

B e g r ü n d u n g

=====

zum Bebauungsplan Nr. 71 der Stadt Schleswig - Gebiet zwischen
Flensburger Straße, Am Taterkrug und Moorkatenweg -

1. Entwicklung des Bebauungsplanes

1.1 Veranlassung zur Aufstellung

Die Stadt Schleswig will dem dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung Rechnung tragen und zu seiner Deckung Grundstücke für Eigenheime verfügbar machen. Bedingt durch den Umstand, daß z. Z. aus verschiedenen Gründen andere Flächen für diesen Zweck nicht zur Verfügung stehen, die Planung jedoch mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in Einklang zu bringen ist, kommt hierfür nur eine Fläche südwestlich der Flensburger Straße, zwischen der Wohnbebauung Taterkrug, dem Michaelisfriedhof, der Wohnbebauung Moorkatenweg und der Privatpflegestätte "Hof Königsweg" in Betracht.

1.2 Rechtsgrundlagen

Die Ratsversammlung der Stadt Schleswig beschloß die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 71 in ihrer Sitzung am 10.07.1989.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der übergeleitete Flächennutzungsplan der Stadt Schleswig stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Landwirtschaftsflächen" dar. Zur Anpassung an die im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungen wird im Parallelverfahren eine 65. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

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

1.3 Städtebauliche Maßnahmen

1.3.1 Planungsziel

Durch den Bebauungsplan soll eine bisher im wesentlichen landwirtschaftlich genutzte Fläche einer lockeren offenen Bebauung zugeführt werden. Das zukünftige Baugebiet ist dreiseitig von Bauflächen bzw. der innerörtlichen Hauptverkehrsader Flensburger Straße umgeben; so daß es innerhalb der bebauten Ortslage entsteht und den baulichen Zusammenhang zwischen den Wohnbaugebieten "Am Taterkrug", "Moorkatenweg" und der Privatpflegestätte "Hof Königsweg" herstellt.

....

- 2 -

Die Freihaltung einer Wiese mit nasser Senke im Südosten des Planbereiches trägt zur Sicherung der im Landschaftsplan für die Stadt Schleswig als Leitlinie für die Freiraum- und Grünentwicklung festgelegten Grünachse 4 bei. Diese verläuft vom Schützenredder zum Waldgebiet Tiergarten.

Ebenfalls von einer Bebauung freigehalten werden soll eine tiefliegende nasse Wiese im Nordwesten des Planbereiches. Ihr kommt, da sie im naturräumlichen Zusammenhang mit dem Moorkatenteich und den westlich anschließenden Waldflächen steht, eine wichtige ökologische Funktion im Sinne der Vernetzung von Grünflächen und als Rückzugsgebiet für Pflanzen und Tiere zu. Andererseits schirmt sie Wohn- und Mischgebiet von den Immissionen des anschließenden großflächigen Handelszentrums ab.

Beide genannten Grünbereiche sollen als Wiesen erhalten bleiben, um ihrer ökologischen Funktion gerecht zu werden.

Von einer Bebauung freigehalten werden soll auch eine Fläche nördlich der bebauten Grundstücke am Moorkatenweg. Sie liegt seit mehreren Jahren brach und beginnt zu verbuschen. Sie dient nachhaltig der Vernetzung von Grünflächen.

1.3.2 Verkehrserschließung

Das Baugebiet, ausgewiesen als Allgemeines Wohngebiet, wird erschlossen über eine Stichstraße, die an der Flensburger Straße mit der Gildestraße eine echte Kreuzung bildet. Die Flensburger Straße verbindet das neue Baugebiet mit dem Stadtzentrum und den überörtlichen Hauptverkehrsstraßen. Die in das neue Baugebiet führende Straße soll ohne Trennung von Fußgänger- und Kraftfahrzeugverkehr ausgebaut werden. Ihre Ausweisung erfolgt deswegen als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich". Der Verlauf der Erschließungsstraße wurde der vorhandenen Topographie, die durch eine Erhebung im mittleren südlichen Planbereich bestimmt wird, angepaßt.

Zum Moorkatenweg, der in die Husumer Straße mündet, führt ein Fußweg.

Für den Fall, daß die in die Flensburger Straße führende Erschließungsstraße nicht befahrbar ist, wurde ein Notwegerecht im Nordwesten des Mischgebietes gesichert.

