

Begründung

=====

zum Bebauungsplan Nr. 78 der Stadt Schleswig
- Gewerbegebiet östlich der St. Jürgener Straße, nördlich von Carl-Friedrich-Gauß-Straße und Georg-Ohm-Straße -

1. Entwicklung des Bebauungsplanes

1.1 Veranlassung der Aufstellung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 78 liegt am nördlichen Rand der bebauten Ortslage. Es grenzt im Westen an die St. Jürgener Straße und im Osten an die Stadtgrenze. Im Süden tangiert der Geltungsbereich den Bebauungsplan Nr. 40 B.

Die zu entwickelnde Fläche wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt.

Die Stadt beabsichtigt, diesen Bereich einer baulichen Nutzung zuzuführen und somit die gewerbliche Entwicklung im Bereich Heinrich-Hertz-Straße fortzuführen.

1.2 Rechtsgrundlagen

Der vom Innenminister am 11.07.1997 genehmigte Flächennutzungsplan der Stadt Schleswig weist den entsprechenden Planbereich als gewerbliche Baufläche aus. Das Entwicklungsgebot wird gewahrt.

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 un bebauten Bereich einer baulichen Nutzung zuzuführen, wird der zentrale Planbereich entsprechend der beabsichtigten Nutzungszuweisung als „Gewerbegebiet“ festgesetzt. Der nördliche Planbereich wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege

und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Mit dieser Ausweisung soll einerseits ein „Grünpuffer“ zwischen dem bestehenden und dem sich im nördlichen Anschluß mittelfristig geplanten Gewerbegebiet geschaffen werden und andererseits 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 Gewerbegebietsausweisung wird das Maß der baulichen Nutzung im Mittel mit einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,55 festgesetzt. Diese Festsetzung garantiert einerseits eine hohe Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksfläche und fördert andererseits den hohen Durchgrünungsgrad des Gewerbegebietes. 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 des bestehenden Gewerbegebietes.

2.3 Verkehrliche Anbindung

Erschlossen wird das Plangebiet über eine Verlängerung der Heinrich-Hertz-Straße in nördlicher Richtung, die nach westlichem Verschwenk in die St. Jürgener Straße einmündet. Die interne Erschließung erfolgt über ein Stichstraßensystem.

2.4 Öffentlicher ruhender Verkehr

Die Unterbringung des öffentlichen ruhenden Verkehrs wird im Bereich der straßenbegleitenden Pflanzstreifen stattfinden. Je nach Grundstückszuschnitt und der somit verbundenen Ein- und Ausfahrtsituation werden die notwendigen Parkplätze in ausreichender Anzahl zwischen den einzelnen Baumscheiben errichtet.

2.5 Privater ruhender Verkehr

Der private ruhende Verkehr ist im Gewerbegebiet auf den jeweiligen Grundstücken unterzubringen. Im Textteil 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 des Bebauungsplanes 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 am

nördlichen Rand des Plangebietes ein ca. 25 m breiter Geländestreifen aus der Nutzung genommen und zu einem naturnahen Biotop entwickelt. Das den Bebauungsplan umfassende Knicksystem findet eine Fortsetzung innerhalb der Gewerbegebietsausweisung. Das gesamte Knicksystem zeichnet sich durch einen vom Knickfuß gemessenen 3 m breiten Schutzstreifen aus.

Darüber hinaus erfährt das Plangebiet mit der Pflanzung von ca. 210 großkronigen Solitäräumen neben der gestalterischen auch eine ökologische Aufwertung. Zu pflanzen sind: Linden, Eschen, Eichen und Ahorn.

3. Landschaftsplanung

Der Landschaftsplan der Stadt Schleswig weist das gesamte Plangebiet als „Entwicklungsfläche für die städtebauliche Nutzung“ aus. Der Landschaftsplan berücksichtigt bereits die Gewerbegebietserweiterung.

