

Stadt Schleswig

Begründung

Bebauungsplan Nr. 85
„Zwischen Kösliner Straße und Kattenhunder Weg“



Erschließungsträger
Stoll Haus GmbH
Tuckerredder 12
24850 Schuby

Stadt Schleswig - Landkreis Schleswig-Flensburg

Begründung

Bebauungsplan Nr. 85 „Zwischen Kösliner Straße und Kattenhunder Weg“ Endfassung zum Satzungsbeschluss

für das Gebiet zwischen Kösliner Straße und Kattenhunder Weg in der Stadt Schleswig
(Flurstücke 118, 120, 121, 122 (tlw.), 125, 127, 128 (tlw.) und 58/10 (tlw.), Flur 1, Gemarkung Schleswig)

Bearbeitungsstand: 23. September 2009

Auftraggeber

Stoll Haus GmbH
Tuckerredder 12
24850 Schuby
Tel. 04621/3041-0

Bearbeitung des B-Plans

BORNHOLDT Ingenieure GmbH
Niederlassung Potsdam
Gutenbergstraße 63
14467 Potsdam
Tel.: 0331/740 91 42

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Jan Bornholdt
Dipl.-Ing. Bärbel Bornholdt
Julia Busse
Susann Tesch

INHALTSVERZEICHNIS

1. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN	3
1.1 Rechtsgrundlagen	3
1.2 Anlass und Ziele	3
1.3. Verfahren	4
1.4 Bestandssituation	4
1.5 Eingriffsregelung	4
1.6 Planungsrechtliche Ausgangssituation	4
1.6.1 Flächennutzungsplan	4
1.6.2 Naturschutz / Umweltaspekte	4
1.7 Städtebauliches Konzept	5
1.7.1 Nutzungskonzept	5
1.7.2 Erschließungskonzept	6
1.7.3 Immissionsschutz	6
2. ÜBERSICHT DER FESTSETZUNGEN	8
2.1 Städtebauliche Festsetzungen	8
2.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	8
2.1.2 Bauweise/Überbaubare Grundstücksflächen/Stellung baulicher Anlagen	8
2.1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	9
2.2 Technische Festsetzungen	9
2.2.1 Verkehrsflächen	9
2.2.2 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen	10
2.2.3 Flächen für die Abwasserbeseitigung	10
2.2.4 Ver- und Entsorgung	10
2.2.5 Immissionsschutz	11
2.2.6 Geh- Fahr- und Leitungsrechte	11
2.3 Gestalterische Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften)	11
2.4 Grünfestsetzungen	12
2.4.1 Öffentliche und private Grünflächen / Maßnahmenflächen	12
2.5 Nachrichtliche Übernahmen	13
2.6 Hinweise	13
3. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANS	15
3.1 Erschließungsvertrag	15
3.2 Eigentumsverhältnisse, Bodenordnung	15
3.3 Baugrund	15
3.4 Ausgleichsmaßnahmen	15

3.5 Städtebauliche Flächenbilanz.....	16
4. UMWELTBERICHT.....	17
4.1 Einleitung	17
4.1.1 Kurzdarstellung der Bauleitplanung	17
4.1.2 Ziele des Umweltschutzes	17
4.2 Bestand und Bewertung	17
4.2.1 Bestandsaufnahme.....	17
4.2.2 Prognose des Umweltzustands	18
4.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung.....	18
4.2.4 Alternativen	18
4.3 Verfahren der Umweltprüfung / Kenntnisstand.....	18
4.4 Geplante Überwachungsmaßnahmen	18
4.5 Zusammenfassung	19

1. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

1.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen folgende Gesetze, Satzungen und Verordnungen zu Grunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt am 16. Januar 1998 (BGBl. I, S. 137), Neugefasst durch Bek. v. 23. 9.2004 I 2414; zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 21.12.2006 I 3316
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 85. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein LBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Januar 2000 (GVObI. Schl.-H. 2000 S. 47, ber. S. 213), zuletzt geändert durch Art. 11 Ges. v. 1.2.2005, GVObI. S. 57
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung 25. März 2002 (BGBl. I 2002, S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 40 G v. 21. 6.2005 I 1818
- Gesetz zum Schutz der Natur (Landes-Naturschutzgesetz - LNatSchG Schleswig-Holstein) vom 6. März 2007, GVBl. Schl.-H. S. 136
- Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein (LROPI) 1998 (Amtsbl. Schl.-H. S. 493) mit Teilfortschreibung 2004 v. 17.01.2005 (Amtsbl. Schl.-H. 2005 S. 99)
- Regionalplan für den Planungsraum V (Neufassung 2002)
- Entwurf des Landesentwicklungsplan 2009 (LEP) des Landes Schleswig-Holstein (Jan. 2008 im Anhörungs- und Beteiligungsverfahren gem. § 7 (1) Landesplanungsgesetz

1.2 Anlass und Ziele

Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Schleswig hat am 26.04. 2004 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 85 beschlossen.

Anlass / Planungserfordernis

1. Die Fläche westlich des Kattenhunder Wegs ist in einer Größe von ca. 2,1 ha als Wohngebietsfläche vorgesehen. Im Flächennutzungsplan der Stadt Schleswig ist die Fläche noch als Kleingartenfläche verzeichnet. Zur Schaffung von Baurechten ist die Aufstellung eines verbindlichen Bebauungsplanes und die parallele Änderung des Flächennutzungsplanes gem. § 8 (3) BauGB notwendig.
2. Der Erschließungsträger Stoll-Haus GmbH beabsichtigt auf der Fläche Grundstücke für die Errichtung von Wohnhäusern in offener Bauweise zu schaffen. Dabei handelt es sich um Ein- und Mehrfamilienhäuser sowie Reihenhäuser. Mit dieser Ausrichtung des städtebaulichen Konzepts soll dem Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Schleswig aus Herbst 2006 entsprochen werden.

1.3. Verfahren

Das Verfahren wird im ordentlichen Verfahren für Bauleitpläne gem. den §§ 3 u. 4 BauGB durchgeführt. Es wird ein qualifizierter Bebauungsplan gem. § 9 BauGB erstellt.

1.4 Bestandssituation

Das ca. 21.000 m² große Grundstück aus den Flurstücken 118, 120, 121, 122 (tlw.), 125, 127, 128 (tlw.) und 58/10 (tlw.) der Flur 1, Gemarkung Schleswig besteht zur Zeit aus brachgefallenen Kleingartenflächen. Die teils nicht mehr erkennbaren Parzellen werden/wurden durch erdgebundene Wege erschlossen. Die Flächen werden von einem Grabenlauf in Nord-Süd-Richtung durchzogen. Der Graben ist ca. einen Meter breit und von unterschiedlicher Vegetation umgeben. Das Gelände weist eine sehr hohe Reliefenergie auf und fällt von Nordosten Richtung Graben um dann im Südwesten wieder stark anzusteigen.

Im Südwesten des Gebiets stockt ein ca. 1400 m² großer Waldbestand hauptsächlich aus Laubbäumen und vereinzelt Nadelgehölzen.

