

Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 10
„Wohngebiet zwischen den Grundstücken
an der Moltkestraße und Gartenstraße,
nördlich der Schubyastraße“
(Bebauungsplan der Innenentwicklung)

März 2017
erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
Gelbe Markierungen: Änderungen zum Auslegungsexemplar vom Dezember 2015

Inhaltsverzeichnis

1	Zusammenfassung.....	3
2	Beschreibung und Erfordernis der Planung.....	3
3	Räumlicher Geltungsbereich.....	3
4	Verfahren, Rechtsgrundlage.....	4
5	Interkommunale Abstimmung, übergeordnete und kommunale Planung.....	5
6	Ziele und Zweck der Planaufstellung und Planungsgrundsätze.....	5
7	Städtebauliches Konzept und Gestaltung.....	5
8	Wesentliche Auswirkungen der Planung.....	6
9	Abstimmungsbedarf bei Umsetzung der Planung.....	8
10	Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden.....	8
11	Ver- und Entsorgungseinrichtungen.....	8
11.1	Erschließung.....	8
11.2	Wasserversorgung und Abwasserentsorgung.....	8
11.3	Stromversorgung und sonstige Leitungen.....	8
11.4	Abfallentsorgung.....	8
11.5	Regenwasserentsorgung.....	9
11.6	Brandschutz.....	9
11.7	Telekommunikationsversorgung.....	9
12	Kosten.....	9

Anlagen:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Bauvorhaben einer Wohnanlage im Siedlungsraum der Stadt Schleswig, Dr. Bodo Grajetzky und Jan Blew, BioConsult SH GmbH & Co. KG, Husum, Januar 2017
- Ergebnisbericht der Höhlenkontrolle vom 07.03.2016, Dr. Bodo Grajetzky, BioConsult SH GmbH & Co. KG, Husum, 14.03.2016

1 Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (B-Plan) Nr. 10 „Wohngebiet zwischen den Grundstücken an der Moltkestraße und Gartenstraße, nördlich der Schubstraße“ kommt die Stadt Schleswig einerseits dem Wunsch des Grundstückseigentümers (Baugeschäft Claus Becker GmbH & Co KG), dort sein Vorhaben umsetzen zu können, entgegen und andererseits ihrer Verpflichtung, durch Innenverdichtung innerstädtischen Wohnraum anbieten zu können, nach.

Die Stadt unterstützt das Vorhaben, schafft durch den B-Plan die planungsrechtliche Grundlage für das Vorhaben und hat zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung entschieden, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen.

Die Stadt kommt zu dem Schluss, dass der B-Plan die Anforderungen eines B-Planes der Innenentwicklung nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) erfüllt.