1.3.3 Allgemeines Wohngebiet

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sieht der Bebauungsplan 13 Reihenhauses- und 37 Einzel- bzw. Doppelhausgrundstücke vor. Mit Ausnahme der Reihenhauseszeile entlang der Flensburger Straße ist eine eingeschossige, offene Bauweise vorgesehen, die sich den umgebenden Wohnbaugebieten anpaßt.

...

Zur besseren Einfügung in die bebaute Stadtlandschaft ist vorgesehen, die Kuppe des Hügels im mittleren Planbereich um ca. 3 m abzuflachen, damit sich die in diesem Bereich angeordnete Bebauung nicht zu stark aus der Umgebung heraushebt. Für die dort vorgesehenen Baukörper wurde aus diesem Grunde die Höhe des Erdgeschoßfußbodens als Höchstmaß festgesetzt.

1.3.4 Mischgebiet

Eine ehemals landwirtschaftliche Hofstelle an der Flensburger Straße wird heute als Privatpflegestätte "Hof Königsweg" für geistig behinderte Menschen betrieben. Da sie einerseits Wohnstätte, andererseits aber auch Arbeitsstätte im therapeutischen Rahmen ist, wird das Grundstück als Mischgebiet ausgewiesen. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung und die festgelegte Bauinsel lassen betriebsbedingte Veränderungen und Erweiterungen der Baulichkeiten zu. Das Mischgebiet wird über zwei Anschlüsse fußläufig mit dem neuen Wohngebiet verbunden.

1.4 Grünordnung und Ausgleichsregelungen

Zum Ausgleich bzw. zur Minimierung des durch Erschließung und Bebauung der vorgesehenen Bauflächen verursachten Eingriffs in Natur und Landschaft werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Reihe grünordnerischer Regelungen getroffen. Es sind dieses, abgesehen von der Festsetzung von Baumpflanzungen in den öffentlichen Verkehrsflächen, im wesentlichen folgende Maßnahmen:

Die unter den Punkten 5, 9, 10, 11, 16, 17, 41, 61 und 68 der im Jahre 1983 gefertigten Umwelterhebung der Stadt Schleswig beschriebenen Grünelemente sind als zu erhalten in den Bebauungsplan aufgenommen worden und werden somit im Bestand gesichert.

Als Abgrenzung der Wohnbauflächen zum Mischgebiet und zur Wiese im Norden ist die Neuanlage von 250 lfm Knick vorgesehen. Dieser wurde nicht auf Flächen der zukünftigen Baugrundstücke, sondern den dem gleichen Eigentümer gehörenden Mischgebiets- und Wiesengrundstücken festgesetzt um eine einheitliche Pflege zu gewährleisten. Letztere soll im Rahmen einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer geregelt werden.

780 lfm vorhandene Knicks werden durch entsprechende Festsetzung im Bestand gesichert und wo es notwendig ist sollen sie vervollständigt werden. Auch diese Knicks wurden nicht den Wohnbaugrundstücken zugeschlagen.

Drei Flächen im Planbereich werden für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen:

Im Südosten befindet sich eine Wiese in deren Mitte sich in einer Senke während der Regenperioden Wasser sammelt. Diese Wiese ist von Knicks eingefasst und grenzt an die Fläche des Michaelisfriedhofes. Sie ist Teil der im Landschaftsplan für die Stadt Schleswig festgelegten Grünachse 4, die als Leitlinie für Freiraum- und Grünentwicklung innerhalb der Stadt, vom Schützenredder zum Waldgebiet Tiergarten verläuft. Auszug aus dem Erläuterungsbericht zum Landschaftsplan:

"Sie beinhaltet die Kleingartenanlagen und Sportanlagen am Schützenredder - und unterschiedliche Grünflächen zwischen Flensburger und Husumer Straße.

Sowohl als Vernetzungslinie als auch für die Freiraumnutzung besteht hier erheblicher Entwicklungsbedarf, da die Achse nur wenig ökologisch wertvolle Strukturen, kaum funktional ungebundene Freiflächen enthält und im Achsenverlauf schlecht durch Wege erschlossen ist. Sollten weitere Gebiete im Nordwesten baulich erschlossen werden, würde dieser Achse eine gesteigerte Bedeutung zufallen."

Durch die im Bebauungsplan vorgenommene Festsetzung als Wiese, deren Grasnarbe zu erhalten ist, soll der Bestand der Grünfläche als Teil der Grünachse gesichert werden.

Ihre Abgrenzung zum zukünftigen Wohngebiet bildet ein z. Z. durch Überweidung stark lückenhafter Knick. Im Rahmen der Profilierung der Bauflächen soll dieser Knick unter Verwendung des vorhandenen Pflanzmaterials neu aufgesetzt und lückenlos bepflanzt werden.

