

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 69 der Stadt Schleswig - Gebiet zwischen Dannewerkredder, Haithabuweg, Husumer Baum und der südwestlichen Stadtgrenze -

1. Entwicklung des Bebauungsplanes

1.1 Veranlassung zur Aufstellung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 69 liegt im südlichen Stadtrandbereich der Stadt Schleswig im Ortsteil Friedrichsberg und grenzt im Süden an das Gebiet der Gemeinde Dannewerk sowie im Osten an das Gemeindegebiet von Busdorf.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 69 beabsichtigt, das südlich des Husumer Baumes an der Margarethenwallstraße gelegene ältere Gewerbegebiet unter Berücksichtigung der bis dato eingetretenen Veränderungen zu ordnen sowie die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung neu zu formulieren.

Weiterer Schwerpunkt ist die planungsrechtliche Absicherung von landschaftspflegerischen sowie kulturhistorischen bedeutsamen Bereichen.

Es finden auch gesamtstädtische Aspekte Ausdruck in den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Aufgrund wirtschaftsstruktureller Erhebungen hat sich für die Stadt Schleswig ein Defizit insbesondere auf dem produzierenden Sektor herauskristallisiert. Diesem Umstand soll durch reglementierende Festsetzung bezüglich der Gewerbegebiete Rechnung getragen werden.

Ein weiterer wichtiger gesamtstädtischer Aspekt, der Einfluß auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes nimmt, ist die Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm des Landes Schleswig-Holstein mit dem Ortsteil Friedrichsberg. Nach Ausweisung eines förmlich festgelegten Sanierungsgebietes "Friedrichsberg I" ist hier bereits mit ersten Sanierungsaktivitäten begonnen worden. Angestrebtes städtebauliches Ziel ist es, im Bereich der Friedrichstraße wieder ein neues Zentrum mit hoher Anziehungskraft für den Ortsteil Friedrichsberg zu schaffen. Aus diesem Grunde sollen konkurrierende Nutzungen, die dem angestrebten Sanierungsziel zuwiderlaufen, im Bereich des Bebauungsplanes ausgeklammert werden.

1.2 Rechtsgrundlagen

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB 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 - 412/3 - 12.80, genehmigte Aufbauplan gilt gemäß der 6. Durchführungsverordnung des Landes Schleswig-Holstein zum Bundesbaugesetz vom 14.06.1961 (GVBl. Schl.-H. S. 108) als Flächennutzungsplan weiter. Der übergeleitete Flächennutzungsplan weist das südliche und westliche Plangebiet als "geplante Forstflächen" sowie einen Teilbereich als "geplante öffentliche

...

Grünfläche" aus. Der zentrale Bereich zwischen der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Eisenbahnflächen wird als "geplante" bzw. "vorhandene Gewerbefläche" ausgewiesen. Östlich der Eisenbahnflächen wird der nördlichste Bereich am Husumer Baum als "allgemeine Baufläche" sowie der die Bahnlinie tangierende Bereich als "Gewerbefläche" dargestellt. Die Randzone zum Busdorfer Teich ist als "Landwirtschaftsfläche" ausgewiesen. Der südlichste Bereich des Plangebietes ist als "Landschaftsschutzgebiet" dargestellt.

Für den zuvor genannten Bereich wird im Rahmen der Anpassung eine 57. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren durchgeführt.

Zur Sicherung der Planung beschloß die Ratsversammlung der Stadt Schleswig für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 69 den Erlaß einer Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB. Sie wurde am 07.10.1991 verkündet.

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

2. Städtebauliche Maßnahmen

2.1 Festsetzung von Baugebieten

Das östlich der vorhandenen Hangsituation befindliche Gewerbegebiet wird in seinem Bestand planungsrechtlich gesichert, wobei die zuvor genannten stark mit Weidengebüschen bewachsenen Hänge als Schallemissionspuffer zu dem westlich angrenzenden Wohngebiet fungieren.

