

B E G R Ü N D U N G

3. AUSFERTIGUNG

zum Bebauungsplan Nr. 67 der Stadt Schleswig  
für das Gebiet Friedrichsberger Ohr zwischen  
Georg-Pfingsten-Weg und B 76

1. Entwicklung des Bebauungsplanes

1.1 Veranlassung zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Mit dem Erwerb der Ziegelhofwiesen an der Brockdorff-Rantzau-Straße durch das Land Schleswig-Holstein und deren geplanter Bebauung wird die Verlegung des dortigen Sportplatzes notwendig.

Als möglicher neuer Standort wurden die Wiesen um das Friedrichsberger Ohr zwischen der Bundesstraße 76 und dem Georg-Pfingsten-Weg ausgewählt.

Da es sich bei den Öhrwiesen zum großen Teil um verlandete Arme der Schlei handelt, wurden Baugrunduntersuchungen durchgeführt, die sich auf die Flächen zwischen den Grundstücken des Kleinbergs und dem Gemeindebezirk Busdorf erstreckten. Diese Untersuchungen führten zu dem Ergebnis, daß die Wiesen nordöstlich des Altenheimes die besten Voraussetzungen für die Anlage des Sportplatzes bieten.

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes soll die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebietes zwischen Georg-Pfingsten-Weg und B 76 unter dem Gesichtspunkt der Neuanlage eines Sportplatzes gesichert werden.

1.2 Rechtsgrundlage

Gemäß § 8 Abs. 2 BBauG sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der vom Minister für Arbeit, Soziales und Vertriebene mit Erlaß vom 20.06.1961, Az.: IX 34 a - 312/3 - 12.80, genehmigte Aufbauplan gilt gemäß der 6. Durchführungsverordnung des Landes Schleswig-Holstein zum Bundesbaugesetz vom 14.06.1961 (GVObI. Schl.-H. S. 108) als Flächennutzungsplan nach dem BBauG weiter.

Der übergeleitete Flächennutzungsplan weist das Gebiet des Alten- und Pflegeheimes am Ohr als "Allgemeine Baufläche" und die umgebenden Flächen als "Öffentliches Grün für Sport und Spiel" aus.

Zum Zwecke einer differenzierten Anpassung des Bebauungsplanes an den Flächennutzungsplan wird parallel zum B-Planverfahren eine 53. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

Der bisher als Bebauungsplan übergeleitete Baugebiets- und Bauklassenplan der Stadt erstreckt sich nicht auf Flächen des Bebauungsplanes Nr. 67.

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

## 2. Einzelheiten zur Planung

### 2.1 Lage und verkehrliche Anbindung des B-Plangebietes

Das B-Plangebiet liegt im Osten des Ortsteiles Friedrichsberg zwischen der Bebauung der Friedrichstraße und des Kleinberges und dem Straßenkörper der Bundesstraße 76, der das Gebiet vom Ufer der Schlei trennt.

Das B-Plangebiet wird für Kraftfahrzeuge durch die vorhandene Straße "Zum Ohr" erschlossen. Diese Straße zweigt von der Friedrichstraße in Verlängerung des Husumer Baumes ab.

Fußläufig ist das Gebiet über den Georg-Pfingsten-Weg von Norden wie auch von Süden zu erreichen.

Eine Anbindung an den entlang der B 76 verlaufenden Radweg ist geplant.

### 2.2 Bestandsbeschreibung

Bei dem vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 67 überspannten Gebiet handelt es sich um weitgehend unbebaute Flächen, die vor dem Bau der Umgehungsstraße (B 76) zum Uferbereich der Schlei zählten.

Ein Geländebuckel, auf dem sich heute das städtische Altenwohn- und Pflegeheim befindet, war Standort einer bäuerlichen Hofanlage.

Mit dem Bau der Umgehungsstraße wurden die von der Schlei abgetrennten Wasserflächen aufgespült. Der Bereich des ehemaligen Tegelnnoores wurde mit Erlen bepflanzt.