1.5 Eingriffsregelung

Der gemeinsame Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 03.07.1998 definiert: „Eingriffe aufgrund eines Bebauungsplanes sind zu erwarten, wenn er bauliche oder sonstige Nutzungen i. S. der Eingriffsdefinition festsetzt. Dies gilt auch dann, wenn der Bebauungsplan aus einem Flächennutzungsplan entwickelt wird.“

Somit ist im vorliegenden Fall die Eingriffsregelung abzarbeiten, d. h. die Eingriffe durch den Bebauungsplan zu ermitteln, zu bewerten und entsprechende Verminderungs- und Kompensationsmaßnahmen festzulegen. Näheres regelt der Grünordnerische Fachbeitrag zum Bebauungsplan. Auf seine Inhalte sowie die Ausgleichsmaßnahmen wird in Kapitel 3.4 im Detail eingegangen.

1.6 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet ist als planungsrechtlicher Außenbereich gem. § 35 BauGB am Rande der Stadt Schleswig zu werten. Eine Bebauung ist außer für privilegierte Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB ohne verbindlichen Bauleitplan nicht möglich.

1.6.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Schleswig stellt für das von der Bebauungsplanaufstellung betroffene Grundstück eine Kleingartenfläche dar. Somit ist parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans eine Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 8 (3) BauGB erforderlich. Näheres ist der Begründung zur 8. Änderung des FNP zu entnehmen.

1.6.2 Naturschutz / Umweltaspekte

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem rechtlich gesicherten Schutzgebiet nach Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG S-H). Es sind weiterhin keine Flächen des übergeordneten Biotopverbunds gem. § 15 Abs. 3 LNatSchG S-H vorhanden.

Im Landschaftsplan der Stadt Schleswig ist die Fläche ebenfalls als Kleingarten dargestellt. Außerdem verläuft durch den Bereich eine innerstädtische Grünachse mit Bedeutung für die Freiraum- und Grünentwicklung. Für den Grabenverlauf sind Maßnahmen zur Entwicklung der Fließgewässer vorgeschlagen. Der Landschaftsplan ist von der Naturschutzbehörde des Landkreises Schleswig-Flensburg festgestellt und damit behördenverbindlich.

Näheres ist dem Erläuterungsbericht zur 8. Änderung des FNP und der Karte zur Anpassung des Landschaftsplans zu entnehmen.

Der ca. 1400 m² große Waldbestand im Plangebiet kann nur mit einer Genehmigung auf Waldumwandlung beseitigt werden. Diese Genehmigung hat der Vorhabensträger zu beantragen. Die Forstbehörde Nord hat mit Schreiben vom 13.03.2009 eine Genehmigung der Waldumwandlung in Aussicht gestellt.

Das Vorhaben fällt nicht in den Katalog der UVP-pflichtigen Vorhaben. In Anlage 1 Nr. 18.7 zum Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung – UVPG heißt es:

„Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen, für den im bisherigen Außenbereich im I Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder einer festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt

100.000 qm oder mehr ist	UVP-pflichtig
20.000 qm bis weniger als 100.000 qm	Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls“

Da das Vorhaben diese Werte nicht erreicht, muss weder eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) noch eine Allg. Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt werden.

Der Umweltbericht über die nach § 2 Abs. 4 BauGB erforderliche Umweltprüfung ist im Kapitel 4 zu finden.

1.7 Städtebauliches Konzept

1.7.1 Nutzungskonzept

Wohngebiet

In allen Abschnitten des Bebauungsplans sind lediglich Wohnhäuser in offener Bauweise zulässig. Dafür werden Reihen-, Mehrfamilien- und Einzelhäuser auf Grundstücken von ca. 200 – 700 qm Fläche vorgesehen. Nebenanlagen, wie Garagen, Terrassen, Carports u. ä. sind entsprechend der BauNVO im Umfang von 50% der Grundfläche des Hauptgebäudes zulässig. Die Häuser sind zweigeschossig und in den Einfamilienhausbereichen ohne ausgebautes Dach zu nutzen. Die Reihen- und Mehrfamilienhäuser können 2-geschossig mit ausgebautem Dach errichtet werden. Die Grundstücke sind vorwiegend gärtnerisch und mit Flächen für Nebenanlagen und Stellplatz zu nutzen. Sie sind aufgrund ihrer mittleren Größe leicht zu pflegen und instand zu halten. Der Abstand zur Stadtmitte von Schleswig ist mit ca. 2000 Metern auch per Fahrrad oder zu Fuß überwindbar.

Das Wohngebiet ist mit etwa 35 in Aussicht genommenen Grundstücken auf 2,1 ha nicht besonders groß. Die Anlage eines gesonderten Kinderspielplatzes wird daher nicht vorgesehen. Kleinere Kinder können und sollen in den Gärten und Freiflächen der Grundstücke spielen. Für Schulkinder befinden sich in zumutbarer Entfernung von 300 Metern (Kastanienallee) und ca. 500 Metern (Galgenredder) geeignete Spielplätze. Die gefahrlose Erreichbarkeit der Spielplätze wird durch die Festlegung des verkehrsberuhigten Bereichs im Plangebiet unterstützt.

Zwischen den beiden Bereichen der Wohnnutzung wird am Tiefpunkt des Baugebiets der Grabenlauf belassen und aufgeweitet. Dabei entsteht eine Fläche für ein halbnatürliches „Bachtal“ zur Regulierung des Wasserhaushalts im Plangebiet. Dieses dient auch der temporären Regenrückhaltung welche notwendig ist, um die Oberflächenentwässerung sicherzustellen. Der Rückhaltebereich wird mit Bepflanzung umgeben und durch einen Zugang erschlossen. Dieser dient der Befahrbarkeit und Bewirtschaftung (2-malige Mahd/Jahr) des Beckens.

1.7.2 Erschließungskonzept

Straßen und Wege

Das Erschließungskonzept sieht den Anschluss der inneren Erschließung an den Kattenhunder Weg und getrennt davon auch an die Kösliner Straße im westlichen Bereich vor. Außerdem wird von der Planstraße B eine weitere Stichstraße mit Wendekreis den südwestlichen Bereich erschließen. Die Haupteerschließung am Kattenhunder Weg (Planstraße A) erschließt den gesamten nördlichen Bereich. An der Haupteerschließungsstraße im nordöstlichen Bereich wird außerdem bis zum Abzweig der Stichstraße ein neuer Fußweg errichtet, hier kann sie als 30-Km/H-Zone ausgewiesen werden. Die Stichstraße von der Planstraße A erschließt den nordöstlichen Abschnitt des Plangebiets.

Die gesamten Erschließungsstraßen sollen als verkehrsberuhigter Bereich, in allen Bereichen außer den Planstraße A auch ohne aufwendige Trennung der Verkehrsarten (dann mit Zeichen 325) errichtet werden. Es sind 3 Stellplätze im öffentlichen Straßenraum zu integrieren, diese werden im Planteil verortet. An den Stellplätzen sollen Kleinbäume angeordnet werden.

Auf dem Wendekreis sollte nur ein temporäres, absolutes Parkverbot für den Tag und Zeitraum der Müllabfuhr eingerichtet werden.

Wasser

Das Plangebiet zeichnet sich durch einen sehr variablen Grundwasserstand aus. Der Boden wird im Bodengutachten vom 11.07.2006 als nicht versickerungsfähig eingestuft. Es wurden am 06.07.2006 ca. 80 cm unter Flur wasserführende Schichten erbohrt. Die bindigen Schichten sind nur bedingt wasserdurchlässig.

Das überschüssige Niederschlagswasser von den öffentlichen und privaten Flächen wird daher im Regenrückhaltebereich (RRB) gesammelt und abgeführt. Die Fläche zur Regulierung des Wasserhaushalts wird, wie beschrieben, im zentralen, tiefsten Bereich des Plangebiets auf ca. 1200 qm Gesamtfläche in naturnaher Ausprägung angelegt. Die bestehende Verrohrung sowie die anschließende Leitung führt das Wasser dem Vorflutsystem zu.