Im nördlichen Bereich des Gewerbegebietes kann aufgrund der zu geringen Höhenentwicklung der besagten Hangsituation eine Abschirmung zu der benachbarten Wohnbebauung nicht aufrecht erhalten werden. Um eine Abstufung des Planungsrichtpegels zu den angrenzenden Wohngebieten zu gewährleisten, wäre hier eine Ausweisung als MI-Fläche angezeigt. Da die Nutzung der vorhandenen Grundstücke jetzt ausschließlich gewerblich geprägt sind und auch zukünftig keine Änderungen beabsichtigt sind, würde die Festsetzung von Mischgebieten, in denen dann Wohnungen im Grenzbereich zwischen der gewerblichen und der Wohnnutzung allgemein zulässig wären, die ohnehin schon bestehende Konfliktsituation weiter verschärfen anstatt zu mindern. Aus diesem Grunde sind die entsprechenden Teilflächen als Gewerbegebiet festgesetzt und nach der Art der zulässigen Betriebe gegliedert.

Um die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte im nördlich gelegenen Mischgebiet und im nordwestlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet zu gewährleisten, wurde das Kreisgesundheitsamt Schleswig-Flensburg mit der Anfertigung eines Schallgutachtens für das Gewerbegebiet beauftragt.

Durch das Heranrücken der Wohnbebauung an die Gewerbeflächen ist eine typische Gemengelage entstanden, ohne daß es bisher zu Störungen in der Wohnnachbarschaft gekommen ist. Nach

Rücksprache mit dem Gewerbeaufsichtsamt und dem Gutachter bestand Übereinstimmung, daß der weitgehende Schutz für die außerhalb des Planungsgebietes gelegenen mehrgeschossigen Wohngebäude an der Straße "Husumer Baum" zugunsten der Gewerbebetriebe reduziert werden kann. Aus diesem Grund wurde eine Überarbeitung des Ursprungsgutachtens vorgenommen, deren Ergebnisse dem Gutachten als Anlage beigefügt sind.

Aufgrund der geschilderten Situation wurde die für einige Gewerbeflächen vorgeschlagene Begrenzung der Betriebsdauer von 16 Std. auf 12 Std. aufgehoben. Weiterhin entfällt der Tonzuschlag von 3 dB für Geräuschauffälligkeit durch den Kfz-Parkplatz an der Tennishalle.

Infolge der genannten Maßnahmen ergeben sich fast durchweg höhere maximal zulässige Schalleistungspegel für die Tages- und Nachtzeit, wobei aber an den Immissionspunkten Nr. 6 und Nr. 7 (mehrgeschossige Wohnblocks) eine geringe Überschreitung des Orientierungswertes für die Tageszeit von 55 dB (A) auftritt. Hinsichtlich der Lärmeinwirkungen durch den Straßen- oder Schienenverkehr tritt keine Veränderung ein.

Auf die Empfehlung des Gutachtens hin wird das Gewerbegebiet in fünf Kategorien gegliedert, in denen sich die Zulässigkeit nach unterschiedlichen maximalen Schalleistungspegeln orientiert. Die zulässigen Höchstgrenzen werden im Teil B - Text - des Bebauungsplanes festgesetzt.

In Ziffer 1.3 des Satzungstextes wird bestimmt, daß gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen sind. Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe zulässig, wenn

1. sie eine Größe von 300 qm Geschoßfläche nicht überschreiten,
2. sie nicht mit Gütern des täglichen Bedarfs handeln und
3. der Einzelhandel in einem unmittelbar räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions- oder Handwerksbetrieb steht und diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.

Durch diese Festsetzung wird die gesamtstädtische Intention verfolgt den Produktivcharakter des Gewerbebetriebes zu erhöhen und gleichzeitig die Möglichkeit gewährleistet, die produzierten Waren im Plangebiet zu vertreiben.

Durch diese planungsrechtliche Vorgabe wird einerseits einem Defizit von Betrieben des produzierenden Gewerbes entgegen gewirkt und somit eine gewollte Veränderung in der Erwerbsstruktur zu Gunsten des sekundären Wirtschaftsbereiches initiiert und andererseits die städtebauliche Zielvorgabe, nämlich im Rahmen der Sanierungstätigkeit im Friedrichsberg ein neues attraktives Zentrum zu schaffen und die Anziehungskraft zu erhöhen, dadurch gestützt, daß konkurrierende Nutzungen, die dem gesetzten Sanierungsziel zuwiderlaufen im näheren Umfeld der Friedrichstraße minimiert werden.