2 Beschreibung und Erfordernis der Planung

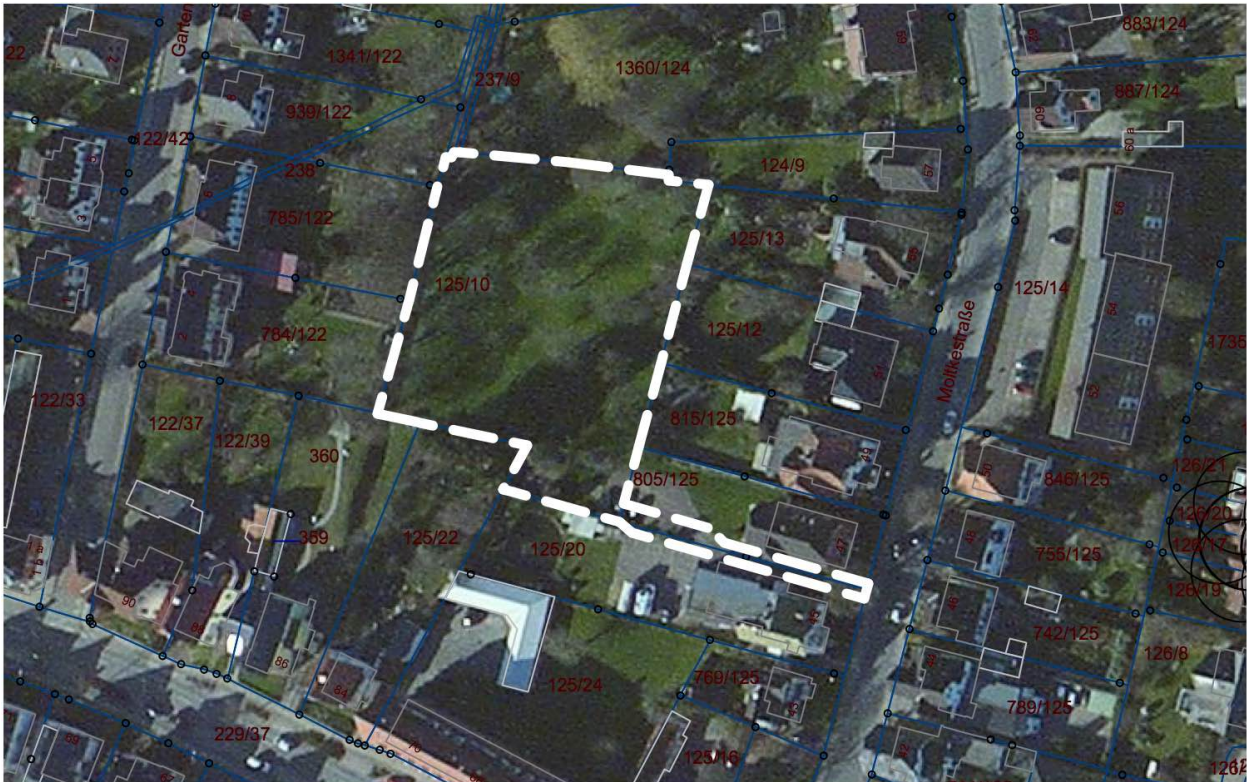
Die Firma Baugeschäft Claus Becker GmbH & Co KG (im Folgenden als Vorhabenträger bezeichnet) möchte auf dem Flurstück 125/10 der Stadt Schleswig Stadtwohnungen errichten. Das Grundstück befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Es handelt sich um eine Außenbereichsinsel innerhalb des Innenbereiches der Stadt Schleswig. Das Vorhaben dient den Zielen der Nachverdichtung und der Innenentwicklung.

Die Stadt unterstützt das Vorhaben und möchte den Bebauungsplan auf der Grundlage eines Durchführungsvertrages mit dem Vorhabenträger sowie eines Vorhaben- und Erschließungsplanes des Vorhabenträgers als vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufstellen.

3 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 10 „Wohngebiet zwischen den Grundstücken an der Moltkestraße und Gartenstraße, nördlich der Schubstraße“ erstreckt sich über das o.g. Gebiet. Es hat eine Gesamtgröße von ca. 3.258 m².

Der Geltungsbereich umfasst in der Flur 6 der Gemarkung Schleswig das Flurstück 125/10 sowie Teile der Flurstücke 805/125 und 125/20 für die Zufahrt zum Grundstück.



Luftbild mit räumlichem Geltungsbereich des B-Planes (weiße Strichlinie) und Kataster

4 Verfahren, Rechtsgrundlage

Die Ratsversammlung der Stadt Schleswig hat beschlossen, den Bebauungsplan als vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10 aufzustellen. Ziel ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes.

Der Zweck des B-Plans entspricht dem § 8 des Baugesetzbuches (BauGB), der Inhalt entspricht im wesentlichen dem § 9 des BauGB und die Bestandteile entsprechen dem § 12 (Vorhaben- und Erschließungsplan) des BauGB. Der Plan wird nach § 10 BauGB beschlossen. Das Verfahren wird gemäß BauGB durchgeführt.

In der vorliegenden Begründung werden die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans dargelegt. Auch wird aus ihr die städtebauliche Rechtfertigung und das Erfordernis der Planung erkennbar.

Der Bebauungsplan ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB, er dient der Nachverdichtung der Bebauung innerörtlich gelegener Flächen. Die Größe der in ihm festgesetzten zulässigen Grundfläche liegt deutlich unterhalb der Grenze gemäß § 13a (1) Satz 2 1 BauGB (<20.000 m²).

