Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 71 der Stadt Schleswig - Gebiet zwischen Flensburger Straße, Am Taterkrug und Moorkatenweg -

1. Entwicklung des Bebauungsplanes

1.1 Veranlassung zur Aufstellung

Die Stadt Schleswig will dem dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung Rechnung tragen und zu seiner Deckung Grundstücke für Eigenheime verfügbar machen. Bedingt durch den Umstand, daß z. Z. aus verschiedenen Gründen andere Flächen für diesen Zweck nicht zur Verfügung stehen, die Planung jedoch mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in Einklang zu bringen ist, kommt hierfür nur eine Fläche südwestlich der Flensburger Straße, zwischen der Wohnbebauung Taterkrug, dem Michaelisfriedhof, der Wohnbebauung Moorkatenweg und der Privatpflegestätte "Hof Königsweg" in Betracht.

1.2 Rechtsgrundlagen

Die Ratsversammlung der Stadt Schleswig beschloß die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 71 in ihrer Sitzung am 10.07.1999.


Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke diente die Abzeichnung der Katasterkarte im Maßstab 1 : 1000.

1.3 Städtebauliche Maßnahmen

1.3.1 Planungsziel


Beide genannten Grünbereiche sollen als Wiesen erhalten bleiben, um ihrer ökologischen Funktion gerecht zu werden.

Von einer Bebauung freigehalten werden soll auch eine Fläche nördlich der bebauten Grundstücke am Moorkatenweg. Sie liegt seit mehreren Jahren brach und beginnt zu verbuschen. Sie dient nachhaltig der Vernetzung von Grünflächen.

1.3.2 Verkehrseröffnung


Zum Moorkatenweg, der in die Husumer Straße mündet, führt ein Fußweg.

Für den Fall, daß die in die Flensburger Straße führende Erschließungsstraße nicht befahrbar ist, wurde ein Notwegerecht im Nordwesten des Mischgebietes gesichert.

1.3.3 Allgemeines Wohngebiet

Zur besseren Einfügung in die bebaute Stadtlandschaft ist vorgesehen, die Kuppe des Hügels im mittleren Planbereich um ca. 3 m abzuflächen, damit sich die in diesem Bereich angeordnete Bebauung nicht zu stark aus der Umgebung heraushebt. Für die dort vorgesehenen Baukörper wurde aus diesem Grunde die Höhe des Erdgeschoßfußbodens als Höchstmaß festgesetzt.

1.3.4 Mischgebiet

Eine ehemals landwirtschaftliche Hofstelle an der Flensburger Straße wird heute als Privatpension "Hof Königsweg" für geistig behinderte Menschen betrieben. Da sie einerseits Wohnstätte, andererseits aber auch Arbeitsstätte im therapeutischen Rahmen ist, wird das Grundstück als Mischgebiet ausgewiesen. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung und die festgelegte Bauinsel lassen betriebsbedingte Veränderungen und Erweiterungen der Baulichkeiten zu. Das Mischgebiet wird über zwei Anschlüsse fußläufig mit dem neuen Wohngebiet verbunden.

1.4 Grünordnung und Ausgleichsregelungen

Zum Ausgleich bzw. zur Minimierung des durch Erschließung und Bebauung der vorgesehenen Bauflächen verursachten Eingriffs in Natur und Landschaft werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Reihe grünordnerischer Regelungen getroffen. Es sind dies, abgesehen von der Festsetzung von Baumflächen z.B. in den öffentlichen Verkehrsflächen, im wesentlichen folgende Maßnahmen:

Die unter den Punkten 5, 9, 10, 11, 16, 17, 41, 61 und 68 der im Jahre 1983 gefertigten Umwelterhebung der Stadt Schleswig beschriebenen Grünkomponenten sind als zu erhalten in den Bebauungsplan aufgenommen worden und werden somit im Bestand gesichert.


780 lfm vorhandene Knicks werden durch entsprechende Festsetzung im Bestand gesichert und wo es notwendig ist sollen sie vervollständigt werden. Auch diese Knicks wurden nicht den Wohnbaugrundstücken zugeschlagen.

Drei Flächen im Planbereich werden für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen:
Im Südosten befindet sich eine Wiese in deren Mitte sich in einer Senke während der Regenperioden Wasser sammelt. Diese Wiese ist von Knick eingefäst und grenzt an die Fläche des Michaelisfriedhofs. Sie ist Teil der im Landschaftsplan für die Stadt Schleswig festgelegten Grüngäse 4, die als Leitlinie für Freiraum- und Grünentwicklung innerhalb der Stadt, vom Schützenredder zum Waldgebiet Tiergarten verläuft. Auszug aus dem Erläuterungsbericht zum Landschaftsplan:

"Sie beinhaltet die Kleingartenanlagen und Sportanlagen am Schützenredder und unterschiedliche Grünflächen zwischen Flensburger und Husumer Straße.