Die Fläche wird so zu bemessen sein, dass auch die Niederschläge des Baugebiets Nr. 35C der Stadt Schleswig zwischengespeichert und abgeführt werden können. Das Oberflächenwasser des Gebiets ist dem geplanten RRB über ein vorgeschaltetes Sandfangbauwerk im freien Gefälle zuzuleiten

Ver- und Entsorgung

Das vorhandene Plangebiet ist zweiseitig von Straßen umgeben, in denen die notwendigen Medien anliegen. Über die Erschließung mit den oben beschriebenen Straßen werden von dort aus die Ver- und Entsorgungsleitungen in das Plangebiet gezogen. Dies betrifft Trink-, Regen- und Schmutzwasser sowie Strom, Gas, Telefon und andere Kabel.

Ggf. vorhandene Leitungen im Plangebiet werden vorab recherchiert bzw. aufgesucht und dann in das Ver- und Entsorgungssystem eingebunden oder entfernt.

Die Müllentsorgung ist über ausreichende Wendeanlagen bzw. die Müllsammelplätze an der Planstraße A sowie am Wendehammer im Südwesten des Gebiets gesichert. Auf dem Wendehammer im Südwesten des Gebiets soll am Tage der Müllentsorgung ein absolutes Parkverbot eingerichtet werden.

Im Zentrum des Gebiets wird am Weg über den Regenrückhaltebereich eine Pumpstation errichtet. Die Station ist unterirdisch gebaut und wird das Schmutzwasser den Leitungen im Kattenhunder Weg zupumpen.

1.7.3 Immissionsschutz

Die angrenzende Kreisstraße K63 Kattenhunder Weg ist lt. Schallschutzgutachten täglich mit 7.400 KFZ/24 Std., belastet. Der LKW-Anteil beträgt durchschnittlich 3,0 %. Die Nordumgehung B201 ist täglich mit 13.100 KFZ/24 Std. belastet. Hier liegt der LKW-Anteil bei über 10% im Durchschnitt. Die B201 ist für das Plangebiet allerdings von untergeordneter Bedeutung.

Zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse ist der Schutz vor Immissionen unerlässlich. Dabei ist hier vor allem auf die Immissionen durch den Straßenverkehr abzuheben. Zum Schutze vor übermäßigen Immissionen wird z. B. die Festsetzung zum verkehrsberuhigten Bereich im Plangebiet selbst getroffen.

Die Immissionen von außerhalb des Plangebiets erreichen am Kattenhunder Weg lt. Gutachten vom 28.11.2008 erhebliche Ausmaße. Tags wird bis 60 m in das Gebiet der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) überschritten. Nachts wird der Orientierungswert von 45 dB(A) sogar bis in 71 m Entfernung überschritten. Ebenso werden die WA-Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV bis 35 (Tags) bzw. 40 (Nachts) m in das Gebiet überschritten.

Aufgrund der Anbauverbotszone gem. Straßen- und Wegegesetz S-H ist die Anlage aktiver Schallschutzelemente, wie Lärmschutzwand oder -wall ausgeschlossen.

Das Gutachten schlägt Festsetzungen zum passiven Schallschutz für die erste und zweite Baureihe am Kattenhunder Weg sowie für die Außenwohnbereiche vor. Diese werden in der Satzung umgesetzt.

2. ÜBERSICHT DER FESTSETZUNGEN

2.1 Städtebauliche Festsetzungen

2.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Baugebietsflächen des neuen Wohngebietes werden in allen Bereichen als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Das allgemeine Wohngebiet soll überwiegend dem Wohnen und einzelnen freiberuflichen Tätigkeiten oder wohnungsnaher Versorgung dienen. Dies erscheint für die Lage des Wohngebietes im Stadtgebiet von Schleswig als sinnvoll. Es soll zukünftig in Richtung Norden erweiterbar sein.

Um sicherzustellen, dass das Wohngebiet den ihm zugedachten Charakter entwickeln kann, werden die meist verkehrsintensiven Ausnahmen ausgeschlossen.

1. Art der Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5) BauNVO):

Das allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Ausnahmen nach § 3 (3) BauNVO sind nicht zulässig.

Die Grundflächenzahl im Wohngebiet wird auf 0,35 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl wird in den Bereichen WA 1 und 2 auf maximal 0,7 festgesetzt. In den Bereichen WA 3 und WA 4 wird keine Geschossflächenzahl festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird im gesamten Baugebiet auf maximal zwei Vollgeschosse gem. Landesbauordnung (LBO S-H) beschränkt. Im den Bereichen WA 1 und WA 2 soll auch kein ausgebautes Dach bzw. Zusatzgeschoss lt. Landesbauordnung (§ 2 (5) LBO S-H) ermöglicht werden. Diese Art der Bebauung ermöglicht die Errichtung verschiedener gängiger Gebäudeformen, wie Stadtvillen, hohe Kniestöcke bei flacher Dachneigung, aber auch eingeschossige Bebauung mit ausgebautem Dach bzw. Staffelgeschoss.

2.1.2 Bauweise/Überbaubare Grundstücksflächen/Stellung baulicher Anlagen

Im gesamten Baugebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. In verschiedenen Bereichen werden Reihenhäuser oder Einzel- und Doppelhäuser zugelassen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in den beiden Bereichen durch grundstücksübergreifende Baufenster definiert. Es besteht keine Präferenz für die Lage der Gebäude, so dass weitmöglichst Spielraum für individuelle Wünsche gelassen wird.

Zwischen den Hauptgebäuden sind auf den Grundstücken die entsprechend der Landesbauordnung S-H (LBO SH vom 10. Januar 2000, Gl.-Nr.: 2130-9) festgelegten Abstände einzuhalten. Reihenhäuser werden in Gruppen von 3-4 Einheiten als Grenzbebauung ausgeführt.

2. Bauweise (§9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO):

In den Bereichen WA 3 sind die Gebäude innerhalb der Hausgruppen als Grenzbebauung auszuführen.

Um im Baugebiet ähnliche Gebäudehöhen zu erhalten und aufgrund der umgebenden Bebauung werden auf den vorgesehenen Grundstücken in den Bereichen WA 1 maximale Firsthöhen von 9,5 m bestimmt. Auf den Hanggrundstücken des allgemeinen Wohngebietes WA 2 sowie im Reihenhäuser (WA 3) - und Geschosswohnungsbau (WA 4) werden 12,5 m als maximale Firsthöhe festgesetzt. Bezugspunkt ist dabei immer das Niveau der fertiggestellten Erschließungsstraße.

Das Gebiet ist durch starke Reliefenergie geprägt. Die Höhenunterschiede insbesondere im Südwesten des Gebiets lassen auch Hangbebauung erwarten. Daher muss auf den Grundstücken der Bereiche WA 2 und 3 eine ausreichende Gebäudehöhe über Straßenniveau

festgelegt werden. Im gesamten Wohngebiet sind außerdem keine besonders großen Grundstücke und keine großen Gebäude vorgesehen. Hier wird eine zweigeschossige Bebauung (im Bereich WA 1 und WA 2 ohne Nutzung/Ausbau des Dachgeschosses als Nicht-Vollgeschoss gem. LBO S-H, § 2 (5)) ermöglicht, wie sie bei einigen gängigen Bauformen üblich ist. Durch die Festsetzung der zweigeschossigen Bauweise ohne ausgebauten Dach im WA 1 und WA 2 sowie mit ausgebautem Dach in den Bereichen WA 3 – WA 4 können relativ hohe Gebäude entstehen. Daher muss die Firsthöhe ausreichend sein, um ein solche Bauweise umsetzen zu können.