2.2 Verkehrliche Maßnahmen

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt im Norden über den Husumer Baum. Die interne Erschließung des

...

Bebauungsplangebietes wird durch die Margarethenwallstraße gewährleistet, die als Stichstraße am südlichen Ende mit einer für den Schwerlastverkehr dimensionierten Wendeanlage ausgestattet ist.

Das westliche Plangebiet ist über den Haithabuweg erschlossen, der als verkehrsberuhigter Bereich reine Anliegerfunktion übernimmt.

Der private ruhende Verkehr ist auf den jeweiligen Grundstücken unterzubringen.

Die Flächen für den öffentlichen ruhenden Verkehr werden in der Margarethenwallstraße durch eine Parkspur in Längsaufstellung sichergestellt. Gemäß Ziffer 3.1 des Satzungstextes ist der Bereich der Grundstückszu- und -ausfahrten für die westlich der Margarethenwallstraße gelegenen Grundstücke von den Festsetzungen "Anpflanzungen in öffentlicher Verkehrsfläche" und "öffentlicher Parkfläche" ausgenommen. Diese Regelung entbindet von einer statischen Festschreibung der vorhandenen Grundstückszu- und -ausfahrten und bietet somit eine variable Handhabung der Grundstückerschließung durch beabsichtigte Grundstücksumnutzungen. Neben der erwähnten Parkspur werden in der Margarethenwallstraße weitere Flächen für den öffentlichen ruhenden Verkehr auf Höhe der beschriebenen Wendeanlage sowie ca. 150 m südlich des Einmündungsbereiches zum Husumer Baum, ausgewiesen. Weitere öffentliche Parkflächen werden südlich des Husumer Baumes und östlich des Haithabuweges festgesetzt.

Die ehemals im Osten des Plangebietes verlaufende Bahnlinie der Strecke Schleswig-Friedrichsberg-Jagel-Kropp wurde zum 31.12.1983 die Betriebsgenehmigung nach § 2 Landeseisenbahngesetz vom 08.12.1956 (GVOBl. Schl.-H. S. 193), geändert durch Gesetz vom 18.12.1978 (GVOBl. Schl.-H. S. 2), entzogen. Die Stadt Schleswig hat nach Abbau der Gleisanlagen auf dem Gelände innerhalb des Stadtgebietes einen kombinierten Rad- und Fußweg in wassergebundener Decke hergestellt. Dieser Weg ist in der Planzeichnung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Kombinierter Rad- und Gehweg" dargestellt. Die besondere Bedeutung dieser Wegeverbindung ist einerseits durch den naturraumbegleitenden Charakter (Busdorfer Teich) und andererseits durch die Anbindung des kulturhistorischen Denkmals "Danewerk" an das städtische Rad- und Fußwegesystem gekennzeichnet.

2.3 Freiraum- und Grünflächenversorgung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 69 ist ein hoher Anteil von Frei- und Grünflächen festzustellen, den es gilt in seinem Bestand zu sichern, zu entwickeln und eine Vernetzung beider Komponenten unter ökologischen und sozialen Gesichtspunkten herzustellen.

Hierbei werden Freiräume und Grünflächen mit und ohne funktionale Bindung unterschieden. Diese Flächen sind Lebensräume im innerstädtischen Bereich, die von der Bebauung freigeblieben sind oder nicht anders genutzt werden und heute durch spontane oder geplante Grünentwicklung gekennzeichnet sind. Im Zusammenwirken übernehmen sie Aufgaben der Klimaregulierung, Sauerstoffproduktion, der Staubfilterung

...

sowie als Stätten sozialer Begegnung, der Naherholung und der Freizeitgestaltung wichtige Funktionen.

Grünflächen mit funktionaler Bindung

Öffentliche Grünflächen:

Im westlichen Bereich des Plangebietes ist ein Kinderspielplatz ausgewiesen worden, der den bislang unterversorgten Einzugsbereich der angrenzenden Wohngebiete abdecken soll.