Im Nahbereich der Flensburger Straße ist als Bodenmulde in naturnahem Ausbau ein Regenwasserrückhaltebecken zur Regelung des Wasserabflusses vorgesehen.

Im Nordwesten des Planbereiches befindet sich eine weitere, früher als Viehweide genutzte Grünfläche. Sie ist tiefgelegen und feucht. Mit dem Moorkatenteich im Süden und dem westlich anschließenden Waldflächen des Außenbereiches steht sie in naturräumlichem Zusammenhang und genießt deshalb als Rückzugsgebiet von Pflanzen und Tieren ökologischen Wert. Der Landschaftsplan ordnet die Fläche einem Entwicklungsschwerpunkt für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zu und empfiehlt eine extensive Bewirtschaftung und Pflege.

Eine weitere Fläche befindet sich zwischen dem geplanten Wohngebiet und den Wohnbaugrundstücken des Moorkatenweges. Es handelt sich hier um eine Brachfläche, die im Osten schon stark verbuscht ist. Ihre Freihaltung von der Bebauung trägt zur Grünflächenvernetzung bei.

Innerhalb dieser Flächen ist ein Kinderspielplatz vorgesehen. Er wurde an einer Stelle angeordnet, wo er einerseits nicht in den vorhandenen Bewuchs eingreift und andererseits für die ungestörte Grünverbindung ausreichend Breite verbleibt, um die Vernetzungsfunktion zu wahren. Eine Abschirmung der Flächen für eine natürliche Entwicklung soll über eine Einfassung des Kinderspielplatzes durch einen Knick erfolgen.

1.4.1 Bilanzierung von Eingriffen und Ausgleich

Der Eingriff in das Schutzgut Wasser wird durch die Sammlung und Behandlung von Regenwasser und Schmutzwasser im zentralen städtischen Trennsystem ausgeglichen. Das von Verkehrsflächen und Hausgrundstücken abgeleitete Niederschlagswasser wird über ein naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken innerhalb der südöstlichen "Maßnahmenfläche" in den städtischen Kanal geleitet. Vor der Einleitung in die Schlei durchläuft es nochmals das Sedimentationsbecken an den Königswiesen.

Der Ausgleich in das Schutzgebiet Boden findet wie folgt statt:

Innerhalb der Bauflächen (WA und MI) ist durch Hochbaumaßnahmen und Verkehrsflächen mit einer Versiegelung von 21.800 qm zu rechnen.

Wegen der Innenbereichslage des Baugebietes ist eine entsprechende Entsiegelung ausgeschlossen.

Es sind deshalb mindestens im Verhältnis 1 : 0,3 (es handelt sich nicht um Flächen mit für den Naturschutz bedeutsameren Boden- und/oder Grundwasserverhältnissen) = 6.540 qm Ausgleichsflächen nachzuweisen.

Dieser Flächenbedarf kann ermäßigt werden um

- die Grundflächen von neugeschaffenen, zusätzlichen Knicks
415 m x 5 m = 2.075 qm.

Das verbleibende Flächendefizit sowie der mit der Anlage des Kinderspielplatzes in einer Sukzessionsfläche verbundene Eingriff wird durch folgende Maßnahmen ausgeglichen:

- 33.400 qm bisher intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche wird als zu erhaltende Wiese festgesetzt.
- 1.500 qm vergrößert wird die den Kinderspielplatz umgebende Sukzessionsfläche durch Umwandlung bisher intensiv genutzten Gartenlandes.
- Für im Bebauungsplan festgesetzten Neuanpflanzungen wird auf heimische, standortgerechte Gehölze zurückgegriffen.
- Bestehende, lückenhafte Knicks werden ergänzt sowie durch Pflegeeingriffe qualitativ aufgewertet. Bedingt durch das dichte Knicknetz wird der Windschutz und damit das Kleinklima wesentlich verbessert.

Als freiwillige Leistung ergänzt die Stadt den Ausgleich von Maßnahmen am Alstädter Mühlenbach im Nordosten des Stadtgebietes. Diese sind im anliegenden Grünordnungsplan eingehend beschrieben. Ihre Durchführung ist gesichert, weil sich die benötigten Flächen im Besitz der Stadt Schleswig befinden.

