

Begründung

=====

zum Bebauungsplan Nr. 77 der Stadt Schleswig - Gebiet südlich der Sportanlage "Altfeld", nördlich der Langseestraße/Ecke St.-Jürgener-Straße und östlich des Mühlenbaches -

1. Entwicklung des Bebauungsplanes

1.1 Veranlassung der Aufstellung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 77 liegt am nördlichen Rand der bebauten Ortslage. Es wird im Osten durch die St.-Jürgener-Straße (K 129) und im Süden durch die Langseestraße (K 16) begrenzt. Die Liegenschaft der Sportanlage "Altfeld" bildet den nördlichen, die säumenden Flächen des Mühlenbaches den westlichen Abschluß des Plangebietes. Der Bereich wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt.

Die Stadt Schleswig beabsichtigt, diesen Bereich einer baulichen Nutzung zuzuführen und somit die Siedlungsentwicklung im Bereich nördlich der Langseestraße in Gang zu setzen.

1.2 Rechtsgrundlagen

~~Der vom Minister für Arbeit, Soziales und Vertriebene, mit Erlaß vom 20.06.1961 - Az.: 34 a - 312/3 - 12.80 - genehmigte Aufbauplan der Stadt Schleswig gilt gem. 6. Durchführungsverordnung des Landes Schleswig-Holstein zum Bundesbaugesetz vom 14.06.1961 (GVBl. Schl.-H. S. 108) als Flächennutzungsplan nach dem Bundesbaugesetz/Baugesetzbuch weiter.~~

~~Der übergeleitete Flächennutzungsplan der Stadt Schleswig weist das Gebiet als "Flächen der Landesheilstätten" aus. Der nördliche Bereich "Außengebietsfläche" dargestellt.~~

Geändert gem. IM-Erlaß
v. 18.02.99, Az.: IV 644/
512.113.59.75 (77)

Der vom Innenminister genehmigte und am 13.07.1998 bekanntgemachte Flächennutzungsplan der Stadt Schleswig, weist den Planbereich als „Sonstiges Sondergebiet - Handel“ aus. Im westlichen Anschluß an das Sondergebiet wird im westlichen Bereich des Mühlenbaches eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen.

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 und Maßnahmenflächen

Zur Umsetzung des städtebaulichen Entwicklungszieles, den bis dato unbebauten Bereich einer baulichen Nutzung zuzuführen, wird die im östlichen Planbereich gelegene Fläche entsprechend der beabsichtigten Nutzungszuweisung als "Sonstiges Sondergebiet - großflächiger Einzelhandel -" ausgewiesen. Angestrebtes Ziel ist es, Betriebe

anzusiedeln, die auf die Branchen Baumarkt mit Gartencenter, Auto- und Autozubehörhandel beschränkt sein sollen. Diese Beschränkung verfolgt das Ziel, eine Konkurrenzsituation zur Innenstadt zu vermeiden und den zentralen Versorgungsbereich Schleswigs nicht zu schwächen.

Der westliche Planbereich wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Diese Ausweisung soll einerseits dem gesetzlich geschützten Biotop (Biotopnummer 164 nach Landesbiotopkartierung) einen Pufferbereich zwischen Baufläche und Biotopbereich vorschalten, und andererseits soll auf dieser Fläche ein Teil der mit dem Eingriff verbundenen Ausgleichsmaßnahmen realisiert werden (s. a. 4. Eingriff und Ausgleich).

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Bereich der Sondergebietsausweisung wird das Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,8) mit der Obergrenze gem. § 17 BauNVO versehen. Diese Festsetzung garantiert einerseits eine maximale Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksflächen und gewährleistet andererseits die Unterbringung des ruhenden Verkehrs bei den geplanten stellplatzintensiven Nutzungen. Die maximale Gebäudehöhe von 10,00 m orientiert sich an den in Schleswig gebräuchlichen Werten für gewerbliche Gebäude und garantiert ein harmonisches Einfügen in die Höhenstruktur entlang der Langseestraße.

2.3 Verkehrliche Anbindung

Das Plangebiet wird im Süden von der Langseestraße und im Osten von der St. Jürgener Straße tangiert. Beide Straßen verbinden das Plangebiet mit der Stadt und den Nachbargemeinden. Beide Straßen sind als Kreisstraßen klassifiziert; der Verlauf der Langseestraße (K 16) befindet sich dabei außerhalb der Ortsdurchfahrt. Die entsprechende Anbauverbotszone von 15 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn gem. § 29 Straßen- und Wegegesetz wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Die direkte Erschließung des geplanten Sondergebietes erfolgt ausschließlich über die St. Jürgener Straße (K 129).