Sowohl als Vernetzungslinie als auch für die Freiraumnutzung besteht hier erheblicher Entwicklungsbedarf, da die Achse nur wenig ökologisch wertvolle Strukturen, kaum funktional angebundene Freiflächen enthält und im Achsenverlauf schlecht durch Wege erschlossen ist. Sollten weitere Gebiete im Nordwesten baulich erschlossen werden, würde dieser Achse eine gesteigerte Bedeutung zufallen."

Durch die im Bebauungsplan vorgenommene Festsetzung als Wiese, deren Grasnarbe zu erhalten ist, soll der Bestand der Grünfläche als Teil der Grüngäse gesichert werden.

Ihre Abgrenzung zum zukünftigen Wohngebiet bildet ein z. Z. durch Überwindung stark lückenhafter Knick. Im Rahmen der Profilierung der Bauflächen soll dieser Knick unter Verwendung des vorhandenen Baumaterials neu aufgesetzt und lückenlos bepflanzt werden.

Im Nahbereich der Flensburger Straße ist als Bodenmulde im naturnahem Ausbau ein Regenwasserzuschlagbecken zur Regelung des Wasserabflusses vorgesehen.


Eine weitere Fläche befindet sich zwischen dem geplanten Wohngebiet und den Wohnbaugrundstücken des Moorkatenweges. Es handelt sich hier um eine Brachfläche, die im Osten schon stark verbaut ist. Ihre Freihaltung von der Bebauung trägt zur Grünflächenvernetzung bei.

Innerhalb dieser Flächen ist ein Kinderspielplatz vorgesehen. Er wurde an einer Stelle angeordnet, wo er einerseits nicht in den vorhandenen Bewuchs eingreift und andererseits für die ungestörte Grünverbinding ausreichend Breite verbleibt, um die Vernetzungsfunktion zu wahren. Eine Abschirmung der Flächen für eine natürliche Entwicklung soll über eine Einfassung des Kinderspielplatzes durch einen Knick erfolgen.
1.4.1 Bilanzierung von Eingriffen und Ausgleich


Der Ausgleich in das Schutzgebiet Boden findet wie folgt statt:


Wegen der Innenbereichslage des Baugebietes ist eine entsprechende Entsiegelung ausgeschlossen.

Es sind deshalb mindestens im Verhältnis 1 : 0,3 (es handelt sich nicht um Flächen mit für den Naturschutz bedeutsameren Boden- und/ oder Grundwasserverhältnissen) Aequivalenzfläche = 6.540 qm Ausgleichsflächen nachzuweisen.

Dieser Flächenbedarf kann ermäßigt werden um
- die Grundflächen von neugeschaffenem, zusätzlichem Knicks
  415 m x 5 m = 2.075 qm.

Das verbleibende Flächendefizit sowie der mit der Anlage des Kinderspielplatzes in einer Sukzessionsfläche verbundene Eingriff wird durch folgende Maßnahmen ausgeglichen:
- 33.400 qm bisher intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche wird als zu erhaltende Wiese festgesetzt.
- 1.500 qm vergrößert wird die den Kinderspielplatz umgebende Sukzessionsfläche durch Umwandlung bisher intensiv genutzten Gartenlandes.
- Für im Bebauungsplan festgesetzten Neuanpflanzungen wird auf heimische, standortgerechte Gehölze zurückgegriffen.
- Bestehende, lückenhafte Knicks werden ergänzt sowie durch Pflegeeingriffe qualitativ aufgewertet. Bedingt durch das dichte Knicknetz wird der Windschutz und damit das Kleinklima wesentlich verbessert.

2. Immissionsschutz


Vor der an der Flensburger Straße geplanten Reihenhausteilung wurde eine durchgehende Garagenzeile angeordnet, die sich schallschützend auf das Erdgeschoss der Reihenhäuser auswirkt. Für das erste Obergeschoss und das Dachgeschoss sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich, wobei Wohnräume nur im Ausnahmefall zur Flensburger Straße orientiert werden sollten. Die mit dem Immissionspunkt Nr. 30 versehene Gebäudeteil auf dem Grundstück südlich der Einmündung der Erschließungsstraße wird durch den Verkehrslärm am stärksten betroffen. An dieser Hausseite dürfen Räume zum dauernden Aufenthalt von Menschen nicht angeordnet werden.


3. Bodenordnende Maßnahmen

4. Maßnahmen der Versorgung und Entsorgung

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

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


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

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

4.6 Die Verlegung von Telefon- und Breitbandkabeln erfolgt durch die Bundespost.

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

4.8 Umlegung einer Freileitung

Das Plangebiet wird durch eine 20 kV Freileitung der Schleswag überquert. Mit dem Stromversorgungsunternehmen besteht Einigkeit darüber, daß diese Freileitung durch Erdkabel, die im Randbereich des Plangebietes verlegt, ersetzt werden.

5. Erschließungskosten


Schleswig, den 18.10.1995

STADT SCHLESWIG
DER MAGISTRAT

Klaus Nielsky
Bürgermeister