4. Eingriff und Ausgleich

4.1 Boden

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 Gewerbegebiet nimmt eine Fläche von 19,0 ha ein. Bei einer mittleren Grundflächenzahl von 0,55 sind mit Gebäuden, Nebenanlagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten 10,45 ha überbaubar. Die Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen. Es sind Ausgleichsflächen wie folgt zu stellen:

Versiegelte Flächen

70 % von 10,45 ha x 0,3 = 2,20 ha

Wasserdurchlässige Stellplätze

30 % von 10,45 ha x 0,2 = 0,63 ha

2,83 ha

- 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

- Randstreifen (St. Jürgener Straße) =	2.900 qm
- Randstreifen straßenbegleitend 2,0 m breit x 2.600 m = 5.200 qm ./. 1/3 wg. Parkplätze =	3.467 qm
- Knick 'Randextensivierung' 600 m beidseitig x (2 x 3) =	3.600 qm
- 1.610 m einseitig x (1 x 3) =	<u>4.830 qm</u>
	14.797 qm =====

Die Ermäßigung sollte jedoch nicht mehr als die Hälfte des ermittelten Flächenbedarfs betragen.

24.300 qm : 2 =	14.150 qm
14.797 x 0,75 = 11.100 < 14.150	- 11.100 qm

Im westlichen Rand des Plangebietes wird ein ca. 25 m breiter Streifen aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen und als „Maßnahmenfläche“ festgesetzt.

700 x 25 = 17.500 qm =	- <u>17.500 qm</u>
	28.600 qm =====

Auszugleichende Fläche	28.300 qm
Ausgleichsfläche	28.600 qm

4.2 Knick

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind im Zuge der Erschließungsmaßnahmen ca. 890 m Knick zu entfernen. Ersatz ist in doppelter Länge zu schaffen (= 1.780 m).

Hiervon werden bereits im Planteil 560 m neu zu pflanzende Knicks festgesetzt. Darüber hinaus wird im Textteil bestimmt, daß auf den seitlichen Grundstücksgrenzen beidseitig Knicks aufzusetzen sind. Bei einer angenommenen Grundstücksaufteilung von 40 Parzellen ergäbe sich bei einer mittleren Knicklänge von 40 m im Gewerbegebiet eine Neuschaffung von 1.600 m.

Da es sich bei den zu pflanzenden Knicks auf den Grundstücksgrenzen um eine fiktive Größe handelt, wurde vereinbart, am nördlichen Rand des Baugebietes einen

Doppelknick festzusetzen (1.360 lfdm), der als sogenannter "Pool" fungieren soll.

In Addition mit zeichnerisch festgesetzten 560 m Knick ergäbe es eine Knicklänge von (560 m + 1.360 m =) 1.980 m. Eine Kompensation des Eingriffs wäre somit erbracht. Die im Zuge des Baufortschritts entstehenden Knicks auf den Grundstücksgrenzen werden dem "Pool" zugeschlagen und mit zukünftigen Eingriffen bei Knickbeseitigungen an anderer Stelle im Stadtgebiet verrechnet.

4.3 Wasser

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 und
- c) Versickerung von Niederschlagswasser im Bereich der Kfz-Stellplätze.

4.4 Landschaftsbild

Der Eingriff in das Landschaftsbild wird minimiert durch die Höhenbeschränkung der baulichen Anlagen sowie durch die Festsetzung einer umlaufenden Randbepflanzungen um die Gewerbegebietserweiterung.

5. Bodenordnende Maßnahmen

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

6. Maßnahmen der Ver- und Entsorgung

6.1 Wasserversorgung

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

6.2 Elektrizität und Gasversorgung

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

6.3 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt nach Maßgabe der ortsrechtlichen Bestimmungen im Trennsystem für Regen- und Schmutzwasser. Die Einleitung des Regenwassers erfolgt unter Zwischenschaltung eines naturnah gestalteten Regenrückhaltebeckens. Die Reinigung des Schmutzwassers aller Grundstücke erfolgt in der zentralen städtischen Kläranlage.

6.4 Hausmüll- und Abfallbeseitigung

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

6.5 Feuerlöscheinrichtungen

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

6.6 Fernmeldetechnik

Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt durch die Deutsche Telekom.

6.7 Straßenbeleuchtung

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

7. Kosten

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



Klaus Nielsky
Klaus Nielsky
Bürgermeister