2.4 Öffentlicher ruhender Verkehr

Aufgrund der vorhandenen Eigentumsverhältnisse ist die Errichtung öffentlicher Parkplätze im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht möglich. Die Abstellflächen auf den privaten Grundstücken werden allerdings so ausreichend bemessen sein, daß die Herstellung von zusätzlichen öffentlichen Parkplätzen nicht zwingend notwendig ist.

2.5 Privater ruhender Verkehr

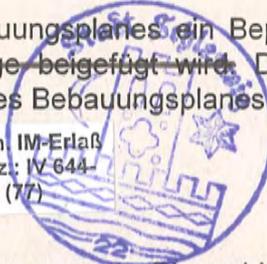
Der private ruhende Verkehr ist im "Sondergebiet - großflächiger Einzelhandel -" auf den jeweiligen Grundstücken unterzubringen. Im Textteil (Teil B) wird bestimmt, daß die Oberflächen wasserdurchlässig auszubilden sind. Zur Vermeidung eines hohen Versiegelungsgrades und zur Reduzierung von anfallendem Oberflächenwasser sind die entsprechenden Flächen wassergebunden oder durch die Verwendung von versickerungsfähigem Material (Rasengittersteine o. ä.) auszubilden.

2.6 Grünordnung

Grundlegendes Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, die städtebauliche Entwicklung ordnend zu regeln und hierbei die Belange des Umwelt- und Naturschutzes gebührend zu berücksichtigen. Ziel ist es, die Eingriffe zu minimieren und unvermeidbare Eingriffe ökologisch sinnvoll zu kompensieren.

Aus diesem Grunde wird zum Entwurf des Bebauungsplanes ein Bepflanzungsplan erstellt, ~~der dann dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt wird.~~ Die Ergebnisse werden dann Niederschlag in den Festsetzungen des Bebauungsplanes finden.

Geändert gem. IM-Erlaß
v. 18.02.99, Az.: IV 644-
512.113.59.75 (77)



3. Landschaftsplanung

Der Landschaftsplan der Stadt Schleswig weist das gesamte Plangebiet als Entwicklungsflächen für die Sport- und Freizeitnutzung aus. Bei der Umsetzung der städtischen Planungsabsichten ist eine Anpassung des Landschaftsplanes angezeigt.

4. Eingriff und Ausgleich

4,1 Der Bebauungsplan überplant Ackerland in intensiver landwirtschaftlicher Nutzung. Bei Umsetzung der städtebaulichen Planung kommt es zu Eingriffen in Natur und Landschaft.

Bei der Eingriffsfläche handelt es sich um Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz, wobei besonders das Schutzgut "Boden" betroffen wird.

Das Sondergebiet nimmt eine Fläche von ca. 33.000 qm ein. Bei einer Grundflächenzahl von 0,8 sind mit Gebäuden, Nebenanlagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten 26.400 qm überbaubar.

Die Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen. Es sind Ausgleichsflächen wie folgt zu stellen:

Versiegelte Flächen 70 % von 26.400 qm x 0,3 =	5.544 qm
Wasserdurchlässige Stellplätze 30 % von 26.400 x 0,2	<u>1.584 qm</u>
	7.128 qm
	=====

Der ermittelte Flächenbedarf kann um 75 v. H. der Flächen ermäßigt werden, die aufgrund von Festsetzungen naturnah zu gestalten sind, insbesondere durch Anpflanzung von Sträuchern und Bäumen einheimischer Arten - Randbepflanzung =
5.250 qm x 0,75 = 3.938 qm.

Die Ermäßigung sollte jedoch nicht mehr als die Hälfte des ermittelten Flächenbedarfs betragen = 7.128 : 2 =

- 3.564 qm

Ein Teil der verbleibenden Ausgleichsflächen wird in der Randzone des Altstädter Mühlenbaches aus der landwirtschaftlichen Nutzung entnommen und als "Maßnahmenfläche" dem kartierten Biotop Nr. 164 zugeschlagen

- 2.550 qm

Eine Restfläche von ist im Bereich Haferteich (s. Lageplan) aus der landwirtschaftlichen Nutzung zu entnehmen und naturnah anzulegen.

1.014 qm

4.2 Zwei innerhalb des Sondergebietes befindliche Knickabschnitte von 60 m und 150 m Länge sind im Rahmen der Baumaßnahmen zu entfernen. Ersatz ist in doppelter Länge zu schaffen = 420 m.

Hiervon sind im Plangebiet als Abgrenzung zum Biotop Mühlenbach im Westen ca. 170 m herzustellen. Ein Rest von 250 m ist in dem als Anlage beigefügten Lageplan neu anzulegen.

