pläne von einem potenten Bauherrn für dieses Grundstück bestehen, hier einen nach Süden hin 2-geschossigen und nach Norden 1-geschossigen Bau zu erstellen, wird diesem Wunsch nachgegeben.

- 2.3.2.4. Für Grundstück Nr. 60a-65a: GRZ = 0.4
GFZ = 0.8
Zahl der Vollgeschosse = (II)
Endgrundstücke:
GRZ = 0.25
GFZ = 0.5
Zahl der Vollgeschosse = (II)
(vorher:
GRZ = 0.3
GFZ = 0.5
Zahl der Vollgeschosse = (I)
Endgrundstücke:
GRZ = 0.25
GFZ = 0.5
Zahl der Vollgeschosse = (I))

Begründung:

Das geplante Reihenhaus enthält bisher 6 eingeschossige Wohneinheiten. Da der Bedarf an Reihenhausgrundstücken gestiegen ist, sind nunmehr 8 Wohneinheiten vorgesehen und zwar in 2-geschossiger Bauweise.

Auch in diesem Falle wird von planerischer Seite an dieser Stelle ein 2-geschossiger Baukörper begrüßt, um bei der großen Anzahl von 1-geschossigen Einfamilienhäusern bauliche Akzente setzen zu können und um das Baugebiet charakteristischer und interessanter in Erscheinung treten zu lassen.

- 2.3.2.5 Für Grundstück Nr. 166: g = geschlossene Bebauung, statt o = offene Bebauung. Das Zeichen für "Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig" wird herausgenommen.

Begründung:

Die Änderung wird erforderlich, weil die aus städtebaulichen Gründen erwünschte große Baumasse über 50 m lang wird. Da bei offener Bauweise jedoch nur Baukörper von einer Länge bis zu 50,00 m zugelassen sind, muß auf dem Baugrundstück die geschlossene Bauweise ausgewiesen werden.

- 2.3.2.6 Für Grundstück Nr. 84 : GRZ = 0.3
GFZ = 0.8
Zahl der Vollgeschosse = II
(vorher:
GRZ = 0.3
GFZ = 0.5
Zahl der Vollgeschosse = (I))

Das Zeichen für "Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig" wird herausgenommen.

Begründung:

Aus städtebaulichen Gründen ("Akzent") ist an dieser Stelle, gegenüber vom 2-geschossigen Reihenhaus ein größerer Baukörper erwünscht.

- 2.4 Verbesserte Straßenhöhen und damit verbundene
Geländekorrekturen,
Verbesserung einer Trassenführung,
Neuauslegung bezw. Veränderungen an Fuß- und Fahrwegen.
- 2.4.1 Die endgültigen Straßenhöhen sind zwischenzeitlich erneut berechnet und in einigen Punkten dem Gelände und der künftigen Bebauung besser angepaßt. Die sich dabei ergebenden Geländekorrekturen (Auf- und Abträge) sind in dem Plan dargestellt.
Aufschüttungen und Abgrabungen werden so ausgeführt, daß nirgends im Gelände harte Konturen oder gar Brüche sichtbar werden.
Die Veränderungen der Geländestruktur werden so vorgenommen, daß nach Fertigstellung mit bloßem Auge nicht erkennbar ist, wo das gewachsene Gelände aufhört und wo die Korrektur beginnt.
- 2.4.2 Südlich der Grundstücke Nr.129 und 130 ist eine geringfügige Verbesserung der Trassenführung der Erschließungsstraße vorgenommen.
Die wegen des Hanggeländes in leichter S-Kurve bergauf führende Straße ist in der Linienführung jetzt schlanker geplant.
- 2.4.3 Südlich des Grundstückes Nr.14 ist vom Park- und Wendepplatz ein Fußweg angeordnet, der den Anschluß an den im Grünbereich verlaufenden Wanderweg herstellt.
Die Stichstraße, die vom Parkplatz nach Norden verläuft, erhält ebenfalls einen Fußweganschluß an den südlich des Lärmschutzwalles verlaufenden Wanderweg.
- 2.4.4 Einzusätzlicher Fußweg ist zwischen den Parzellen 96 und 97 angeordnet, damit der dort befindliche Kinderspielplatz unmittelbar mit der Erschließungsstraße, die im Norden des B-Plangebietes parallel zur Nordumgehung Schleswigs verläuft, verbunden wird.
- 2.4.5 Der zwischen den Grundstücken Nr.36 und 37 vorgesehene Fahrweg, der erforderlich wurde, um zu der hinter dem Grundstück Nr.36 vorgesehenen Pumpenstation (Entwässerung) gelangen zu können, entfällt, da die Station aus technischen Gründen östlich des Grundstückes Nr.33 verlegt werden mußte.
Die Fläche der nicht mehr benötigten Wegeparzelle wird auf die Parzellen Nr.36 und Nr.37 aufgeteilt.
- 2.4.6 Der bisher parallel zur Nordumgehung verlaufende 4.00 m breite Weg zur Wallpflege soll sich in seiner Höhenlage dem vorhandenen Gelände anpassen. D.h. der Weg schwenkt in seinem Verlauf jeweils im Osten und Westen des Planungsbereiches nach Süden ab.
- 2.4.7 Der südlich des Grundstückes Nr.113 vorgesehene 2.50 m breite Fußweg zum Kinderspielplatz soll auf Kosten der Größe des Grundstückes Nr.113 auf 3.20 m verbreitert werden.