„3. Gebäudehöhen (§9 (1) BauGB i.V.m. §16 (2) Nr. 4 BauNVO):

Bauliche Anlagen im allgemeinen Wohngebiet WA 1 dürfen 9,5 m Firsthöhe nicht überschreiten. Bauliche Anlagen im allgemeinen Wohngebiet WA 2, WA 3 und WA 4 dürfen 12,5 m Firsthöhe nicht überschreiten.

Bezugspunkt für die Firsthöhen ist jeweils die mittlere Höhe der vor dem Baugrundstück gelegenen, befahrbaren Verkehrsfläche.

Durch die eröffneten Möglichkeiten zur Hangbebauung können unterschiedlich hoch gelegene Gebäude entstehen. Um zu verhindern, dass extreme Unterschiede durch Aufschüttungen o. ä. entstehen, wird die Sockelhöhe über der Verkehrsanlage festgesetzt. Diese soll nicht mehr als 0,5 Meter betragen. Auf den Baugrundstücken mit ansteigendem Gelände wird diese Sockelhöhe dem anstehenden Höhenunterschied im Gelände nach der Erschließung angepasst. Somit ist keine Möglichkeit für hohe Aufschüttungen und entsprechende Bauten auf dem Hang gegeben.

Bei von der Erschließungsstraße fallendem Gelände muss keine Anpassung an den Höhenunterschied vorgenommen werden. Dies soll verhindern, dass Gebäude zu weit unterhalb des Straßenniveaus entstehen „müssen“. Dies kann zu Problemen bei der Entwässerung / Trockenhaltung im Keller- und/oder Erdgeschoss führen, da die Böden im Gebiet nicht versickerungsfähig sind.

4. Sockelhöhen (§9 (1) BauGB i. V. m. §16 (2) Nr. 4 BauNVO):

Die Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens der baulichen Anlagen, gemessen auf der erschließungsseitigen Gebäudemitte, darf nicht mehr als 0,5 m über der befahrbaren Verkehrsfläche vor dem Baugrundstück liegen. Bei ansteigendem Gelände ist diese Höhe dem anstehenden Höhenunterschied nach Erschließung der Baugrundstücke anzupassen. Dabei ist der Höhenunterschied zwischen Verkehrsanlage und der von der Verkehrsanlage abgewandten Seite der baulichen Anlagen anzunehmen.

2.1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Stellplätze in einer Anzahl von einem Stellplatz pro Wohneinheit (lt. VwVO zu § 55 LBO S-H) sind nach Bauordnungsrecht auf den jeweiligen Grundstücksflächen sicherzustellen. Die Vorgartenzonen sind von Nebenanlagen frei zu halten.

Die Möglichkeit zur Überschreitung der nutzbaren Grundfläche mit Nebenanlagen gemäß BauNVO 1990 wird nicht eingeschränkt und entspricht damit 50% der laut GRZ zulässigen Grundfläche.

2.2 Technische Festsetzungen

2.2.1 Verkehrsflächen

Die straßenseitige Erschließung erfolgt über eine Anbindung an den Kattenhunder Weg und eine Anbindung an die Kösliner Straße. Hier besteht für Kraftfahrzeuge keine Verbindung. Die Querung des Grabens erfolgt nur mit einer 3,50 m breiten Überfahrt für Fußgänger, Radfahrer und Entsorgungsfahrzeuge.

Die Haupteerschließung (Planstraße A) vom Kattenhunder Weg verläuft im Plangebiet unmittelbar an der nördlichen Grenze. Dieser Straßenbogen soll die zukünftige Erweiterung der Siedlungsfläche in Richtung Norden ermöglichen. Die Straße verschwenkt dann in den südwestlichen Bereich des Plangebiets und verläuft bis zur dargestellten Querung des Grabens. Abzweigend davon wird der östliche Bereich durch eine 4,50 m breite Stichstraße erschlossen. Diese endet in einem Wendehammer für PKW.

Von der Planstraße B des südwestlichen Abschnitts verzweigt die innere Erschließung über eine weitere Straße mit abschließendem Wendekreis. Der Wendekreis wird mit 21 Metern Durchmesser so ausgeführt, dass ein dreiaxsiges Müllfahrzeug wenden kann. Gleiches gilt für den Wendekreis an der Straße Am Schulwald. Am Wendehammer Planstraße B werden zwei Müllsammelplätze eingerichtet.

Die Haupteerschließungsstraße und die untergeordneten Straßen sind als verkehrsberuhigter Bereich auszuweisen. Im vorderen Bereich bis zur Stichstraße wird die Planstraße A mit einem 1,50 m breiten Gehweg versehen. Der Raum für die Fahrbahn ist 4,75 m und die Bankette zu den Grundstücken je 0,25 m breit, so dass der Verkehrsraum 6,75 m ausmacht. Weiterführend ist die Straße insgesamt 4,75 m breit und benötigt mit Banketten somit 5,25 m Verkehrsraum.

Die Planstraße B im südwestlichen Abschnitt ist durchgängig 4,75 m plus 2 Bankette mit je 0,25 m breit und weist keine Trennung der Verkehrsarten auf.

2.2.2 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

Im Einmündungsbereich zum Kattenhunder Weg müssen aus Sicherheitsgründen Sichtfenster für den in die Hauptsammelstraße (Kreisstraße K63) einfahrenden Verkehrs freigehalten werden. Da in der Hauptstraße 50 Km/h erlaubt sind, beträgt lt. EAE 85/95 die Schenkellänge des Sichtfeldes 70 m.

Das Sichtfeld ist von baulichen Anlagen und Nutzungen freizuhalten. Bepflanzungen und Einfriedungen sind bis max. 70 cm über OK Straßenverkehrsfläche zulässig. Auf den Sichtfeldflächen, die das Allgemeine Wohngebiet tangieren, werden von Bebauung freizuhaltende Bereiche in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

2.2.3 Flächen für die Abwasserbeseitigung

Die Situation des Grund- und Oberflächenwassers ist im Plangebiet durch Schichtenwasser (bei ca. 80 cm unter Flur) und einen nicht versickerungsfähigen Oberboden gekennzeichnet. Um das überschüssige Niederschlagswasser ableiten und entsorgen zu können, ist die Anlage einer Fläche zur Regulierung des Wasserhaushalts im Plangebiet erforderlich.

Diese Fläche wird, wie beschreiben, am tiefsten Punkt des Geländes eingerichtet.

5. Flächen für die Regulierung des Wasserhaushalts und die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§9 (1) Nr. 14 BauGB)

„Auf der dafür vorgesehenen Fläche ist im zentralen Bereich des Plangebiets eine Fläche für die Regulierung des Wasserhaushalts und für die Regenrückhaltung anzulegen. Die umgebenden Flächen sind naturnah zu gestalten.“

Unmittelbar neben dem Bereich wird eine Pumpstation zur Beseitigung des Schmutzwassers aus dem Gebiet errichtet. Die unterirdische Pumpstation pumpt das Schmutzwasser in Richtung Kattenhunder Weg.