4.3 Eingriffe in das Schutzgut "Wasser" werden ausgeglichen durch

- a) Ableitung des Schmutzwassers in das zentrale Abwassersystem zur Behandlung in der städtischen Kläranlage;
- b) Zwischenschaltung eines naturnah gestalteten Regenrückhaltebeckens für normal und stark verschmutztes Regenwasser vor der Einleitung in den Altstädter Mühlenbach und
- c) Versickerung von Niederschlagswasser im Bereich der Kfz-Stellplätze.

4.4 Der Eingriff in das Landschaftsbild wird minimiert durch die Höhenbeschränkung der baulichen Anlagen sowie die Festsetzung einer umlaufenden Randbepflanzung des Sondergebietes.

5. Lärmtechnische Untersuchung

Mit der Errichtung eines Baumarktes werden für den Kunden- und Anlieferungsverkehr ca. 270 Stellplätze benötigt.

Zur Ermittlung und möglichen Vermeidung von überhöhten Schallimmissionen im Bereich des geplanten Bbauungsplanes Nr. 75 (westlich Berender Redder) durch den späteren Betrieb der Stellplatzanlage wurde ein lärmtechnisches Gutachten in Auftrag gegeben.

Das Gutachten sollte darüber hinaus die Auswirkungen auf die vorhandene Bebauung südwestlich der St. Jürgener Straße/Langseestraße und südöstlich der St. Jürgener Straße/Schleidörfer Straße aufzeigen.

Geändert gem. IM-Erlaß
v. 18.02.99, Az.: IV 644.
512.113.59.75 (77)

Das Gutachten, ~~das dem Bbauungsplan als Anlage beigefügt ist~~, ermittelte für vier Verkehrsbelastungsfälle mit gewählten Aufpunkten in den o. g. Baugebieten, die folgenden Ergebnisse:

- Alle untersuchten Punkte liegen im Analysefall ohne Verkehrsmenge des Parkplatzes bereits über den Pegelrichtwerten.



- Die Pegelerhöhung durch die zusätzliche Verkehrsmenge des Parkplatzes als Ziel- und Quellverkehr im umliegenden Straßennetz beträgt ca. 0,5 dB (A).
- Eine Lärmabschirmung allein aus dem Anteil des Verkehrs auf dem Parkplatz führt zu keiner wesentlichen Lärminderung an allen untersuchten Aufpunkten und würde bei einer Abschirmung schon gar nicht zu einer Unterschreitung der Regelrichtwerte führen können, weil die Hauptlärmquellen der Straßenverkehr auf der K 16 und der K 129 darstellen.
- Eine Lärmabschirmung des Parkplatzes zur Unterschreitung der Pegelrichtwerte an den gerechneten Aufpunkten ist deshalb nicht erforderlich.

Da die lärmtechnische Untersuchung nur den Straßenverkehrslärm berücksichtigt und den Gewerbelärm vernachlässigt, wird zum Schutz der vorhandenen und geplanten Wohnbebauung im Umgebungsbereich des Bebauungsplanes im Textteil (Teil B) bestimmt, daß im Sonstigen Sondergebiet nur Betriebe zulässig sind, deren immissionswirksames flächenbezogenes Emissionsverhalten die immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel LWA von 55 dB(A) qm tagsüber und 40 dB(A) qm nachts nicht überschreitet.

Dabei haben die bauliche Ausführung und der Ablauf der Betriebe so zu erfolgen, daß der Beurteilungspegel, der aus der Summe aller Schallimmissionen bei den nächstgelegenen Wohnhäusern im südlich gelegenen allgemeinen Wohngebiet gebildet wird, die Richtwerte "außen" (0,5 m vor geöffnetem Fenster)

tags 55 dB(A) - von 6.00 bis 22.00 Uhr
nachts 40 dB(A) - von 22.00 bis 6.00 Uhr

nicht überschreitet.

6. Bodenordnende Maßnahmen

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

~~Mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsflächen befinden sich alle Grundstücke im Besitz der Stadt Schleswig. Die zukünftigen Sondergebietsflächen sollen an Interessenten veräußert werden.~~

Geändert gem. IM-Erfaß
v. 18.02.99, Az.: IV 644-
512.113.59.75 (77)



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 Einleitung des Regenwassers in den Altstädter Mühlenbach erfolgt unter Zwischenschaltung eines naturnah gestalteten Regenrückhaltebeckens. 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 Fernmeldetechnik

Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt durch die Deutsche Telekom.

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.



Klaus Nielsky
Bürgermeister