

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 99 DER STADT SCHLESWIG

- GEBIET WESTLICH BISMARCKSTRASSE 21 BIS ZUM ER-
SCHLIESSUNGSSTICH DER SCHUBYSTRASSE 19A, 19B, 19C -

VERFAHRENSSTAND:

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND TÖB'S (§ 4 (1) BauGB)
- FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG (§ 3 (1) BauGB)
- BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN, TÖB'S UND GEMEINDEN (§ 4 (2) BauGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BauGB)
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 4A (3) BauGB)
- SATZUNGSBESCHLUSS (§ 10 (1) BauGB)

AUFGESTELLT:

PLANUNGSBÜRO SPRINGER
ALTE LANDSTRASSE 7, 24866 BUSDORF

TEL: 04621 / 9396-0
FAX: 04621 / 9396-66

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 99 der Stadt Schleswig – Gebiet westlich Bismarckstraße 21 bis zum Erschließungsstich der Schubstraße 19a, 19b, 19c

1. Entwicklung des Bebauungsplanes

1.1. Veranlassung zur Aufstellung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 99 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine dauerhafte Wohnnutzung im Plangebiet geschaffen werden.

Die auf dem Grundstück Bismarckstraße 21 (Flurstück 34/7) vorhandene Bebauung soll komplett abgerissen werden. Derzeit sind auf dem Grundstück im östlichen Teil ein Bestattungsunternehmen nebst Tischlerwerkstatt und Wohnungen sowie im westlichen Bereich etliche Garagen vorhanden. Das Grundstück ist durch Zufahrten, Stellplätze und Hofflächen nahezu vollständig versiegelt.

Durch die neue Bebauung soll zum einen der Betriebsstandort des Bestattungsunternehmens in der Stadt Schleswig zukunftsfähig aufgestellt und darüber hinaus attraktiver Wohnraum in innenstadtnaher Lage geschaffen werden.

Die geplante Bebauung fügt sich, gemessen an den Kriterien des § 34 BauGB, nicht in die vorhandene Bebauung ein, so dass hier ein Planungserfordernis besteht.

1.2 Rechtsgrundlagen

Grundlage des Verfahrens ist das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) in der derzeit gültigen Fassung.

In der Sitzung am 20.02.2017 beschloss die Ratsversammlung der Stadt Schleswig die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 99. Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll nach dem Verfahren für die 'Bebauungspläne der Innenentwicklung' gemäß § 13a BauGB erfolgen.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens für 'Bebauungspläne der Innenentwicklung' sind:

- Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung, insbesondere durch Umnutzung und Verdichtung.
- Die festzusetzende Grundfläche im Plangebiet liegt unter 20.000 m². Auch erfolgen im näheren Umfeld derzeit keine weiteren Bauleitplanungen, so dass entsprechend § 13a (1) Nr. 1 BauGB keine Flächen von Bebauungsplänen mitzurechnen sind, die in einem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen.
- Durch den Bebauungsplan wird auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem UVP-Gesetz bedürfen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.

Die vorgenannten Voraussetzungen liegen für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes vor.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Schleswig ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Insofern bleibt das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB, nach dem Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, gewahrt.

Mit dieser Planung kommt die Stadt Schleswig auch dem planerischen Grundsatz 'Innenentwicklung vor Außenentwicklung' nach und vermeidet so, zusätzlichen Flächenverbrauch im Außenbereich.

1.3 Städtebauliche Maßnahmen

1.3.1 Städtebauliche Ziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird das Ziel verfolgt, die vorhandene Wohnnutzung dauerhaft zu sichern und auszubauen. Auf dieser planungsrechtlichen Grundlage kann die vorhandene bauliche Substanz abgebrochen und erneuert werden.

Ein weiteres städtebauliches Ziel ist der Erhalt des historischen Straßenbildes in der oberen Bismarckstraße. Hierzu wurden im Vorfeld der Bauleitplanung detaillierte Ansichten der geplanten Bebauung erstellt.

Zudem soll der Versiegelungsgrad auf dem Grundstück deutlich reduziert werden.