2.2.4 Ver- und Entsorgung

Die Müllentsorgung des Gebiets erfolgt über die Zufahrten Kösliner Straße bzw. Kattenhunder Weg über die Querung des Bachlaufs. Am Beginn der Stichstraße zur Planstraße A wird ein Müllsammelplatz für die Anlieger eingerichtet. Zwei weitere Müllsammelplätze werden für die Reihenhäuser am Wendehammer an der Planstraße B eingerichtet.

Beide Wendehämmer in Planstraße B und Am Schulwald werden gem. der EAE 85/95 für 3-achsige Müllfahrzeuge ausgelegt.

2.2.5 Immissionsschutz

Das vorliegende Gutachten der Firma LAIRM vom Nov. 2008 weist verschiedene Lärmpegelbereiche im Plangebiet nach. Hauptsächlich besteht die Belastung durch Verkehrslärm vom Kattenhunder Weg. Aus dem Gutachten ergibt sich die Notwendigkeit zur Festsetzung von Schutzmaßnahmen.

6. Immissionsschutzmaßnahmen (§9 (1) Nr. 24 BauGB)

„Bis zu einem Abstand von 30 m von der Straßenmitte Kattenhunder Weg in Bereiche ebenerdiger Außenwohnbereiche bzw. von 40 m im lautesten Geschoss (2. OG) sind bauliche Anlagen mit schützenswerten Nutzungen geschlossen auszuführen. Innerhalb dieser Abstände sind Außenwohnbereiche, wie Terrassen, Loggien, Balkone nur auf der straßenabgewandten Seite zulässig.

An allen straßenzugewandten und seitliche Gebäudefronten des Bereichs WA3 am Kattenhunder Weg sowie an straßenzugewandten Gebäudefronten im Bereich WA1 der Planstraße A sind in Schlaf- und Kinderzimmern schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.

2.2.6 Geh- Fahr- und Leitungsrechte

Auf den Reihenhausgrundstücken im südwestlichen Bereich sind Leitungsrechte zugunsten der Stadtwerke Schleswig eingetragen. Diese gewährleisten auch den Zugang zu den Regen- und Schmutzwasserleitungen im Havariefall o. a. Notwendigkeiten.

Außerdem ist zwischen den angenommenen Grundstücken 5 und 6 sowie auf den Grundstücken 3 und 4 ein Leitungsrecht für die Stadtwerke Schleswig eingetragen. Hier verläuft eine Datenkabelleitung, die ggf. repariert oder ausgetauscht werden muss.

7. Leitungsrechte (§9 (1) Nr. 21 BauGB)

„Die festgesetzten Leitungsrechte gelten zugunsten der Schleswiger Stadtwerke GmbH. Sie umfassen auch das Recht zur Unterhaltung der unterirdisch verlegten Leitungen. Nutzungen welche die Unterhaltung beeinträchtigen können sind unzulässig.“

2.3 Gestalterische Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften)

Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung des Wohngebietes erfolgen auf der Grundlage des §9 (4) BauGB i. V. m. § 92 (4) LBO S-H.

Prinzipiell soll den potenziellen Bauherren in dem neuen Wohngebiet gestalterische Freiheit zubilligt werden. Da sich das Wohngebiet in die städtische Umgebung einfügen soll, scheint ein gewisses Maß an gestalterischen Vorgaben nötig. Es sollen keine zu großen Diskrepanzen zwischen Bestand und neuer Bebauung auftreten.

Die **Fassadengestaltung** beeinflusst in erheblichem Maß die Erscheinungsform einer Siedlung. Durch untypische Materialien oder grelle Farben kann das Ortsbild erheblich verunstaltet werden. Daher erfolgt die Beschränkung der zu verwendenden Farben.

Im Interesse eines möglichst einheitlichen Erscheinungsbildes wird durch textliche Festsetzung Folgendes festgelegt:

„8. Fassaden sind ausschließlich in rotem, gelbem oder weißem Ziegelmauerwerk und Putz sowie in Holz zugelassen.“

Wegen der topographisch besonderen Lage des Wohngebietes ist auch die **Dachlandschaft** für das Erscheinungsbild von Bedeutung. Deshalb trifft eine textliche Festsetzung Aussagen zu den Aspekten der Dachform und -eindeckung.

Das Gebiet soll einen eigenen Charakter erhalten, der aber dennoch seine Integration in die städtische Umgebung zeigt. In Anpassung an die umgebende Bebauung wird daher eine Festsetzung zu Art und Farbe der Dacheindeckung getroffen.

Weiterhin wird die Dachneigung der Gebäude mit zweigeschossiger Bauweise begrenzt, um insbesondere in den exponierten Lagen eine zu große Höhenentwicklung zu unterbinden. Gebäude mit nur einem Vollgeschoss erfahren keine Einschränkung der Dachneigung.

„9. Als Dachformen sind Sattel-, Zelt-, Pult-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig. Die Dacheindeckung ist in roten, rot-braunen, schwarzen oder dunkelgrauen (anthrazit) Ziegeln oder Dachsteinen zulässig. Anlagen für Solarthermie oder Photovoltaik sind auch abweichend von den gestalterischen Vorgaben grundsätzlich zulässig. Die Dachneigung zweigeschossiger Gebäude in den Bereichen WA 1-3 darf 30 Grad nicht überschreiten. Im Bereich WA 4 darf die Dachneigung bis maximal 35 Grad betragen.“

2.4 Grünfestsetzungen

Das Plangebiet soll in das bestehende Gefüge des Ortsbildes eingepasst werden. Dazu werden einige Festsetzungen für Bepflanzungen des öffentlichen Raums getroffen. Weitere grünordnerische Festsetzungen auf privaten Flächen werden nicht getroffen.

Außerdem sind Festsetzungen bzgl. der Eingriffsregelung zu treffen.

Nach § 1a BauGB in Verbindung mit § 21(1) BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft auf der Ebene des Bebauungsplans abschließend zu bewerten und zu bewältigen.

Im Zuge der Aufstellung des Grünordnerischen Fachbeitrags wurde eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung mit dem Ergebnis erstellt, dass die Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglicht werden, im Plangebiet nicht vollständig ausgeglichen werden können.

Deshalb wird angestrebt, dass zur Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen extern eine Fläche zur Verfügung gestellt wird. Da die Fläche außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans läge, können hierfür keine Festsetzungen getroffen werden. Die rechtliche Sicherung der Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich erfolgen in diesem Falle privatrechtlich in einem Vertrag zwischen der Stadt Schleswig und der Stoll-Haus GmbH. Eine detaillierte Beschreibung und Erläuterung der Maßnahmen ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

Die Maßnahmen aus dem Grünordnerischen Fachbeitrag dienen der Schaffung einer hohen ökologischen und landschaftsplanerischen Qualität und werden, soweit es das BauGB zulässt, vollständig in den Bebauungsplan übernommen. Details sind der Textfassung des Grünordnerischen Fachbeitrags zu entnehmen.

Bei den Festsetzungen handelt es sich um:

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 (1) Nr. 25 a BauGB)

2.4.1 Öffentliche und private Grünflächen / Maßnahmenflächen

Aus dem Grünordnerischen Fachbeitrag wurden auch Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft übernommen.

Bei der Maßnahmenfläche A1 handelt es sich um eine grabenbegleitende Fläche im zentralen Bereich des Plangebiets. Es ist vorgesehen, die Fläche als naturnahe Ausgleichsfläche zu gestalten.

10. Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft A1 (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB):

Die Fläche A1 am Regenrückhaltebereich ist der natürlichen Entwicklung als Feuchtwiese zu überlassen. Die Fläche ist zweimal im Jahr nicht vor dem 15. Juni zu mähen und das Mahdgut abzutransportieren.

Weitere Pflanzflächen, die ebenfalls als Ausgleich einbezogen werden, sind auf den Grünflächen G1 bis G4 im Plangebiet vorgesehen.

11. Anpflanzung von Bäumen und Gehölzen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB):

Auf den mit G1 – G4 gekennzeichneten Flächen sind Bäume und Gehölze aus der Pflanzliste zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Es sind pro 10 m² ein Gehölz bzw. ein Baum zu pflanzen.

Auf der Fläche G4 sind an der südlichen Gebietsgrenze 2 Bäume der Art *Salix alba* (Weide) in der Qualität Hochstamm, 3xv, StU 16-18cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen

Des weiteren werden Festsetzungen zu Pflanzungen und zum Erhalt von Vegetation getroffen, die neben dem Ausgleich von Eingriffen v. a. auch positive städtebauliche Auswirkungen haben. Details werden im Grünordnerischen Fachbeitrag erläutert.

12. Anpflanzung von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB):

An den Stellplatzflächen ist pro Stellplatz jeweils ein Kleinbaum der Art *Crataegus laevigata* (Rotdorn) in der Qualität Hochstamm, 3 x v., StU 12-14cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

2.5 Nachrichtliche Übernahmen

Gem. § 29 Straßen- und Wegegesetz Schleswig-Holstein (StrWG S-H) dürfen an Kreisstraßen außerhalb der zur Erschließung bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt in einer 15m breiten Zone keine Hochbauten jeder Art und Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs vorgenommen werden. Diese Anbauverbotszone ist im Bebauungsplan darzustellen.

Im Falle des Bebauungsplanes Nr. 85 wird eine Ausnahmegenehmigung erteilt. Auf Wunsch der Stadt Schleswig wird von den Bestimmungen des StrWG S-H eine Ausnahme insoweit zugelassen, dass die Anbauverbotszone von 15m auf 8m, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand, reduziert wird.

Diese Anbauverbotszone wird als nachrichtliche Übernahme im Bebauungsplan dargestellt.

2.6 Hinweise

Im Plangebiet befinden sich alte Versorgungsleitungen u. ä. aus der Nutzungszeit als Kleingartenanlage. Diese Leitungen sind aufzunehmen und zu entsorgen bzw. neu zu verlegen. Dies betrifft insbesondere die Wasserleitung inkl. Schacht und Wasseruhr an der Zufahrt vom Kattenhunder Weg. Weiterhin liegen in diesem Bereich Datenleitungen.

Außerdem kann es zu Altlastenfunden kommen. Diese sind unverzüglich der zuständigen Umweltbehörde zu melden.

Da eine Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens nicht gegeben ist, wird auch das überschüssige Regenwasser die privaten Grundstücksflächen in den Rückhaltebereich abgeführt. Es sind technische Einrichtungen zur Wasserhaltung und -regulierung im Gebiet zu errichten.

Zur Nutzung der privaten Grundstücksflächen wird auf § 9 des Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBauO S-H §9 Abs. 1) verwiesen. Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen oder naturnah zu belassen.

Das Plangebiet befindet sich lt. Auskunft der Wehrbereichsverwaltung Nord im Wirkungsbereich von militärischen Flugsicherungsanlagen.

3. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANS

3.1 Erschließungsvertrag

Als Erschließungsträger fungiert:

Stoll-Haus GmbH

Tuckerredder 12, 24850 Schuby

Der Erschließungsträger errichtet auf den Flurstücken 118, 120, 121, 122 (tlw.), 125, 127, 128 (tlw.) und 58/10 (tlw.) der Flur 1, Gemarkung Schleswig ein allgemeines Wohngebiet (WA).

Das Grundstück ist straßenseitig erschlossen.

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen liegen in den Straßen Kattenhunder Weg und Kösliner Straße an, sie können in das neu zu erschließende Gebiet verlängert werden. Für alle Versorgungsträger werden Trassen in ausreichender Breite und Tiefe entsprechend den Vorschriften vorgesehen.

Vorhandene Leitungen von Versorgungsunternehmen müssen ggf. auf Kosten des Erschließungsträgers verändert oder verlegt werden.

3.2 Eigentumsverhältnisse, Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung oder Verfahren zur Grenzregelung nach den §§ 45 ff. und §§ 80 ff. BauGB sind nicht erforderlich.

3.3 Baugrund

Bei dem Boden im Plangebiet handelt es sich lt. Geotechnischem Bericht des Erdbaulabors Gerowski vom 11. August 2006 um einen schluffigen Sandboden über Geschiebemergel. Er weist stellenweise in den tiefergelegenen Bereichen bindige Schichten aus Torf auf. Darunter finden sich Sande unterschiedlicher Körnung. In ca. 80 cm Tiefe tritt Schichtenwasser auf. Der Boden ist bei Auftreten der bindigen Schichten nicht tragfähig. Der Boden ist in weiten Teilen nicht versickerungsfähig.

Durch die ehemalige Nutzung als Kleingarten fallen Reste von Baumaterialien (z. B. Eternit), Bauholz sowie andere Gartenmaterialien u. ä. an. Weitere Altlasten sind nach bisherigem Kenntnisstand im Geltungsbereich nicht vorhanden. Eine Altlasten- / Bodenuntersuchung des Büros für Rohstoff- und Umweltgeologie GmbH, Kiel vom Juni/Juli 2007 hat keine positiven Befunde erbracht.

3.4 Ausgleichsmaßnahmen

Die überschlägige Ermittlung von benötigten Ausgleichsflächen im Grünordnerischen Fachbeitrag hat eine Größenordnung von ca. 5387,50 m² ergeben. Davon ist bereits vorhandene Versiegelung in Form von Bodenplatten der ehemaligen Kleingartenlauben in einer Größenordnung von 1250 m² abzuziehen. Im Plangebiet stehen ca. 2130 m² an Flächen für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung. Die dort umzusetzenden Maßnahmen zur Kompensation sind mit dem naturnahen Umbau des Fließgewässers und der Pflanzung standortgerechter Bäume und Sträucher als hochwertig einzustufen. Abzüglich der 1250 m² vorhandener Versiegelung sowie der Ausgleichsflächen im Plangebiet von 2130 m², zusammen 3380 m² verbleiben 2007,50 m² benötigte Ausgleichsfläche außerhalb des Plangebiets. Diese soll über den Ausgleichsflächenpool der Stadt Schleswig sichergestellt werden.

Näheres ist dem grünordnerischen Fachbeitrag sowie dem Umweltbericht zu entnehmen.

3.5 Städtebauliche Flächenbilanz

Das Plangebiet hat einen Geltungsbereich von 2,06 ha (20625 m²).

