

zum Bebauungsplan Nr. 51 - Baugebiet zwischen Kattenhunder Weg und Neufelder Weg - der Stadt Schleswig

1. Entwicklung des Bebauungsplanes

a) Veranlassung zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken als bevorzugte Wohnform läßt sich im Stadtgebiet mit den vorhandenen erschlossenen Flächen nicht mehr decken. Für die Bereitstellung der zusätzlichen Wohnbauflächen ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51 - Baugebiet zwischen Kattenhunder Weg und Neufelder Weg - notwendig.

Die Einpassung eines Wohngebietes an dieser Stelle entspricht einer harmonischen Stadtentwicklung.

b) Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung des B. planes Nr. 51 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 34 a - 312/3 - 12.80 - genehmigte Aufbauplan gilt gemäß der 6. Durchführungsverordnung des Landes Schleswig-Holstein zum Bundesbaugesetz vom 14.6.1961 (GVBl. Schl.-Holstein S. 108) als Flächennutzungsplan nach dem BBauG weiter. Die durch den Bebauungsplan für die Wohnbebauung in Anspruch genommenen Flächen sind im o. g. Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Für die im B. Plan geplanten Festsetzungen wird die 33. Änderung des Flächennutzungsplanes (Aufstellungsbeschluß am 17.9.1975) durchgeführt.

Im bisher als B.-Plan übergeleiteten Baugebiets- und Bauklassenplan der Stadt Schleswig vom 15.6.1961 ist der Geltungsbereich des B. Planes Nr. 51 nicht enthalten (Außenbereich).

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

2. Städtebauliche Maßnahmen

a) Einzelheiten zum Planungsgebiet

Der Geltungsbereich des Planungsgebietes wird im Westen vom Kattenhunder Weg begrenzt.

Die nördliche und östliche Grenze bilden die Langseestraße und der Neufelder Weg. Nach Süden erstreckt sich das Gebiet bis zum Domfriedhof.

Die dreiseitige Abschirmung des Wohngebietes durch eine Kleingartenanlage, einen Friedhof und die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen des Landeskrankenhauses (Anlage Stadtfeld) erhöhen die Wohnqualität. Den Beeinträchtigungen aus der nördlich vorbeiführenden Langseestraße wird durch Schallschutzmaßnahmen entgegengewirkt.

Die kurze Anbindung des Gebietes über den Kattenhunder Weg an die Innenstadt ist günstig und eine harmonische Einbindung in die umgebende Landschaft leicht möglich. Da für ein Einfamilienhausgebiet die Stadtrandlandschaft zu bevorzugen ist, entspricht der Standort der anzustrebenden Stadtentwicklung.

Der zwischen der Kleingartenanlage und dem Neufelder Weg liegende Hauptteil des Baugebietes mit Ausnahme der südwestlich angrenzenden Grundstücke des Neufelder Weges wird durch eine Ringstraße erschlossen und im inneren Bereich durch ein Gehwegsystem ergänzt.

Der nördliche Teil des Neufelder Weges wird für den motorisierten Verkehr gesperrt (keine Ein- und Ausfahrt zur bzw. in die Langseestraße). Der südliche Teil des Neufelder Weges mit Anbindung an den Mühlenredder wird nördlich der Grundstücke der Altanlieger abgebunden (Sackgasse/Wendehammer). Ein störender Durchgangsverkehr auf dem Neufelder Weg (Mühlenredder/Langseestr.) und durch das neue Wohngebiet (Kattenhunder Weg/Langseestraße) wird durch diese verkehrsplanerische Neuordnung ausgeschlossen. Ein kleineres Teilgebiet nördlich der Kleingartenfläche wird direkt an den Kattenhunder Weg angebunden. Zwischen den beiden neuen Teilgebieten und den vorhandenen Wohnbauflächen am Neufelder Weg bestehen fußläufige Verbindungen. Im südlichen Teil des Wohngebietes soll ein eingegrünter Fußweg den dort vorhandenen Bach begleiten (Querverbindung Kattenhunder Weg - Wohngebiet Drei Kronen).

Am nördlichen Böschungsfuß des begrüntem Lärmschutzwalles parallel zur Langseestraße stellt ein Fuß- und Fahrradweg eine zusätzliche Verbindung zwischen Kattenhunder Weg und Neufelder Weg außerhalb des Wohngebietes her.

b) Flächenumfang des Planungsgebietes

Gesamtflächen des Geltungsbereiches	34,11 ha
Flächen für Gewerbe	0,38
Flächen für den Friedhof	1,14
Flächen " die Dauerkleingärten	8,00
" " die Landwirtschaft	0,95
Grundstücke mit vorhandener Bebauung	0,54
Flächen der Kinderspielplätze	0,18
Fläche des Lärmschutzwalles und Abschirm- flächen an der Langseestraße und Verbindungs- straße zwischen Kattenhunder Weg u. Langseestr.	1,73
Flächen für die Erschließungsanlagen	6,19
Nettobauland	15,00

c) Wohndichte im Planungsgebiet

Im Geltungsbereich des B-Plangebietes sind 5 Einfamilien-
häuser (Altbebauung) vorhanden.