Die übrigen Flächen wurden bisher zum größten Teil landwirtschaftlich als Weideland genutzt.

Südöstlich des Alten- und Pflegeheimes wurde in den Jahren 1972/73 der Bugenhagensportplatz geschaffen. Diese Anlage besteht aus einem Rasenplatz, einem Kleinspielfeld und verschiedenen Leichtathletikeinrichtungen. Im Südwesten des B.-Plangebietes fällt der kugelförmige Gashochdruckbehälter ins Auge.

## 2.3 Städtebauliche Maßnahmen

### 2.3.1 Flächeninhalt des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des B.-Planes mit einem Flächeninhalt von ca. 14,55 ha setzt sich zusammen aus folgenden Teilflächen:

Grünfläche Sportanlage, Parkanlage, Spielplatz	9,19 ha
Grünfläche Sportplatz (vorh.)	1,76 ha
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	0,21 ha
Grünflächen insgesamt	11,16 ha
Grundstück f.d. Gemeinbedarf Altenwohn- und Pflegeheim	1,31 ha
Grundstücke f. Ver- und Entsorgungsanlagen	0,42 ha
Verkehrsflächen incl. Anpflanzungen	0,76 ha
Mühlenbach und Parzellen der Vorfluter	0,90 ha.

### 2.3.2 Fläche für den Gemeinbedarf, Altenwohn- und Pflegeheim

Das Grundstück für das Altenwohn- und Pflegeheim befindet sich im Zentrum des B.-Plangebietes.

Das Gebäude des Heimes wurde in den Jahren 1976 bis 78 nach Durchführung eines Wettbewerbes erbaut und besteht aus dem zweigeschossigen Pflegetrakt im Süden mit 60 Betten und dem fünfgeschossigen Wohntrakt im Norden des Komplexes mit 9 Wohnungen für Ehepaare und 51 Wohnungen

für Einzelpersonen. Der Bebauungsplan beinhaltet eine Erweiterung des eingeschossigen Gemeinschaftsraumes im Osten des Gebäudes und eine Erweiterung des Pflegetraktes im Südwesten. Diese Erweiterung dient nicht der Kapazitätserhöhung sondern soll eine Umstellung von Doppel- auf Einzelzimmer ermöglichen.

### 2.3.3 Grünflächen

Den flächenmäßig größten Anteil des B.-Plangebietes bilden die Grünflächen, die sich entlang der B 76 vom Kleinberg bis an das Gemeindegebiet Busdorf erstrecken. Diese Flächen sollen unterschiedlich genutzt werden. Sie sind mit den Planzeichen "Parkanlage", "Sportanlage" und "Spielplatz" versehen.

Alle Grünflächen befinden sich im Besitz der Stadt Schleswig.

#### 2.3.3.1 Grünflächen Sportanlage

Der Umstand, daß sich die Flächen am Friedrichsberger Ohr im Besitz der Stadt befinden, war nicht zuletzt ein Grund dafür, hier eine Sportanlage zu planen, die einem Verein zugesprochen wird, der im Ortsteil Friedrichsberg ansässig ist.

Im Bebauungsplan sind zwei Flächen mit dem Planzeichen "Sportanlage" versehen.

Bei der Anlage im Süden des Geltungsbereiches handelt es sich um den in den Jahren 1972/73 fertiggestellten Bugenhagenschulsportplatz. Dieser Sportplatz besteht aus einem Fußballfeld (68 x 105 m), einem Kleinspielfeld (44 x 22 m) mit Kunststoffbelag und verschiedenen Leichtathletikeinrichtungen.

Der Sportplatz dient einerseits dem Schulsport und steht andererseits verschiedenen Sportvereinen und Betriebs-sportmannschaften zur Verfügung.

Die Anlage ist fußläufig über den Georg-Pfingsten-Weg zu erreichen. Ein Sanitärgebäude mit Umkleiden wurde an die Bugenhagenschule angebaut.