	Bestand	Planung
	Fläche in m ²	
Baugebiet		
Allgemeines Wohngebiet	0	15895
Verkehrsflächen	0	0
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Verkehrsberuhigter Bereich	0	2430
Rad- und Fußwege	0	170
Grünflächen	0	0
Öffentl. Grünflächen	330	610
Maßnahmenfläche	0	280
Regenrückhaltebecken und angrenzende Fläche	0	1240
Kleingartenfläche / brach	15970	0
Wald im Sinne des LWaldG	1400	0
Graben	300	0
Brachfläche allgemein	2625	0
	0	0
Summe	20625 m ²	20625 m ²

4. UMWELTBERICHT

4.1 Einleitung

Auf Grundlage der Anpassung des Baugesetzbuches (BauGB) an die Richtlinie 2001/42/EG der Europäischen Union ist in § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung und in § 2a Nr. 2 BauGB ein entsprechender Umweltbericht für jeden Bauleitplan vorgeschrieben worden. Er bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

4.1.1 Kurzdarstellung der Bauleitplanung

Die vorliegende Planung verfolgt als verbindliche Bauleitplanung das Ziel der Errichtung von Wohngebäuden in der Stadt Schleswig. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst einen ca. 2,1 ha großen Bereich am Stadtrand, der ehemals kleingärtnerisch genutzt wurde. Ein Teil des Geltungsbereichs ist bereits durch die Straße Am Schulwald erschlossen und wird durch den Erschließungsträger Stoll-Haus GmbH mit erschlossen. Die anderen zukünftigen Wohnbauflächen werden durch eine Haupteerschließungsstraße sowie zwei Planstraßen mit Wendekreis bzw. Wendehammer erschlossen.

4.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden folgende Ziele des Umweltschutzes berücksichtigt:

- Verkehrsberuhigung im gesamten Geltungsbereich
- Durchgrünung des Baugebiets zur klimatischen Verbesserung
- Möglichst geringe Inanspruchnahme von Grund und Boden durch Versiegelung – Reduzierung der Erschließungsflächen und teils wasserdurchlässige Beläge
- Erhaltung von wertvollen Biotopen, wie Gräben und begleitende Vegetation im zentralen Bereich des Plangebiets
- Naturnahe Anlage von Einrichtungen der Wasserspeicherung und Abwasserentsorgung (Regenrückhaltebereich)
- Gute Anbindung des Fußgänger- und Radfahrverkehrs

4.2 Bestand und Bewertung

Nachfolgend wird ein Überblick zum natürlichen Bestand des Plangebiets und angrenzender Bereiche gegeben. Außerdem wird der Bestand unter Einbeziehung der Art der zukünftigen Nutzung bewertet.

4.2.1 Bestandsaufnahme

Die zur Bebauung anstehenden Flächen sind derzeit nicht in Nutzung. Es handelt sich um ehemalige Kleingärten, die seit mehreren Jahren brachgefallen sind. Auf den ehemaligen Parzellen finden sich noch zahlreiche Bodenversiegelungen, Gebäudereste, Müllablagerungen u. ä.. Insgesamt macht das Gebiet einen ungepflegten, verwilderten Eindruck. Durch die Auflassung der Nutzung sind Lebensräume für zahlreiche Tierarten, wie Singvögel, Reptilien, Amphibien und Insekten entstanden. Das Gebiet ist allerdings im Biotopverbund durch die umgebenden Straßen und intensiven Nutzungen isoliert.

In der unmittelbaren Umgebung grenzen ebenfalls bewirtschaftete Kleingartenflächen an. Diese sind intensiv gärtnerisch geprägt. Außerdem grenzen an das Plangebiet Wohnbebauung und Gärten sowie ein Telekom-Technikgebäude.

Das Gebiet wird von einem stark verbauten Graben durchzogen, an dem Baum- und Strauchbestand wachsen. Der Graben ist uferseitig befestigt und ständig wasserführend, er endet im Südosten des Gebiets in einem Abflussrohr.

4.2.2 Prognose des Umweltzustands

Das gesamte Gelände ist als vegetationsbestimmte Stadtrandlage zu definieren. Das ehemals intensiv genutzte Gelände ist inzwischen verwildert. Durch den Verbleib großer Mengen Abfall, Baumaterial, Gebäudereste und Bodenversiegelungen werden der positive Charakter und die ökologische Wertigkeit negativ verändert. Aufgrund der vorherigen Nutzung sind Altlasten aus dem Bereich der Düngemittel, Pestizide u. ä. zu erwarten.

Die Struktur der Fläche sowie die Vegetation haben positive Wirkungen auf die direkte Umgebung bzgl. des Mikroklimas. Außerdem sind vereinzelt neue Lebensräume für Tier- und Pflanzenarten entstanden.

Nach Durchführung der Baumaßnahmen gemäß den Vorgaben des Bauleitplans wird sich das Gebiet grundlegend verändern. Ein Teil der bisher weitgehend offenen Bodenflächen wird versiegelt. Parallel entstehen aber auch auf den Grundstücken neue Vegetationsbiotope in Form von Gärten, die der vorherigen Nutzung ähnlich sind. Mit einer erheblichen Intensivierung ist aber zu rechnen, was die Lebensraumqualität für viele Tierarten senkt. Außerdem ist die Diversität der Flora dadurch deutlich geringer.

4.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Im Bauleitplanverfahren werden insbesondere bodenschonende Aspekte berücksichtigt. Die Versiegelung wird durch einen möglichst geringen Erschließungsaufwand mit schmalen Straßenquerschnitten u. a. reduziert. Einige Flächen werden in wasserdurchlässiger Bauweise, die Stellplätze mit breitgefugtem Pflaster und Wege mit Schotterrasen angelegt.

Außerdem sind die DIN-Normen zum Schutz des Bodens und der Vegetation einzuhalten. Einzelne Biotope, wie z. B. die Vegetation am Grabenlauf im zentralen Bereich des Gebiets werden erhalten. An diesen Tiefpunkten des Gebiets werden außerdem Maßnahmenflächen der natürlichen Entwicklung zur Feuchtwiese überlassen und standortfremde Vegetation entfernt. Andere Flächen werden als Abschirmung mit Gehölzen bepflanzt.

Im Folgenden wird die Eingriffs- Kompensations-Bilanz aus dem grünordnerischen Fachbeitrag dargestellt.

Die im Plangebiet vorhandenen 1400 m² Wald werden hier nicht berücksichtigt, da für sie nach §9 LWaldG eine Umwandlung zu beantragen und eine gesonderte Ersatzpflanzung durchzuführen ist.

Die Flächenbilanzierung orientiert sich an den Vorgaben des Gemeinsamen Runderlasses des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 03.Juli 1998 (- IV63- 510.335/X33 - 5120-) zum Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht sowie der Landesverordnung über Inhalte und Verfahren der örtlichen Landschaftsplanung (Landschaftsplan-VO) GS Schl.-H. II, Gl.Nr. 791-4-185 vom 29.Juni 1998.