Einfamilienhäuser (1-geschossig)	157 Wohnungseinheiten
Reihenhäuser (1- u. 2-geschossig)	12 WoE
Doppelhäuser (1-geschossig)	10 "
Mehrfamilienhäuser (2- u. 3-gesch.)	54 "

Neubebauung zus.	233 WoE
zusätzl. Altbebauung +	5 "

zus.	238 WoE
	=====

Bevölkerungszahl $238 \cdot 3 = 714$ Einwohner

im Geltungsbereich des B.Planes Nr. 51

Netto-Wohndichte:

(Nettobaufläche/15,0 ha, bebaute Fläche (vorh.) 0,54

$$\frac{714}{15,54} = \text{ca. } 46 \text{ Einwohner pro ha}$$

=====

3. Bodenordnende Maßnahmen

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

Die Flächen für öffentliche Straßen, Parkplätze, Fußwege, Grün-
flächen und Spielplätze sind überwiegend Eigentum der Stadt
Schleswig. Die noch fehlenden Flächen werden von der Stadt er-
worben. Die Baugrundstücke werden an Interessenten verkauft oder
verpachtet (Erbbau).

Soweit erforderlich, ist für die nicht in städtischem Eigentum befindlichen Flächen eine Umlegung der Grundstücke gemäß § 45 BBauG vorgesehen. Dies gilt auch für etwaige Grenzregelungen nach § 80 ff. BBauG.

Bei Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen für öffentliche Zwecke kann das Enteignungsverfahren nach § 85 ff. BBauG angewendet werden, wenn Verhandlungen mit den Eigentümern zu keinen Ergebnissen führen.

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.

Das anfallende Regenwasser wird fast ausnahmslos in den am Planungsgebiet östlich vorbeifließenden Mühlenbach eingeleitet. Die Anlage eines Regenwasserrückhaltebeckens ist geplant und im Geltungsbereich des geänd. F. Planes und des B. Planes Nr. 37 (Wohngebiet "Drei Kronen") flächenmäßig festgesetzt. Der südlich vorbeifließende Vorfluter "B" nimmt das Regenwasser der unmittelbar angrenzenden Grundstücke auf und führt es dem Mühlenbach zu. Das anfallende Schmutzwasser des Hauptgebietes wird an einem Tiefpunkt östlich des Wohngebietes gesammelt und direkt in freiem Gefälle dem vorhandenen Kanal in der Straße "Drei Kronen" zugeführt. Lediglich ein Teilbereich des nordwestlich liegenden Wohngebietes soll an den Schmutzwasserkanal im Kattenhünder Weg angeschlossen werden.

Die auf 150.000 Einwohnergleichwerte (EGW) erweiterte Kapazität des Schleswiger Klärwerkes kann das anfallende Schmutzwasser aufnehmen.

c) Elt.- und Gasversorgung

Die Versorgung des neuen Baugebietes mit elektrischer Energie und Gas erfolgt aus dem städt. Netz der Stadtwerke. Aus Gründen des Umweltschutzes soll darauf hingewirkt werden, daß für Heizung und Warmwasserversorgung Erdgas und/oder elektr. Energie Verwendung findet.

d) Hausmüll- und Abfallbeseitigung

Für die Müllabfuhr gelten die ortsrechtlichen Regelungen der Stadt Schleswig.

e) Feuerlöscheinrichtungen

Für Löschwasserentnahme werden im Bereich der Straßen Hydranten der städt. zentralen Wasserversorgungsanlage in ausreichender Anzahl eingerichtet.

f) Telefoneinrichtungen

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

g) Straßenbeleuchtung

Für die Beleuchtung der Straßen, Wege und sonstigen öffentl. Anlagen werden Standleuchten aufgestellt.

5. Kostenzusammenstellung für die Gesamterschließung

A) Beitragsfähige Erschließungskosten nach BBauG

Grunderwerb, Aufwuchschädigung und Vermessung für Erschließungsanlagen 320.000,--

Straßen, Wege und Plätze einschl. Regenwasserkanal, Beleuchtung u. Straßengrün 3.415.000,-

Spielplätze 75.000,-

3.810.000,- DM
=====

B) Kosten der Schmutzwasserkanalisation
einschl. Anschluß an "Drei Kronen"

560.000,- DM
=====

C) Sonstige Kosten

Hausanschlüsse Regenwasser u. verstärkter Kanalquerschnitt 180.000,- DM

Lärmschutzwall 100.000,- DM

Verlegung der Freileitungen 100.000,- DM 380.000,- DM
=====

Kostenanteil der Stadt

10 % städt. Mindestanteil von den beitragsfähigen Erschließungskosten (10 % von 3.810.000,- DM) 381.000,- DM
=====

Schleswig, den 22. 10. 76

Stadt Schleswig - Der Magistrat



Dr. Richter

X (Dr. Richter)
Bürgermeister