Private Grünflächen:

Die südlich des Kinderspielplatzes gelegenen Grabelandparzellen sind als private Grünfläche "Grabeland" ausgewiesen.

Diese typischen Biotopstrukturen sind tragende Bestandteile des innerstädtischen Grünsystems und bieten durch ökologisch wirksame Stadtelemente wie Hecken, Obstbäume und Staudenpflanzungen besonders Vögeln wertvolle Rückzugsräume. Darüber hinaus decken diese Flächen den notwendigen Bedarf für den unmittelbar angrenzenden Geschoßwohnungsbau. Gemäß Ziffer 4.1 des Satzungstextes wird bestimmt, daß auf den privaten Grünflächen "Grabeland" die Errichtung von Gebäuden und Garagen nicht zulässig ist. Diese Festsetzung beabsichtigt einer Entwicklung von Grabelandparzellen zu Kleingartenanlagen hin entgegenzuwirken und somit den naturräumlichen Charakter zu wahren. Darüber hinaus ist angestrebt, den Einsatz von Pestiziden und mineralischen Dünger weitgehend per Satzung einzuschränken, da keine wirtschaftliche Notwendigkeit für diese Umweltbelastung besteht.

Wald:

Im südlichen Plangebiet wird der östlich des Dannewerkredders gelegene Mischwald, aufgrund seiner ökologischen Bedeutung besonders als Rückzugsgebiet für Tiere in seinem Bestand festgeschrieben und als "Wald" festgesetzt.

Freiflächen ohne funktionale Bindung

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft:

Zu dieser Flächenkategorie zählt die östlich des Haithabuweges gelegene Hangfläche und die östlich des kombinierten Rad- und Geweges befindlichen, naturräumlichen Bereiche des Busdorfer Teiches und des Busdorfer Tales.

Bei der angesprochenen Hangfläche handelt es sich um ein altes Betriebsgelände einer ehemaligen Ziegelei. Hier ist eine typische Ruderalvegetation anzutreffen, die in der Dynamik der Vegetationsentwicklung nicht beeinträchtigt werden soll. Zum Schutz dieser Flächen sind gemäß Ziffer 5.1 der textlichen Festsetzung Eingriffe in den natürlichen Vegetationsprozeß nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind gärtnerische Eingriffe zur Pflege des Wegesystems, die eine gefahrlose und störungsfreie Nutzung gewährleisten soll (Schneiden von hereinragenden Ästen usw.). Diese Wegeverbindungen dienen einerseits der räumlichen Anbindung der in

der Höhenentwicklung unterschiedlichen Planbereiche und andererseits der Erschließung der naturräumlichen Gegebenheiten.

Im Osten des Plangebietes schließt sich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Busdorfer Teich bzw. das Busdorfer Tal an. Die naturräumlichen Randbereiche, die sich bis an die Fußwegeverbindung hin erstrecken sind als Ödflächen und Feuchtgebiete zu bezeichnen. Diese Bereiche sind Teilflächen des dargestellten Landschaftsschutzgebietes und werden zur planungsrechtlichen Absicherung und unter Würdigung der landschaftspflegerischen Belange als Flächen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Es haben sich Hinweise ergeben, daß sich in diesem Bereich eine ehemalige Deponie befindet, bei deren Einlagerungen es sich vermutlich um Hausmüll, Bauschutt und Gartenabfälle handelt. Die Flächen sind vollständig abgedeckt und heute nicht mehr als Flächen von Abfallablagerungen zu erkennen. Weitergehende Untersuchungsergebnisse liegen derzeit nicht vor, so daß der ehemalige Deponiebereich mit dem Planzeichen "Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind" versehen wurde.

2.4 Immissionsschutz

Die schalltechnischen Berechnungen und Untersuchungen, die im Rahmen des Schallschutzgutachtens durchgeführt wurden, haben gezeigt, daß aufgrund der Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1, an den Häusern Husumer Baum Nr. 23 bis Nr. 29 (Immissionsorte 1 - 5) Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden. Wegen der bereits vorhandenen Gebäude und der baulichen Enge kommen aktive Schutzvorkehrungen durch einen Schallschirm nicht in Frage, sondern allein passive Maßnahmen an den Häusern. Die Anforderungen an die resultierende Schalldämmung der Außenbauteile ergeben sich aus den Festsetzungen im Teil B - Text - des Bebauungsplanes.