Diese Maßnahme wird notwendig, weil im Bereich des Kinderspielplatzes ein Transformator erstellt werden soll. Die Zuwegung zum Transformator erfordert die jetzt vorgesehene Breite von 3.20 m.

- 2.4.8 Die Zufahrt zum Grundstück Nr.152 soll von der Ostgrenze in die Mitte des Grundstückes verschoben werden. Diese Veränderung erfordert eine geringfügige Verschiebung der an dieser Stelle vorgesehenen öffentlichen Parkplätze.

- 2.5 Änderung überbaubarer Flächen,
Verschiebung von vorgesehenen Grundstücksgrenzen,
Teilung von 3 vorgesehenen Wohngrundstücken,
Zusammenlegung von je 2 Grundstücken,
Ausweisung eines zusätzlichen Wohngrundstückes,
Ausweisung von Standorten von Trafos.

- 2.5.1 Die vorderen Baugrenzen der überbaubaren Flächen der Grundstücke Nr.123 - Nr.128 sind zur Straße hin verschoben worden, damit die Tiefe der Vorgärten verkleinert wird und statt dessen die Gartenfläche hinter dem Hause entsprechend vergrößert werden kann.

Das Gleiche gilt für die Grundstücke Nr.66, 67 und 68. Die Zufahrt für das Grundstück Nr.68 ist wegen der daneben liegenden öffentlichen Parkplätze festgesetzt.

Um auf dem Grundstück Nr.84 möglichst einen attraktiven Baukörper, welcher der besonderen Lage gerecht wird, zu erhalten, wird die überbaubare Fläche im Südwesten und im Osten etwas vergrößert.

Die überbaubaren Flächen der Baugrundstücke Nr.9, 113, 167 und 183 sind geringfügig vergrößert worden, um mehr Varianten bei der Grundrißentwicklung zu ermöglichen.

- 2.5.2 Eine geringfügige Verschiebung der Grenzen zwischen den Grundstücken 85, 86, 87, 88, 89 und 90 ist vorgenommen, um die Fläche des Grundstückes Nr.89 auf Kosten des Grundstückes Nr.85 zu vergrößern. Im Zusammenhang damit ergibt sich auch eine entsprechende Verschiebung der überbaubaren Flächen.
- Eine Veränderung der in Aussicht genommenen Grenzen zwischen den Grundstücken 109, 110 und 112 ist erforderlich, um für die Grundstücke Nr.109, 110 und 111 eine gleiche Größe zu erhalten. Hierdurch ergibt sich ebenfalls wieder eine Verschiebung der überbaubaren Flächen.

- 2.5.4 Die Baugrundstücke Nr.49 und 50, Nr.155 und 156 sowie Nr.67 und 68 werden auf Wunsch künftiger Bauinteressenten zusammengelegt. Aus Gründen einer abwechslungsreichen städtebaulichen Gestaltung wird den Wünschen der Interessenten nachgekommen.
- 2.5.5 Ein zusätzliches Wohngrundstück wurde nordwestlich des Grundstückes Nr.84 geschaffen. Die sehr groß ausgewiesene Grünanlage mit Teich wird verkleinert, weil der Anteil der Grün- und Wegeflächen mit 35 % des gesamten B-Plangebietes unverhältnismäßig hoch liegt.
Die Kinderspielplatzfläche wird durch die Neuausweisung nicht verkleinert. Die Ausweisung eines zusätzlichen Wohngrundstückes ist daher sinnvoll.
- 2.5.6 Standorte für Trafostationen sind an geeigneten Stellen ausgewiesen. Eine Station ist südlich des Grundstückes Nr.112 geplant und eine weitere Station auf dem Parkplatz nordöstlich des Grundstückes Nr.166.
- 2.5.7 Auf dem Grundstück Nr.14 soll ein größeres Gebäude errichtet werden. Die Grundrißentwicklung benötigt eine Vergrößerung der überbaubaren Fläche. (Die Grundflächen- und Geschoßflächenzahlen bleiben bestehen.)
- 2.5.8 Auf der öffentlichen Grünfläche, gegenüber dem Grundstück Nr.80, muß eine Trafostation eingerichtet werden. Der Standort dieses Trafos ist in der Planzeichnung nachzutragen.
- 2.5.9 Auf dem Grundstück Nr.160 soll die parallel zur Straße verlaufende Baulinie in eine Baugrenze umgewandelt werden.
- 2.5.10 Der Gebäudeabstand zur Straße auf dem Grundstück Nr.138 wird von 10.00 m auf 6.00 m verringert.
- 2.5.11 Der Gebäudeabstand zur Straße auf dem Grundstück Nr.176 wird von 5.00 m auf 6.00 m erhöht.
- 2.5.12 Der Gebäudeabstand zur Straße auf dem Grundstück Nr.46 wird von 15.00 m auf 10.00 m vermindert.
- 2.5.13 Eine geringfügige Vergrößerung der überbaubaren Fläche auf dem Grundstück Nr.84 zur Westseite hin wird erforderlich, um das in der "Begründung" zu Punkt 2.3.2.6 gewünschte Bauwerk errichten zu können.
- 2.5.14 Eine geringfügige Vergrößerung der überbaubaren Fläche des Grundstückes Nr.50 (+ 49) im Südosten wird notwendig, um die städtebaulich angestrebte Lösung zu verwirklichen.