1.3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, was dem vorhandenen und zu erhaltenden Nutzungsspektrum entspricht.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Das Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ von 0,35 orientiert sich an der gewollten städtebaulichen Nutzung des Grundstückes und der umgebenden Bebauung. Das bauliche Nutzungsmaß mit einer GRZ von 0,35 liegt unterhalb der Obergrenzen nach § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO), trägt zu einer aufgelockerten Bebauung bei und bietet einen ausreichenden Nutzungsspielraum auf dem Baugrundstück.

Aufgrund der jeweils zurückliegenden Stellplätze und der damit verbundenen langen Zufahrten, wird eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, nach der die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80 überschritten werden darf.

Die Festsetzungen bzgl. der zulässigen Anzahl von Vollgeschossen orientieren sich im Osten an dem vorhandenen baulichen Bestand und im Westen an der geplanten Entwicklung. Dementsprechend sind im östlichen Planbereich max. vier und im westlichen Bereich max. 2 Vollgeschosse zulässig. Zudem werden zum Schutz des Ortsbildes und zur Vermeidung nachbarschaftlicher Spannungen verbindliche Obergrenzen hinsichtlich der zulässigen Firsthöhen im Bebauungsplan festgesetzt. Demnach ist die Firsthöhe im Bereich der Bismarckstraße auf max. 35,50 m über NN begrenzt. Dies entspricht einer Höhe von 13 m über dem angrenzenden Straßenniveau. Hiermit wird zusätzlich auch sichergestellt, dass sich die geplante Bebauung in das vorhandene Ensemble einfügt. Die Firsthöhe im westlichen Planbereich wird gestaffelt auf 28,50 m über NN im Norden und Süden des Baufeldes und auf

31,50 m über NN in der Mitte begrenzt, um die Auswirkungen auf die Nachbarbebauung zu minimieren. Hierdurch wird sichergestellt, dass die Bebauung im Baufeld zwei im Norden und Süden im Obergeschoss zurückspringt. Die festgesetzten Firsthöhen entsprechen ca. 6,50 m über dem vorhandenen Gelände im Norden und Süden des Baufeldes und ca. 9,50 m in der Mitte.

Es werden weiterhin Festsetzungen bzgl. der vorgesehenen Dachneigungen in diesen Bebauungsplan mit aufgenommen, um dafür Sorge zu tragen, dass sich die zukünftige Bebauung in den baulichen Bestand einfügt. Insofern sind im Baufeld 1 nur Dächer mit Dachneigungen zwischen 10° und 60° zulässig. Diese Festsetzung ermöglicht auch der Errichtung von Mansarddächern, die sich gut in die bauliche Umgebung einfügen.

Im Baufeld 2 sind nur Dächer mit Dachneigungen zwischen 0° und 10° zulässig. Damit soll bei der festgesetzten zweigeschossigen Bauweise die Gebäudehöhe begrenzt werden, um die Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke zu verringern.

Für untergeordnete Nebendachflächen sind auch andere Dachneigungen zulässig. Diese Festsetzung soll weitere Gestaltungsmöglichkeiten eröffnen, ohne dabei die städtebauliche Ordnung oder das Ortsbild zu beeinträchtigen.

1.3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise

In dem Allgemeinen Wohngebiet wird im Westen eine offene Bauweise festgesetzt, was dem Charakter der gewollten aufgelockerten Bebauung und der umgebenden Bebauung entspricht. Für das Baufeld an der Bismarckstraße wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, bei der im Norden an die Grenze zum Nachbargrundstück gebaut werden darf. Diese Festsetzung greift die bestehende bauliche Situation wieder auf und sichert ein geschlossenes Straßenbild.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Im Westen wird ein neues Baufeld durch Baugrenzen definiert, das eng um den geplanten Baukörper gelegt wird. Entlang der Bismarckstraße wird eine Baulinie festgesetzt, um die vorhandene Bauflucht auch zukünftig zu sichern.