Nördlich der Fläche für den Gemeinbedarf befindet sich die zweite Grünfläche "Sportanlage". Auf dieser Fläche ist die Anlage eines Fußballfeldes mit umlaufender 400-m-Bahn in normgerechter Ausführung (Kampfbahn Typ C) geplant.

Aus Gründen der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie der Belange der Landschaftspflege ist die geplante 400 m - Umlaufbahn nicht bedenkenfrei. Sie wurde dennoch vorgesehen, da im Stadtgebiet bisher nur eine solche Anlage zur Verfügung steht (Alleestadion). Es besteht deshalb gerade im Ortsteil Friedrichsberg der Bedarf an einer Möglichkeit zur Ausübung der leichtathletischen Sportarten. Dieser Bedarf wächst, wenn es zu einer wesentlichen Erweiterung der Bugenhagenschule kommen sollte. Für diesen Fall muß die Möglichkeit bestehen bleiben, die Umlaufbahn herzustellen.

Ein alternativer Standort für eine solche Anlage steht im Friedrichsberg nicht zur Verfügung.

Die Kampfbahn Typ C soll im Bereich eines Geländebuckels untergebracht werden, der baugrundmäßig gute Voraussetzungen bietet.

Die Herstellung der Anlage soll unter einem weitgehenden Ausgleich von Bodenauf- und Abtrag erfolgen. Daraus ergibt sich, daß sich die Sportanlage höhenmäßig aus den umliegenden Flächen heraushebt, so daß die ursprüngliche Geländeformation in ihren Grundzügen weiterhin ablesbar bleibt.

Zur Sportanlage gehört ein Gebäude, welches die notwendigen Sanitär-, Aufenthalts- und Geräteräume beinhaltet. Dieses Gebäude wurde unter Rücksichtnahme auf landschaft- und stadtlandschaftliche Gegebenheiten an einer Stelle angeordnet, wo es vor der Kulisse des Altenheimes im Süden und des Erlenwaldes im Westen am wenigsten dem sich auf der Umgehungsstraße befindlichen Betrachter darbietet.

Eine Verlegung des Gebäudes aus dem Sichtfeld der Anlage erscheint nicht sinnvoll, da kurze Wege zwischen Sportanlage und Gebäude und die Möglichkeit der Betrachtung der Anlage vom Gebäude aus als sehr wichtig angesehen werden.

Die Sportanlage wird im städtischen Besitz bleiben und vorrangig dem TSV Friedrichsberg-Busdorf zur Verfügung gestellt werden.

Dieser Verein unterhält z.Z. ca. 10 Fußballmannschaften der verschiedenen Alters- und Spielklassen. Die Spitzenmannschaft spielt z.Z. in der Kreisliga.

Die Erschließung der Anlage erfolgt über eine Notzufahrt, die über das Grundstück des Altenwohnheimes führt. Diese Notzufahrt dient lediglich der Versorgung der Sportanlage und steht Krankenwagen und Feuerwehrfahrzeugen zur Verfügung. Zuschauer und Sportler sollen die Anlage nur fuß-

läufig über einen Gehweg erreichen, der von der Straße Zum Öhr durch den Erlenwald zum Sportplatzgelände führt.

Im Laufe der Erweiterung des Wegesystems im Erlenwald westlich der Sportanlage ist auch ein Anschluß an den Radweg entlang der B 76 vorgesehen. Dieser Anschluß hat im Einvernehmen mit dem Stadtbauamt zu erfolgen.

#### 2.3.3.2 Grünfläche Sportanlage, Spielplatz

Zwischen den beiden mit dem Planzeichen "Sportanlage" versehenen Grünflächen befindet sich im Osten des Grundstückes für Gemeinbedarf eine Fläche, die mit den Planzeichen "Sportanlage" und "Spielplatz" versehen ist.

Unter Berücksichtigung der landschaftlich empfindlichen Situation soll der landschaftliche Eingriff in diesem Bereich auf ein Mindestmaß reduziert werden. Aus diesem Grunde ist diese Fläche vorwiegend als Grünfläche zu halten. Auf feste Einbauten (Tore) soll verzichtet werden.