Tabelle 2 Eingriffs - Kompensationsbilanzierung

Schutzgut / Eingriff	Fläche in m ²	Art des Eingriffs	Minimierungsmaßnahmen	Faktor gem. Erlaß vom 03.07.1998	Kompensation (s-fläche) in m ²	Bemerkungen / Art der Kompensation
Boden						
Versiegelung durch Bau von Gebäuden und Straßen	10775	dauerhaft	keine volle Ausnutzung der Überbauung gem. BauNVO	0,5	5387,50	Anrechnung der vorh. Versiegelung durch Lauben (50 x 25m ² = 1250m ²); Kompensation auf den Flächen A1, G1-4 (2130 m ²) durch Renaturierung
Verdichtung durch Baumaschinen	0	temporär	Lockerung d. Oberbodens nach Umsetzung	0	0	Flächige Kompensation nicht erforderlich
Abgrabung zur Anlage des Regenrückhaltebereichs	1200	dauerhaft	Getrennte Lagerung und Einbau von Oberboden	0	0	Fläche wird komplett renaturiert
Summe Boden	12975				3380	Defizit: 2007,5 m²
Wasser						
Reduzierung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung	10775	dauerhaft	Natürliche Versickerung der Niederschläge im Regenrückhaltebereich	0,7	5387,50	Anrechnung der vorh. Versiegelung durch Lauben (50 x 25m ² = 1250m ²); Kompensation auf den Flächen A1, G1-4 (2130 m ²) durch Renaturierung
Kontamination des Grundwassers durch Bautätigkeit	0	temporär	Keine Betankung vor Ort; biologisch abbaubare Schmierstoffe	0	0	Festlegungen durch die Bauleitung überprüfen; Kompensation nicht erforderlich
Umbau eines verbauten Gewässers / Grabens	1200	dauerhaft	nicht erforderlich	0	0	Kompensation nicht erforderlich
Summe Wasser	10820				3380	Defizit: 2007,5 m²

Klima/Luft						
Beeinträchtigung des Mikroklimas durch Baukörper und Versiegelung	21250	dauerhaft	Hoher Grünanteil im öffentlichen Raum; Neue Vegetationsstrukturen im Regenrückhaltebereich	1	21250	Exakte Kompensation nicht möglich - Durchsetzung § 9 LBO S-H erforderlich
Verlärmung der Umgebung durch Baumaschinen	0	temporär	Verwendung möglichst leiser Maschinen; Beachtung d. Ruhezeiten	0	0	Kompensation nicht erforderlich
Summe Klima/Luft	21250				21250	
Arten und Biotope						
Beseitigung von Biotopen durch Bebauung und Versiegelung	20625	dauerhaft	Erhaltung einzelner Vegetationselemente	0,5	10312	Anlage von privaten Grünflächen (Gärten, tlw. naturnah) auf 7600 m ² ; Kompensation auf den Flächen A1, G1-4 (2130 m ²) durch Renaturierung Gesamt: 9730 m ²
Beeinträchtigung der allg. Artenstruktur und -vielfalt durch intensivere Nutzung	0	dauerhaft	Erhaltung von Rückzugsräumen im Bauablauf		0	Ausgleich durch Anlage naturnaher öffentlicher Flächen und Gärten
Summe Arten und Biotope	20625				9730	Defizit: 582
Landschaftsbild						
Veränderung/Nivellierung des Landschaftsbildes durch Wohngebäude und technische Bauwerke	20625	dauerhaft	Verhinderung zu dichter Bebauung; Hohe Durchgrünung des Baugebiets	1	20625	Ausgleich durch Aufwertung des Bachtals und attraktive Wegeverbindungen; Durchsetzung des § 9 LBO
Summe Landschaftsbild	20625				20625	

Zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse ist der Schutz vor Immissionen unerlässlich. Dabei ist hier vor allem auf die Immissionen durch den Straßenverkehr abzuheben. Zum Schutze vor übermäßigen Immissionen wird z. B. die Festsetzung zum verkehrsberuhigten Bereich im Plangebiet selbst getroffen.

Die Immissionen von außerhalb des Plangebiets erreichen am Kattenhunder Weg lt. Gutachten vom 28.11.2008 erhebliche Ausmaße. Tags wird bis 60 m in das Gebiet der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) überschritten. Nachts wird der Orientierungswert von 45 dB(A) sogar bis in 71 m Entfernung überschritten. Ebenso werden die WA-Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV bis 35 (Tags) bzw. 40 (Nachts) m in das Gebiet überschritten.

Aufgrund der Anbauverbotszone gem. Straßen- und Wegegesetz S-H ist die Anlage aktiver Schallschutzelemente, wie Lärmschutzwand oder -wall ausgeschlossen. Das Gutachten schlägt Festsetzungen zum passiven Schallschutz für die erste und zweite Baureihe am Kattenhunder Weg sowie für die Außenwohnbereiche vor. Diese werden in der Satzung umgesetzt.

4.2.4 Alternativen

Da das Gebiet in den vorbereitenden Planungen als Kleingarten ausgewiesen ist, wird dadurch auch in deutlichem Umfang eine bauliche und gärtnerisch intensive Nutzung impliziert. Die Anordnung eines Wohngebiets erfordert immer verschiedene Maßnahmen in der technischen Erschließung sowie Bodenverdichtung und -überbauung, welche die eines Kleingartengebiets übersteigen.

Die Alternative des Verzichts auf eine Bebauung würde eine Rückführung in intensive Kleingartennutzung bedeuten. Eine weitere natürliche Entwicklung / Verwilderung ist aufgrund der Stadtrandlage nicht zu erwarten. Die intensive Kleingartennutzung unterscheidet sich nur im Umfang der Bodeninanspruchnahme vom Wohngebiet. Ansonsten sind die Erscheinungsformen der Bodennutzung hier oft deutlich intensiver und von Herbizid- und Insektizideinsatz geprägt als sie es in Einfamilienhausgärten sind.

Eine Verwilderung des Gebiets hätte nur bedingt positive Wirkung für Natur und Landschaft, da das Gebiet erstens nicht im Biotopverbund liegt und zweitens durch die Siedlungsnähe weiterhin als Müllhalde missbraucht würde.

Eine alternative Wohnbaufläche in Stadtkernnähe mit Anbindung an Infrastrukturen, kurze Wege und Nachnutzung anthropogen überformter Flächen gibt es nicht. Die Entwicklung entspricht dem Wohnraumentwicklungskonzept der Stadt Schleswig.

4.3 Verfahren der Umweltprüfung / Kenntnisstand

Die Umweltprüfung hat vorliegende Gutachten, wie

- Bodengutachten
- Schallschutzgutachten
- Landschaftsplan
- U. a.

ausgewertet.

Außerdem wurden Ortsbegehungen mit Bestandsaufnahmen hinsichtlich Flora und Fauna vor Ort durchgeführt. Der Kenntnisstand ist ausreichend.

4.4 Geplante Überwachungsmaßnahmen

Während der Bauphase werden die DIN-Normen und örtlichen Bauvorschriften in der Umsetzung zugrunde gelegt.

Die Stadt Schleswig wird nachfolgend im Rahmen ihrer Verwaltungstätigkeit den Umweltschutz im Siedlungsbereich berücksichtigen.

4.5 Zusammenfassung

Durch die Planung wird ein Grundstück am Siedlungsrand der Stadt Schleswig zur Bebauung vorbereitet. Der Großteil der ca. 2,1 ha großen Fläche war intensiv kleingärtnerisch genutzt. Die zu versiegelnden Böden sind anthropogen überformt. Im Rahmen der Bebauung werden auch kleinteilige Biotope, wie alte Obstgehölze u. a., entfernt und Gewässer verändert. Diese Veränderung hat aber auch positive Folgen für den Zustand des Gewässers. Es kann für die Bodeninanspruchnahme ein externer Ersatz bereitgestellt werden. Insgesamt hat das Gebiet keinen besonderen ökologischen Wert im naturräumlichen Gefüge. Weder sind die Umweltmedien besonderes schützenswert noch sind besondere Arten und Biotope vorhanden. Wenn der naturschutzrechtliche Ausgleich extern gewährleistet wird, ist der Eingriff voll auszugleichen.

Schleswig, 09.02.2015

**STADT SCHLESWIG
DER BÜRGERMEISTER**


**Thorsten Dahl
Bürgermeister**