- 2.6 Änderung einiger Firstrichtungen sowie Dachneigungen.
Ferner Abänderung der Festsetzung des Maßes Dachfirst-
Oberkante Dachgeschoßfußboden und Festsetzung von
Flachdächern für mehrere Baugrundstücke.
- 2.6.1 Die Firstrichtungen der geplanten Gebäude auf den Grund-
stücken Nr.53 - 56 werden geändert, weil die Firste
parallel zu den Höhenlinien verlaufen sollen. Es wird
damit vermieden, daß innerhalb der Längsseite der Gebäude
z.T. starke Höhendifferenzen aufgenommen werden müssen.
- 2.6.2 Die im Text (Teil B) unter Abschnitt 3 angegebene Fest-
setzung der Dachneigung auf 25 - 48° wird auf 25 - 51°
geändert. Diese Änderung wird notwendig, um auch Klein-
siedlungen in dem B-Plangebiet bauen zu können, die auf-
grund der Mustergrundrisse der WKA bzw. Forschungsstelle
für zeitgemäßes Bauen entwickelt werden.
- 2.6.3 Das im Text (Teil B) im Abschnitt 2., letzter Satz, fest-
gesetzte Maß von 5.00 m wird auf 6.50 m erhöht. Diese
Änderung muß durchgeführt werden, weil es sonst ebenfalls
nicht möglich ist, Kleinsiedlungen nach Musterentwürfen
im Baugebiet zu erstellen.
- 2.6.4 Aus Lärmschutzgründen sind auch für die Grundstücke Nr.38
bis Nr.41 Horizontaldächer vorgesehen.
- 2.6.5 Die Hauptfirstrichtung auf dem Grundstück Nr.123 soll
parallel und nicht senkrecht zur Straße verlaufen.
- 2.7 Vergrößerung der Grünfläche mit Lärmschutzwall und
Wanderweg im nordöstlichen Bereich des B-Planes.
- 2.7.1 Die Verbreiterung des parallel an der geplanten Nord-
umgehung verlaufenden Lärmschutzwalles wird erforder-
lich, weil die Umgehungsstraße in diesem Bereich
(nördlich der Grundstücke Nr.36, 37 und 38) im Ein-
schnitt liegt. Der Wanderweg muß an dieser Stelle
entsprechend verlegt werden.
- 2.8 Sonstige Änderungen, die nicht unter die
Abschnitte 1 - 2.7 fallen.
- 2.8.1 Die zu den Reihenhausgrundstücken Nr.25 - 33 gehörende
Gemeinbedarfsfläche (Stellparkplätze, Wäschetrocken-
platz, Teppichkloppfläche, Kleinkinderspielplatz usw.)
erhält die Bezeichnung: "zu (25) - (33)".

- 2.8.2 Zwei vorhandene Wallhecken werden im B-Plan aufgenommen und in der Zeichenerklärung unter "Festsetzungen" erläutert.
- 2.8.3 Wird das Verkehrsaufkommen auf der Gildestraße durch Anschluß an den Schützenredder oder durch Anschluß weiterer Bauflächen erhöht, soll die Gildestraße (Planstraße A) zum Schutz der Anlieger vor Lärmimmissionen in den Nachtstunden für den LKW-Verkehr gesperrt werden.

Schleswig, den 12.10.1977

Stadt Schleswig
- Der Magistrat -



Dr. Richter
(Dr. Richter)
Bürgermeister