Der Bereich östlich des Altenheimes soll nur gelegentlich zu Sportzwecken genutzt werden. Dieses wird zu Trainingszwecken der Fall sein, wenn eine Schonung der Rasenfläche des Hauptplatzes notwendig ist.

Um auch ein Training in den Abendstunden des Winterhalbjahres zu ermöglichen, ist die Errichtung einer Trainingsbeleuchtung geplant (siehe hierzu Punkt 2.3.3.4).

Weiterhin sind bei der Installation der Beleuchtung die Belange der Schleischiffahrt zu berücksichtigen.

Das Landesamt für Vor- und Frühgeschichte teilte mit, daß bei der Anlage des Bugenhagenschul-Sportplatzes ein wichtiger Depotfund entdeckt wurde. Obwohl das Gelände stark gestört worden ist und teilweise aufgefüllt wurde, ist eine Beobachtung der Erdarbeiten erforderlich, wenn die unter dem Humus liegenden Schichten freigelegt werden. Bei der Vergabe der Erdarbeiten ist dieses zu berücksichtigen. Das Landesamt ist zu gegebener Zeit zu benachrichtigen.

#### 2.3.3.3 Grünflächen Parkanlagen

Im Westen und Osten des B.-Plan-Geltungsbereiches sind je eine Grünfläche als Parkanlage ausgewiesen.

Bei dem westlichen Teil handelt es sich um das ehemalige Tegelnor, einer Wasserfläche, deren Verbindung mit der Schlei durch den Bau der Umgehungsstraße unterbrochen wurde. Die Wasserfläche wurde im Verlauf der Straßenbau- maßnahme durch Aufspülung verlandet und anschließend mit Erl<sup>ä</sup>n bepflanzt. Diese Anpflanzung hat inzwischen eine beachtliche Höhe erreicht, so daß im Jahre 1981 damit begonnen wurde, ihren südlichen Teil mit Wegen und Brücken zu versehen, um sie für die Nah- und Kurzzeit- erholung der Bürger nutzbar zu machen. Es ist geplant, dieses Wegesystem in den Norden des Erlenwaldes auszu- dehnen.

Als Nutznießer dieser Anlage gelten im besonderen Maße die Bewohner des Altenheimes.

Bei den Wiesen um das Friedrichsberger Öhr handelt es sich aus denkmalpflegerischer Sicht um eine erhaltens- wertige Stadtrandlandschaft, da hier, trotz schwerer Eingriffe (Umgehungsstraße, Altenheim und Wikingturm) noch deutlich der Bezug des Stadtteiles Friedrichsberg zum Schleiufer abzulesen ist.

Schützenswert ist auch der Gesamteindruck des klein- städtischen Panoramas des Friedrichsberges mit der Bugenhagenschule und der Kirche als Blickfang und den davorgelagerten Wiesen.

Um diesen Belangen Rechnung zu tragen, wurde die sport- liche Nutzung auf den Wiesen flächenmäßig eingeschränkt und ein Bereich im Osten als Parkanlage ausgewiesen. Es ist vorgesehen, diesen Bereich mit dem überzähligen Bodenabtrag aus der Herstellung der Sportanlage land- schaftsgerecht zu modellieren und landschafts- und standortgerecht zu bepflanzen.

#### 2.3.3.4 Beleuchtung der Sportanlagen

Die Grünfläche für Sport und Spiel östlich des Alten- heimes soll mit einer Trainingsbeleuchtung ausgestattet werden. Die Höhe der Beleuchtungskörper und gegebenen- falls eine Abschirmung ist so zu wählen, daß sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen und daß von ihnen Störungen für das Grundstück des Alten- und Pflegeheimes nicht ausgehen.

Aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der B 76 hat die Errichtung von Beleuchtungskörpern innerhalb der Sportanlage im Einvernehmen mit dem Straßenbauamt Flensburg zu erfolgen.