1.4 Verkehrliche Erschließung

Das Grundstück ist verkehrlich derzeit nur über einen Erschließungsstich von der Schubstraße bzw. vom Seminarweg aus erschlossen. Hierüber verläuft der gesamte Verkehr für die vorhandenen Wohnungen, das Bestattungsunternehmen und die vermieteten Garagen. Zukünftig soll auch eine Anbindung an die Bismarckstraße erfolgen. Diese neue Zufahrt soll an der Südgrenze des Plangebietes entlangführen und die zurückliegenden Stellplätze für die Wohnungen an der Bismarckstraße erschließen. Über den Erschließungsstich von der Schubstraße sollen zukünftig nur noch die Stellplätze für die neuen Wohnungen im Westen des Plangebietes erreichbar bleiben. Eine befahrbare Verbindung zwischen den beiden Stellplatzbereichen ist nicht vorgesehen. Insofern werden sich die Beeinträchtigungen durch den Verkehr v.a. für die Grundstücke Schubstraße 19 b und 19 c reduzieren.

1.5 Grünordnung

Das Grundstück ist derzeit nahezu vollständig versiegelt. Durch die geplanten Festsetzungen wird sichergestellt, dass zukünftig mindestens 20 % der Grundstücksfläche begrünt werden. Die südlichen Wände der Garagen im westlichen Planbereich sind derzeit überwiegend mit Efeu bewachsen. Um in diesem Bereich auch zukünftig eine Begrünung sicher zu stellen, ist in der Planzeichnung eine 3 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. In diesem Bereich ist eine zweireihige Bepflanzung aus heimischen Gehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Reihen haben einen Abstand von 1 m zueinander. In der Reihe werden die Gehölze im Abstand von 1,25 m auf Lücke gepflanzt.

Die in den nachfolgenden Listen zur Verwendung vorgeschlagenen Gehölze sind in handelsüblichen Qualitäten auf der Grundlage der "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen" der FLL¹ zu pflanzen. Bei diesen Aufzählungen handelt es sich um eine Auswahlliste.

Gehölze 2. Ordnung: Heister, 2 x verpflanzt, 80-100 cm

Sträucher: verpflanzte Sträucher, 60 - 100 cm

Gehölze 2. Ordnung:

Feld-Ahorn	-	<i>Acer campestre</i>
Schwarz-Erle	-	<i>Alnus glutinosa</i>
Wild-Apfel	-	<i>Malus sylvestris</i>
Vogel-Kirsche	-	<i>Prunus avium</i>
Wild-Birne	-	<i>Pyrus communis</i>
Vogelbeere	-	<i>Sorbus aucuparia</i>

Sträucher:

Haselnuss	-	<i>Corylus avellana</i>
Weiß-Dorn	-	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	-	<i>Euonymus europaeus</i>
Faulbaum	-	<i>Frangula alnus</i>
Trauben-Kirsche	-	<i>Prunus padus</i>
Schlehe	-	<i>Prunus spinosa</i>
Hunds-Rose	-	<i>Rosa canina</i>
Ohr-Weide	-	<i>Salix aurita</i>
Sal-Weide	-	<i>Salix caprea</i>
Schwarzer Holunder	-	<i>Sambucus nigra</i>
Gemeiner Schneeball	-	<i>Viburnum opulus</i>

Ergänzt wird die Bepflanzung durch zwei Laubbäume, die im Bereich der geplanten Stellplätze gepflanzt werden und die zur Begrünung des Plangebietes beitragen. Die Bäume sollten als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 14 cm gepflanzt werden.

¹ Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen 1995, Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL)

2 Verhältnis von Eingriff und Ausgleich nach dem Naturschutzrecht

Da der Bebauungsplan Nr. 99 als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, wird gem. § 13 (3) BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen. Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Insofern ist diesbezüglich kein naturschutzfachlicher Ausgleich erforderlich.

2.1 Artenschutz

Der Planbereich ist durch die vorhandenen Gebäude angrenzend an die Bismarckstraße (Bestattungen Beck) sowie durch Garagen, Stellplätze, Zufahrt und Nebengebäude geprägt. Der Planbereich stellt sich als fast vollständig versiegelte Fläche dar. Bäume oder Gehölzpflanzungen sind im Planbereich nicht festzustellen.

Für das Vorhaben ist im Mai 2017 vom Dipl. Geogr. Christoph Stolle ein Artenschutz-Fachbeitrag gem. § 44 BNatSchG angefertigt worden, der in Anlage zur Begründung beigelegt ist.

