

BEGRÜNDUNG

=====

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 der Stadt Schleswig - Sondergebiet an der Stampfmühle -

1. Veranlassung zur Aufstellung

Das Grundstück mit dem Waldhotel wurde von einem Investor erworben, der an dieser Stelle eine Seniorenanlage, bestehend aus einer Pflegeeinrichtung und Wohnungen, errichten will. Dabei soll das vorhandene Gebäude nach einer Sanierung als Hotel und Restaurant weitergenutzt werden. Die planungsrechtliche Grundlage für eine Genehmigung der Neubaumaßnahmen muss in diesem Falle über eine verbindliche Bauleitplanung hergestellt werden. Es ist beabsichtigt, diese auf der Grundlage eines abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplanes gemäß § 12 des Baugesetzbuches zu erarbeiten.

2. Rechtsgrundlagen

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Das Baugrundstück war im gültigen Flächennutzungsplan bislang als Sondergebiet „Hotel“ dargestellt. Zur Anpassung wird eine 5. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren durchgeführt. Im Rahmen dieser Änderung erfolgt eine Darstellung des Grundstückes als Sondergebiet "Senioreneinrichtung – Gaststätte/Hotel". Die Konformität zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung wird somit hergestellt.

Im Rahmen des Vorhabens werden ca. 1.500 qm Grundfläche neu überbaut. Damit ist weder eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) noch eine allgemeine Vorprüfung oder eine standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich.

3. Städtebauliche Maßnahmen

Das überplante Grundstück befindet sich außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage und findet durch seine Lage am Waldrand seine besondere Prägung. Aus vorgenannten Gründen rechtfertigen nur besondere Gründe die zusätzliche Bebauung des Grundstückes und es muss städteplanerisches Ziel sein, die Bebauung auf ein der besonderen Situation angepasstes Maß einzugrenzen.

Das Gebäude des Waldhotels ist als die Kulturlandschaft prägend einzustufen. Diese Einschätzung wird auch dadurch gestützt, dass das Landesamt für Denkmalpflege seine Unterschutzstellung angekündigt hat. Wegen seiner eingeschränkten Kapazität war der Hotelbetrieb wirtschaftlich gefährdet, sodass seine Besitzer lange Jahre nach einer Folgenutzung suchten. Somit war auch der Bestand des schutzwürdigen Gebäudes gefährdet.

Mit dem jetzt geplanten Vorhaben, auf dem Grundstück eine Senioreneinrichtung zu schaffen, kann der Erhalt des Gebäudes gesichert werden, da u.a. vorgesehen ist, die Restaurantküche auch zur Versorgung der Senioren zu nutzen.

Die Nutzung „Senioreneinrichtung“ mit Wohnungen und Pflegebereich ist an dieser Stelle durchaus verträglich. Die etwas abgeschiedene Lage wird durch Ruhe, reizvolle Landschaft und ein großes Kulturangebot in der Nähe ausgeglichen.

Zur Bestimmung eines verträglichen, der Situation angepassten, Maßes der baulichen Nutzung sieht der Bebauungsplan drei voneinander getrennte neue Baukörper vor, die tiefergelegen unterhalb des bestehenden Gebäudes angeordnet sind und es durch ihre offene Stellung nicht verdecken. Ihre Höhenbegrenzung auf drei Vollgeschosse und eine flache Dachkonstruktion bewahren die exponierte Lage des Hotelgebäudes. Da es an Möglichkeiten fehlt, dessen Erhalt durch Festsetzung zu sichern, wird es mit einer Baulinie umgrenzt. Hierdurch wird auch der Forderung des Forstamtes Rechnung getragen, welches dem Gebäude lediglich Bestandschutz gewährt, weil es sich im Waldschutzstreifen nach § 32 Abs. 5 des Landeswaldgesetzes befindet.

Das Sondergebiet wird z.Zt. durch eine öffentliche Verkehrsfläche erschlossen, die an das Hotel heranführt und das Grundstück in zwei Teile trennt. Im Rahmen der Überplanung soll die Verkehrsfläche in den Privatbesitz des Investors übergehen. Ein eingetragenes Wegerecht zugunsten der Allgemeinheit, sichert einen Zugang zum benachbarten Erholungswald.

4. Verhältnis von Eingriff und Ausgleich nach dem Naturschutzrecht

Innerhalb des Planbereiches finden Eingriffe durch Baumaßnahmen statt:

Im südlichen Bereich des Flurstückes 42/10 sollen drei Baukörper in drei entsprechenden Baufenstern erstellt werden.

Auf dem Flurstück 42/13, westlich der privaten Straße befinden sich zwei unbefestigte und durch einen Höhenversatz getrennte Kfz-Stellplatzflächen. In diesem Bereich sollen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs, Gemeinschaftsstellplätze für die geplante Senioreneinrichtung entstehen.

Der dem Bebauungsplan zugehörige Grünordnungsplan befasst sich ausführlich mit den Belangen von Umwelt, Boden, Natur und Landschaft. Die durch den B-Planvorbereiteten Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft und die daraus resultierenden Beeinträchtigungen der Schutzgüter

- Boden
- Wasser
- Klima/Luft
- Lebensräume und
- Landschaftsbild

werden erfasst und in der Konfliktdanalyse dem Bestand und dessen ökologischer Wertigkeit gegenübergestellt.