Das Gutachten - Zeichen 5330 - Rö - wird dieser Begründung als Anlage beigefügt.

3. Landschaftsschutzgebiete

Neben des zuvor erwähnten Randbereiches des Busdorfer Teiches ist ein Großteil des südlichen Plangebietes unter Landschaftsschutz gestellt.

Die innerhalb des festgesetzten Schutzbereiches dargestellten Nutzungsausweisungen untermauern den seitens der Stadt Schleswig getragenen Schutzcharakter dieses Bereiches, der in Verbindung mit dem unmittelbar südlich der Stadtgrenze verlaufenden Kulturdenkmal "Danewerk" zu sehen ist.

Eine eingehende Prüfung hat ergeben, daß die vorhandenen Nutzungen folgender Bereiche nicht mit der Landschaftsschutzverordnung "Haithabu-Danewerk" übereinstimmen:

...

1. Südlicher Bereich der Verkehrsfläche Margarethenwallstraße und Wendeanlage und angrenzender Parkplatzfestsetzungen,
2. südlicher Bereich der Gewerbegebietsfestsetzung östlich der Margarethenwallstraße.

Für diese Teilbereiche des Bebauungsplanes wurde die Entlassung aus dem Landschaftsschutz bei der unteren Naturschutzbehörde beantragt. Eine Entscheidung über diesen Antrag liegt vor. Mit Wirkung vom 22.10.1993 wurden die o. g. Teilbereiche aus dem Landschaftsschutz entlassen.

4. Denkmalschutz

Die am südlichen Stadtrand verlaufende frühmittelalterliche Wallanlage 'Danewerk' ist ein Kulturdenkmal von besonderer europäischer Bedeutung. Obwohl der Denkmalsbereich nicht im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 69 liegt, gelten jedoch die Bestimmungen des Umgebungsschutzbereiches gemäß § 9 DSchG.

5. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Bei dem vorhandenen Plangebiet handelt es sich um ein bestehendes Gewerbegebiet, bei dem Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes nicht zu erwarten sind. Das Plangebiet befindet sich planungsrechtlich vor in Kraft treten des Bebauungsplanes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 BauGB. Das Landesnaturschutzgesetz gem. § 7 a Abs. 7 ist entsprechend anzuwenden.

6. Bodenordnende Maßnahmen

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

Die stadteigenen Flurstücke werden zur Durchführung der Planung, Herstellung der Wegeflächen sowie zur Zusammenlegung geplanter Grundstücksneuordnung zur Verfügung gestellt.

Die von der Neuordnung betroffenen nicht stadteigenen Flächen sollen möglichst im Wege freiwilliger Vereinbarungen (Kauf, Tausch), dem beabsichtigten Nutzungszweck zugeführt werden.

7. Maßnahmen der Ver- und Entsorgung

7.1 Wasserversorgung

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

7.2 Elektrizität und Gasversorgung

...

Die Versorgung mit elektrischer Energie und mit Erdgas erfolgt aus dem Netz der Stadtwerke.

7.3 Abwasserbeseitigung

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.

7.4 Hausmüll- und Abfallbeseitigung

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

7.5 Feuerlöscheinrichtungen

Für Feuerlöscheinrichtungen werden im Bereich der Straßen und Wege Hydranten der zentralen, städtischen Wasserversorgungsanlagen in ausreichender Zahl installiert.

7.6 Telefoneinrichtungen

Für die Fernsprechan schlüsse an das Netz der Deutschen Bundespost wurden die entsprechenden Leitungen von der Bundespost verlegt.

7.7 Straßenbeleuchtung

Für die Straßen- und Wegebeleuchtung werden Standleuchten in ausreichender Zahl aufgestellt.

8. Kosten

Die für die weitere Erschließung des Gebietes erforderlichen Kosten werden zur Zeit ermittelt.

Schleswig, den 07.08.95

STADT SCHLESWIG
DER MAGISTRAT

Klaus Nielsky
Klaus Nielsky
Bürgermeister