Zusammenfassend kommt dieser **Artenschutz-Fachbeitrag** zu folgendem Ergebnis:

„Mit Vorhabensumsetzung geht der Abbruch mehrerer Gebäude und die Rodung von Fassaden-/Wandbewuchs einher. Die Gebäude sind (potenzielle) Brutplätze Gebäude brütender Vögel und (potenzielle) Quartierstandorte Gebäude bewohnender Fledermäuse, für Fledermäuse ist eine Wochenstuben- als auch eine Winterquartiereignung der Gebäude gegeben.

Der abgängige Fassaden-/Wandbewuchs beherbergt Gebüsch brütende Vogel, es ergaben sich konkrete Hinweise auf Kolonie brütende Haussperlinge.

Die erforderlichen artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind in nachstehender Tabelle zusammengefasst aufgeführt, mögliche Abweichungen hinsichtlich der Vermeidungsmaßnahme sind in Kapitel 7 Konfliktanalyse (des Gutachtens) beschrieben (bspw. Ausweitung Bauzeitenfenster, Frühjahrs-Bauzeitenfenster für Fledermäuse unter bestimmten Voraussetzungen, Besatzkontrollen).

Arten (-gruppe)	Zugriffsverbot	Maßnahme
Brutvögel: Gruppe Gebäudebrüter	Tötungsverbot	Gebäudeabbruch als auch Gebüschrodung im Zeitraum 01.10. bis 28./29.02. eines jeden Jahres
Brutvögel: Haussperling als Koloniebrüter	Tötungsverbot	Gebüschrodung im Zeitraum 01.10. bis 28./29.02. eines jeden Jahres
	Verbot der Zerstörung geschützter Fortpfl.- u. Ruhestätten	2x mind. 4 Sperlingskoloniekästen
Fledermäuse: Zwerg-, Mücken- und Breitflügel-fledermaus	Tötungsverbot	Gebäudeabbruch im Zeitraum 15.08. bis 30.09. eines jeden Jahres
	Verbot der Zerstörung geschützter Fortpfl.- u. Ruhestätten	3x 2 künstliche <u>Ganzjahresquartiere</u>

Die Bauzeitenfenster hinsichtlich Brutvögel und Fledermäuse für den Abbruch der Gebäude schließen sich gegenseitig aus bzw. widersprechen sich. Das Bauzeitenfenster für Fledermäuse ist anzuwenden; zum einen weisen Fledermäuse als FFH-Anhang IV-Arten den höheren Schutzstatus auf, zum

anderen können – im Gegensatz zu den potenziell betroffenen Vogelarten – im Bestand gefährdete Arten nicht ausgeschlossen werden (Breitflügelfledermaus RL SH 2014: `3` = gefährdet).

Nach gutachterlicher Einschätzung ist die Zulassungsvoraussetzung für die Umsetzung des Vorhabens im Hinblick auf die gesetzlichen Artenschutzbestimmungen gegeben, sofern die oben beschriebenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zur Anwendung kommen.“

Die in diesem Artenschutz-Fachbeitrag genannten Ausgleichsmaßnahmen sind in den Text (Teil B) des Bebauungsplanes aufgenommen worden. Die Bauzeitenregelung wurde als Hinweis in die Planzeichnung übernommen.

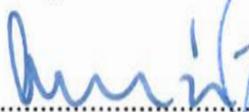
3. Maßnahmen zur Ver- und Entsorgung

- 3.1 Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch den Anschluss an das Wassernetz der Schleswiger Stadtwerke.
- 3.2 Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt aus dem Netz der Schleswiger Stadtwerke.
- 3.3 Eine Versorgung des Plangebietes mit Erdgas oder Fernwärme durch die Schleswiger Stadtwerke ist möglich.
- 3.4 Die Abwasserbeseitigung erfolgt nach Maßgabe der ortsrechtlichen Bestimmungen im Trennsystem für Regen- und Schmutzwasser. Das Schmutz- und Regenwasser wird über ein getrenntes Kanalsystem in der Bismarckstraße erfasst. Das Schmutzwasser wird der zentralen städtischen Kläranlagen zur Reinigung zugeführt. Die Abwasserbehandlung erfolgt gemäß Satzung der Stadt Schleswig.
- 3.5 Für die Hausmüll- und Abfallbeseitigung gelten die ortsrechtlichen Regelungen der Abfallwirtschaftsgesellschaft Schleswig-Flensburg. An den Abfuhrtagen werden die Müllbehälter an die nächste, für die Müllfahrzeuge anfahrbare Stelle (Bismarckstraße bzw. Seminarweg/Schubyastraße) gebracht.
- 3.6 Der Feuerschutz wird in der Stadt Schleswig durch die ortsansässige Feuerwehr gewährleistet. Die Löschwasserversorgung ist entsprechend den Vorgaben des Arbeitsblattes W 405 des DVGW sicherzustellen.