Durch entsprechende Maßnahmen werden die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft soweit wie möglich minimiert und die unvermeidbaren Eingriffe im Rahmen der Kompensation ausgeglichen bzw. ersetzt.

Geeignete Vorschläge aus dem Grünordnungsplan wurden als Festsetzungen in die Bebauungsplansatzung übernommen.

Die mit der Realisierung des Vorhabens verbundene (teilweise) Beseitigung einer Parkanlage bedarf einer besonderen Genehmigung nach § 7Abs. 2 Nr. 8 LNatSchG.

Da das räumlich unmittelbar anschließende Gebiet Tiergarten/Schleswig mit einer Fläche von ca. 96 ha als Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung nach Artikel 4 Abs. 2 FFH-Richtlinie zur Eintragung in die Liste der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung der EU vorgeschlagen ist, wurde für das mit diesem Bebauungsplan und der 5. Flächennutzungsplanänderung vorbereitete Vorhaben auch eine Verträglichkeitsprüfung gemäß § 20e des Landesnaturschutzgesetzes vorgenommen.

5. Wasserschongebiet

Der Planbereich befindet sich im Wasserschongebiet. Dem Grundwasserschutz kommt insofern eine besondere Bedeutung zu.

6. Waldschutzstreifen

Gemäß § 32 Abs. 5 des Landeswaldgesetzes (LWaldG) ist von baulichen Vorhaben zum vorhandenen Wald ein Regelabstand von 30 m einzuhalten. Von dem Regelabstand konnte nach Absprache mit dem Forstamt Schleswig abgewichen werden. Der vereinbarte Mindestabstand ist auf 25m festgesetzt und als nachrichtliche Mitteilung in die Bebauungsplanzeichnung übernommen worden. Das bestehende Gebäude des Waldhotels am Waldrand genießt Bestandsschutz, so dass in diesem Bereich der erforderliche Waldschutzstreifen nicht einzuhalten ist.

Die Realisierung des notwendigen Schutzabstandes zwischen Wald und geplanter Neubebauung ist abhängig von einer Verschiebung des südlichen Waldrandes in Richtung Norden. Auf der dann frei werdenden Fläche, soll sich eine extensive Wiesenfläche entwickeln, auf der standortgerechte, heimische Strauchgehölze in kleinflächigen Gruppen bis max. 10 qm Einzelgröße gepflanzt werden sollen. Dieser Bereich wird im Bebauungsplan als private Grünfläche „Parkanlage“ festgesetzt.

Für die Verlagerung des Waldrandes ist an anderer Stelle eine Ersatzaufforstung vorzunehmen. Die Größenordnung beträgt 1 ha. Ein entsprechender Antrag auf Waldumwandlung sowie die vertraglichen Regelungen sind in Vorbereitung. Die Kosten der Neuaufforstung sowie Pflege und Unterhaltung obliegen dem Vorhabenträger.

7. Bodenordnende Maßnahmen

Der Vorhabenträger ist Eigentümer der zu bebauenden Grundstücke. Er erwirbt zusätzlich von der Stadt Schleswig die durch das Grundstück verlaufende Zufahrtstraße und gewährt der Öffentlichkeit ein freies Überwegungsrecht.

8. Maßnahmen der Ver- und Entsorgung

8.1 Wasserversorgung

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

8.2 Elektrizität und Gasversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie und mit Erdgas erfolgt aus dem Netz der Stadtwerke. Bei Anspruchnahme einer höheren elektrischen Leistung muss eine Netzverstärkung, ggf. über eine zusätzliche Trafostation erfolgen.

8.3 Abwasserbeseitigung

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.

Das Regenwasser ist in die offenen Grabensysteme in der Umgebung des Plangebietes einzuleiten.

8.4 Hausmüll- und Abfallbeseitigung

Maßgebend für die Abfallentsorgung sind die Regelungen der Abfallwirtschaftssatzung (AWS) des Kreises Schleswig-Flensburg.

Gemäß §24 Abs.6 der Abfallwirtschaftssatzung des Kreises Schleswig-Flensburg sind die Abfallbehälter zur Entleerung am Rand der Erschließungsanlage so bereitzustellen, dass das Abfuhrfahrzeug unter Beachtung der Unfallverhütungsvorschriften VGB 126 „Müllbeseitigung“ der Berufsgenossenschaft für Fahrzeughaltungen an den Aufstellplatz heranfahren kann. Ist dies nicht möglich, so sind die Abfallbehälter an eine für die Sammelfahrzeuge erreichbare Stelle zu bringen (§ 24 Abs.77 AWS).

8.5 Feuerlöscheinrichtungen

Für Feuerlöscheinrichtungen werden im Bereich der Straßen und Wege Hydranten der zentralen, städtischen Wasserversorgung in ausreichender Zahl installiert. Es besteht die Notwendigkeit zur Verstärkung der Versorgung.

9. Kosten

Alle Kosten für die Erschließung des Gebietes hat der Vorhabenträger zu übernehmen. Näheres regelt der Durchführungsvertrag.

Schleswig, den 18.08.2005

STADT SCHLESWIG
DER BÜRGERMEISTER


Thorsten Dahl
Bürgermeister