2. Immissionsschutz

Die innerhalb des Planbereiches angeordneten Bauflächen werden durch den Verkehrslärm der Flensburger Straße beeinträchtigt. Auf der Grundlage von im Oktober 1990 durchgeführten Verkehrszählungen wurde die Stärke der Immissionen durch den TÜV-Norddeutschland e. V. ermittelt. Die Untersuchung hat zum Ergebnis, daß die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - in den straßennahen Lagen überschritten werden, so daß schallschützende Maßnahmen erforderlich sind. Aktive Schallschutzmaßnahmen wie Wälle oder Wände können, da sich das Baugebiet innerhalb der bebauten Ortslage befindet, aus Gründen der Stadtbildpflege nicht zur Anwendung kommen, so daß vorwiegend auf passive Maßnahmen an den Gebäuden zurückzugreifen ist.

Vor der an der Flensburger Straße geplanten Reihenanlage wurde eine durchgehende Garagenzeile angeordnet, die sich schallschützend auf das Erdgeschoß der Reihenhäuser auswirkt. Für das erste Obergeschoß und das Dachgeschoß sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich, wobei Wohnräume nur im Ausnahmefall zur Flensburger Straße orientiert werden sollten. Die mit dem Immissionspunkt Nr. 30 versehene Gebäudefront auf dem Grundstück südlich der Einmündung der Erschließungsstraße wird durch den Verkehrslärm am stärksten betroffen. An dieser Hausseite dürfen Räume zum dauernden Aufenthalt von Menschen nicht angeordnet werden.

Die im Gutachten des TÜV ermittelte erforderliche Schalldämmung der Außenwandteile der Wohngebäude wurde in den Teil 8 (Text) des Bebauungsplanes übernommen. Das Schallgutachten 123 LM 19800/Tie liegt dieser Begründung als Anlage bei.

3. Bodenordnende Maßnahmen

Mit Ausnahme einer zwischen den Grundstücken Moorkatenweg und dem nördlich davon verlaufenden Knick gelegenen Teilfläche der Parzelle 89/21 befinden sich die zur Erschließung und Bebauung vorgesehenen Flächen im Privatbesitz. Es ist vorgesehen, im Wege freier Verhandlungen die Baugrundstücke einer Erschließung und Bebauung zuzuführen. Die zur Erschließung notwendigen Flächen (Straßen, Wege und Grünanlagen) sollen in den Besitz der Stadt übergehen. Ist die Übernahme im Rahmen freier Verhandlungen nicht oder nur zu unzumutbar hohen Preisen möglich, kann vom Mittel der Enteignung gemäß §§ 85 ff BauGB Gebrauch gemacht werden.

...

4. Maßnahmen der Ver- und Entsorgung

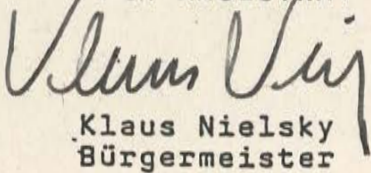
- 4.1 Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch Anschluß an das Wassernetz der Stadtwerke.
- 4.2 Die Versorgung mit elektrischer Energie und mit Erdgas erfolgt aus dem Netz der Stadtwerke.
- 4.3 Die Abwasserbeseitigung erfolgt nach Maßgabe der ortsrechtlichen Bestimmungen im Trennsystem für Regen- und Schmutzwasser. Die Reinigung des Schmutzwassers aller Grundstücke erfolgt in der zentralen städtischen Kläranlage.
- 4.4 Für die Hausmüll- und Abfallbeseitigung gelten die ortsrechtlichen Regelungen der Stadt Schleswig.
- 4.5 Für Feuerlöscheinrichtungen werden im Bereich der Straßen Hydranten der städtischen zentralen Wasserversorgungsanlagen in ausreichender Zahl installiert.
- 4.6 Die Verlegung von Telefon- und Breitbandkabeln erfolgt durch die Bundespost.
- 4.7 Für die Straßen- und Wegebeleuchtung werden Standleuchten in ausreichender Zahl aufgestellt.
- 4.8 Umlegung einer Freileitung
Das Plangebiet wird durch eine 20 kV Freileitung der Schleswig überquert. Mit dem Stromversorgungsunternehmen besteht Einigkeit darüber, daß diese Freileitung durch Erdkabel, die im Randbereich des Plangebietes verlegt, ersetzt werden.

5. Erschließungskosten

Die Erschließung des Gebietes erfolgt durch einen Dritten. Die Beteiligung der Stadt an den Erschließungsleistungen wird in einem Vertrag mit dem Erschließungsträger geregelt.

Schleswig, den 18.10.1995

STADT SCHLESWIG
DER MAGISTRAT


Klaus Nielsky
Bürgermeister