Die Begründung wurde durch Beschluss der Ratsversammlung der Stadt Schleswig am 25.09.2017 gebilligt.

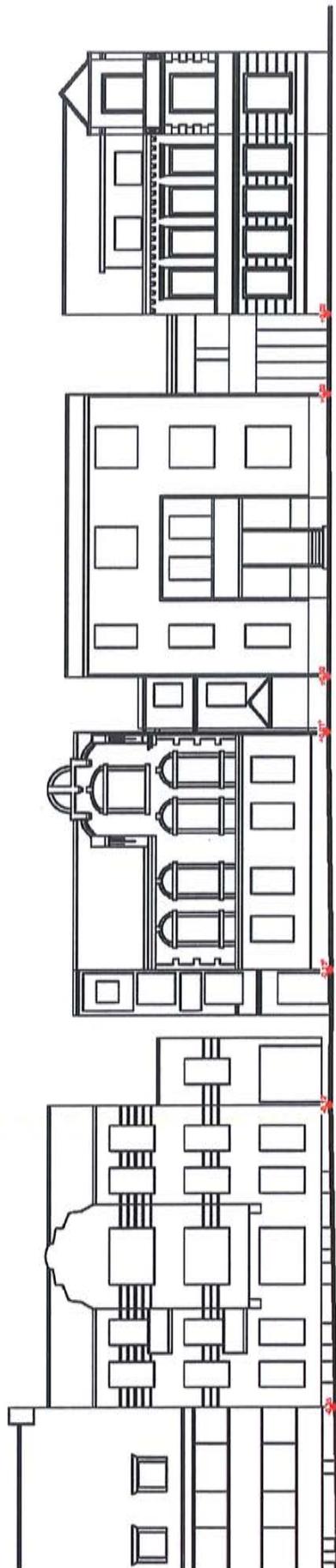
Schleswig, den

30.12.2017

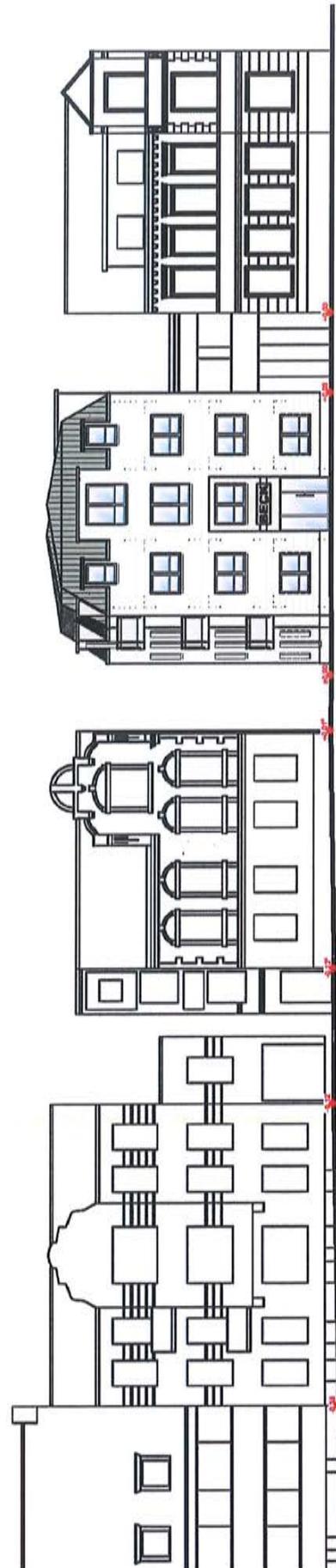


(Dr. Christiansen)
Bürgermeister





Bestandsansicht Bismarckstraße



Planungsansicht Bismarckstraße