Sollte sich nach Inbetriebnahme eine durch die Anlagen verursachte Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der B 76 herausstellen, sind geeignete Maßnahmen, wie z.B. das Anbringen von Blenden, Herabsetzen der Leuchtstärke, zu veranlassen.

Gemäß § 34 des Bundeswasserstraßengesetzes ist bei der Errichtung von Beleuchtungskörpern eine Blendgefahr für die Schleischiffahrt auszuschließen. Weder von Gebäuden noch von anderen Beleuchtungskörpern darf Licht hoher Intensität zur Schlei hin ausgestrahlt werden.

Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, grüne oder blaue Lichter, noch mit monochromatisch-gelben Natriumdampflampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

#### 2.3.4 Grundstücke für Ver- und Entsorgungsanlagen

Der Bebauungsplan beinhaltet zwei Grundstücke für Versorgungsanlagen und die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser. Das mit dem Symbol "Abwasser" gekennzeichnete Grundstück beherbergt eine Pumpstation, die das Schmutzwasser des Altenheimes in das städtische Netz übergibt.

Auf dem mit den Symbolen "Gas" und "Elektrizität" versehenen Grundstück befindet sich ein kugelförmiger Gashochdruckbehälter. Das Grundstück wurde seinerzeit mit seinen Grenzen nach den Mindestabständen der DIN 3396 festgelegt. Diese DIN-Norm ist überarbeitet worden und in das Regelwerk des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. übernommen worden. In dem nunmehr geltenden Arbeitsblatt G 433 ist der Standort eines oberirdischen Hochdruck-Gasbehälters mit einem Betriebsüberdruck von mehr als 1 bar beschrieben. Die Empfehlungen zu den Sicherheitsabständen zu anderen Objekten und Schutzzonen im Arbeitsblatt G 433 werden maximal mit 50 m angegeben, gemessen von der projizierten Grundfläche des Behälters.

Gemäß dieser Empfehlung wurde der Bereich um den Gasbehälter als von der Bebauung freizuhalten Fläche festgesetzt.

Auf dem Grundstück befindet sich weiterhin eine Trafostation der Stadtwerke.

### 2.3.5 Ruhender Verkehr

Für den bereits bestehenden Teil des Altenheimes wurde der Eigentümer unter Bezug auf § 67 Abs. 7 LBO nach Zahlung eines Ablösebetrages von der Verpflichtung zur Schaffung von Stellplätzen entbunden. Der Ablösebetrag floß in die Herstellung des öffentlichen Parkplatzes zwischen der Straße "Zum Ohr" und dem Mühlenbach. Dieser Parkplatz ist z.Z. zur Hälfte der geplanten Größe vorhanden.

Die zwischenzeitlich erworbene Erfahrung zeigt, daß das Altenheim nur sporadisch Verursacher eines erhöhten Verkehrsaufkommens ist, die vorhandenen Parkplätze aber in jedem Falle ausreichen, um den ruhenden Verkehr aufzunehmen. Die Schaffung öffentlicher Parkplätze anstelle privater Stellplätze ist in diesem Falle mit einer sinnvolleren Nutzung verbunden.

Die Möglichkeit der Freistellung von der Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen durch Ablösung soll aus vorher genanntem Grunde deshalb auch bei einer Erweiterung des Altenheimes in Anspruch genommen werden.

Der aus der Nutzung der vorhandenen und der geplanten Sportanlage resultierende ruhende Verkehr soll ebenfalls auf dem Parkplatz an der Straße Zum Ohr untergebracht werden, da hier eine Doppelnutzung, bedingt durch unterschiedliche Zeiten der Inanspruchnahme, möglich ist. Es kann davon ausgegangen werden, daß bei der Nutzung der Sportanlagen die Geschäftszeiten in der Friedrichstraße beendet sind. Für gelegentliche größere Sportveranstaltungen steht zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs zusätzlich der Pausenhof der Bugenhagenschule zur Verfügung.

### 2.3.6 Grünordnerische Maßnahmen

#### 2.3.6.1 Sportanlage

Zur Erhaltung des stadtlandschaftlichen Charakters der Öhrwiesen sollen die Sportflächen mit Rasen angesät werden. Tennen- oder Kunststoff-Flächen sollen nicht zugelassen werden. Ausnahme ist hier die Laufbahn.

Die Bepflanzung der Nebenflächen soll landschaftsgerichtet in lockeren Gruppen erfolgen.

### 2.3.6.2 Altenwohn- und Pflegeheim

Der Bau des Altenheimes am Öhr ist seinerzeit aus denkmal- und landschaftspflegerischer Sicht mit großen Vorbehalten genehmigt worden. Als äußerst wichtig wurde der Fortbestand der Baumgruppen auf der Geländeerhebung angesehen. Die Gebäudegruppierung ist daher unter Berücksichtigung der Erhaltung des Baumbestandes erfolgt. Die Nützlichkeit dieser Maßnahme ist heute, nach Fertigstellung der Gebäude, offensichtlich. Die Baumgruppe an der Ostfront des Altenheimes steht jedoch so dicht am Gebäude, daß die Belichtung der dort gelegenen Altenwohnungen stark beeinträchtigt wird.

Der Bebauungsplan sieht deshalb die Neupflanzung von Bäumen in größerer Entfernung zum Altenheim vor. Sobald die neuen Bäume die Höhe des Altenheimes erreicht haben, sollen die im B.-Plan als zu erhalten festgesetzten Bäume teilweise entfernt werden.

### 3. Bodenordnende Maßnahmen

Die für die Herstellung der öffentlichen Grünflächen, der Sportanlage, der öffentlichen Wege und Straßen erforderlichen Grundstücke befinden sich im Besitz der Stadt Schleswig.

### 4. Maßnahmen der Ver- und Entsorgung

4.1 Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch Anschluß an das städtische Wassernetz.

4.2 Das Wasser für die Beregnung der Sportanlagen soll dem Öhrbach bzw. dem Schöpfwerk an der B 76 entnommen werden.

4.3 Die Abwasserbeseitigung erfolgt nach Maßgabe der ortsrechtlichen Bestimmungen im Trennsystem für Regen- und Schmutzwasser. Das Schmutzwasser wird über die im Plan gekennzeichnete vorhandene Pumpstation in das städtische Netz gepumpt. Das anfallende Regenwasser wird über die im Plangebiet vorhandenen Vorfluter in die Schlei geleitet.

4.4 Die elektrische Energie- und Gasversorgung übernimmt das städtische Netz der Stadtwerke.

4.5 Für die Hausmüll- und Abfallbeseitigung gelten die ortsrechtlichen Regelungen der Stadt Schleswig.

- 4.6 Für Feuerlöschleinrichtungen werden im Bereich der Straßen und sonstigen Einrichtungen des öffentlichen Verkehrs Hydranten der städtischen zentralen Wasserversorgungsanlage in ausreichender Zahl eingerichtet.
- 4.7 Die Verlegung der Leitungen für Telefoneinrichtungen erfolgt durch die Bundespost.
- 4.8 Für die Straßen- und Wegebeleuchtung werden überwiegend Standleuchten aufgestellt.

## 5. Kosten

### 5.1 Erschließung

Die Erschließungsanlagen sind weitgehend vorhanden, so daß hier zusätzliche Kosten nur in beschränktem Maße auftreten.

Private Grundstücke werden nicht erschlossen, so daß Kosten für die Erschließungsanlagen von der Stadt zu tragen sind.

### 5.2 Sportanlage

Die Kosten für den Bau der Sportanlage betragen ca. 2 Mio. DM.

Diese Summe wird finanziert aus dem Verkaufserlös der Flächen der alten Sportanlage auf den Ziegelhofwiesen (870.000 DM), Zuschußmitteln von Bund, Land und Kreis (910.000 DM) und Mitteln aus dem Haushalt der Stadt (220.000 DM).

Schleswig, den 3.12.1983



STADT SCHLESWIG  
DER MAGISTRAT

*Bartheidel*  
( Bartheidel )  
Bürgermeister