Die Stadt sieht von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 4 (1) BauGB ab. Von der Durchführung der Umweltprüfung, der Erstellung eines Umweltberichtes und der zusammenfassenden Erklärung und der Angabe, welche umweltrelevanten Informationen verfügbar sind wird abgesehen.

5 Interkommunale Abstimmung, übergeordnete und kommunale Planung

Betroffene benachbarte Gemeinden **wurden** über die Beteiligung nach § 4 (2) BauGB über die Planung in Kenntnis gesetzt und zur Abstimmung mit ihren Belangen aufgefordert. **Die Nachbargemeinden haben keine Einwendungen geäußert.**

Ziele der Raumordnung wie u.a. der Landesentwicklungsplan und der Regionalplan V stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Darstellungen des Landschaftsrahmenplanes V stehen dem Vorhaben ebenfalls nicht entgegen.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Schleswig stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Der Landschaftsplan der Stadt Schleswig stellt den Bereich als „innerstädtische Grünfläche“ dar. Die von der Stadt getroffene Entscheidung, von den Darstellungen im Landschaftsplan abzuweichen, ist zulässig, da keine Ziele des Naturschutzes auf diesen Teilflächen formuliert sind und daher auch nicht erheblich beeinträchtigt werden können.



Flächennutzungsplan der Stadt Schleswig (Auszug)



Landschaftsplan der Stadt Schleswig (Auszug)

6 Ziele und Zweck der Planaufstellung und Planungsgrundsätze

Die Stadt Schleswig, Kreisstadt des Kreises Schleswig-Flensburg, hat ca. 23.600 Einwohner, befindet sich im Norden Schleswig-Holstein und hat überwiegend eine Versorgungsfunktion. Inmitten einer Endmoränenlandschaft mit Hügeln, Seen und Wäldern umschließt das Stadtgebiet (2435 ha) das Ende der Schlei, einer ca. 35 km langen Ostseeförde, an deren leicht ansteigenden Ufern die Stadt - von Grün durchzogen und umgeben - eine landschaftlich reizvolle Lage einnimmt.

Mit ihrer Planung möchte die Stadt die Nachverdichtung von Wohnbaugebieten in zentralen Stadtgebieten unterstützen, der Entvölkerung dieser Bereiche entgegenwirken und damit eine nachhaltige, städtebauliche Entwicklung gewährleisten, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Belange miteinander in Einklang bringt (vergl. § 1 (5) und (6) BauGB).

7 Städtebauliches Konzept und Gestaltung

Die derzeitige Planung stimmt mit den in § 1 (5) und (6) BauGB genannten Grundsätzen überein und entspricht dem von der Stadt gefassten Planungsgrundsatz, Wohnraum in der Stadt zur Verfügung zu stellen. Mit einer, gegenüber der ursprünglich geplanten Verdichtung deutlichen

reduzierten Baudichte, kommt die Stadt ihren Verpflichtungen nach, einen ausgewogenen Konsens zwischen Nachverdichtung und Erhalt von innerstädtischen Grünstrukturen zu erreichen.

Art der baulichen Nutzung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll die planungsrechtliche Grundlage für die Schaffung von Wohnraum geschaffen werden und gleichzeitig das Maß der Bebauung auf das konkrete Vorhaben begrenzt werden.

In der Planzeichnung wird der Planbereich weitgehend mit der Zweckbestimmung „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt, das in erster Linie der Unterbringung von Wohngebäuden dient. Zulässig sind Wohnungen in drei Doppel- bzw. Einzelhäuser und die zur inneren Erschließung der Gebäude erforderlichen Verkehrsflächen. Zudem wird die Zufahrt, die das Grundstück mit der Moltkestraße verbindet, als private Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung

Bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung hat sich die Stadt Schleswig an den örtlichen Verhältnissen orientiert und passt sich daher den umgebenden baulichen Strukturen der Wohnbebauung an und wird in der Planzeichnung (Teil A) und im Text (Teil B) abschließend geregelt:

- Die Grundflächenzahl (GRZ) für den Geltungsbereich beträgt 0,35.
- Die Höhe der baulichen Anlagen wird mit einer Firsthöhe von 7 m festgesetzt.
- Die Zahl der Vollgeschosse wird auf max. ein Vollgeschoss festgesetzt.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Es wird gemäß den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes jeweils der Bereich der geplanten Gebäude für die Wohnungen von einer Baugrenze eingefasst. Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Eine offene Bauweise wird festgesetzt. Es sind nur Doppel- und Einzelhäuser zulässig.

Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Bäume, die erhalten werden können, werden durch das Symbol **Erhaltung: Baum** festgesetzt. **Die Anpflanzung von neuen Ersatzobstbäumen im Garten wird durch textliche Festsetzung im Text (Teil B) des Bebauungsplans festgesetzt.**

8 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Die Planung von neuen Wohnungen auf einer Baulücke der Stadt sowie der erforderlichen Erschließung führt zu keinen wesentlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Landschaftsbild, Wasser, Klima, Luft, Kultur- und Sachgüter.

Der Charakter des Landschaftsbildes wird sich durch die Bebauung verändern. Die neue Bebauung fügt sich aber in die umgebenden Baustrukturen ein.

Durch die Wohnungen kann es zu einer Mehrbelastung durch Verkehr in der Moltkestraße kommen, die aber unwesentlich ist.

Durch die Baumaßnahmen kommt es zur Teil- und Vollversiegelung von Flächen, und daher zu Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Pflanzen und Tiere. Die Bodenstruktur wird in den Bereichen der baulichen Anlagen oberflächennah zerstört werden. Die gewachsene Struktur der Lebensgemeinschaften und Lebensstätten wird sich auf Grund der stärkeren Versiegelung verändern. Durch die geänderte Bodennutzung im Bereich der Anlage kommt es zu einer Veränderung der Lebensraumeignung für Pflanzen und Tiere. Betroffen durch die Versiegelung ist insgesamt eine Fläche von max. ca. 1.470 m² (Grundstücksfläche (3.052 m²) x GRZ (0,35) zzgl. 50% für die Versiegelung durch Nebenanlagen gemäß § 19 (4) BauNVO - 132 m² bereits mit Pflaster versiegelter Fläche).

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, gelten diese Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Dies gilt mit der Einschränkung, dass keine gesetzlich geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG betroffen sind. Im Plangebiet sind keine gesetzlich geschützte Biotope getroffen.

Gemäß § 44 BNatSchG besteht ein Tötungs-, ein Störungsverbot sowie ein Verbot der Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Arten, die unter dem besonderen Artenschutz stehen. Durch die mit der Planung verbundenen Eingriffe in der Naturhaushalt war nicht auszuschließen, dass auch Belange des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG betroffen sein können. Demzufolge wurde die Firma BioConsult SH mit der Erstellung eines Fachbeitrages zur artenschutzrechtlichen Prüfung gemäß § 44 BNatSchG für das geplante Vorhaben¹ beauftragt.

Beim aktuellen Fachbeitrag handelt es sich um eine überarbeitete Fassung (Januar 2017) vom ursprünglichen Fachbeitrag vom Mai 2013. Der Fachbeitrag liefert auf der Grundlage einer Potenzialabschätzung eine Einschätzung zu Vorkommen der unter die Regelungen des § 44 BNatSchG fallenden Arten und bewertet sie hinsichtlich der möglichen Verwirklichung von Verbotstatbeständen des Artenschutzes.

Der Fachbeitrag kommt zu dem Schluss, dass durch das Planvorhaben unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG und des Art. 5 der Europäischen Vogelschutzrichtlinie nicht verwirklicht werden. Unter der Voraussetzung der Umsetzung der genannten Maßnahmen ist das geplante Bauvorhaben daher als artenschutzrechtlich zulässig anzusehen.

Bei den Vermeidungsmaßnahmen handelt es sich um Bauzeitvorgaben (Fällung der Gehölze vor dem 15.03., Abschlusskontrolle der Höhlen) und Nachpflanzungen (Pflanzung von 7 regionaltypischen Obstbäumen auf dem Grundstück nach der Bebauung).

Durch eine Abschlusskontrolle am 07.03.2016 wurde ein möglicher Besatz durch Fledermäuse oder Vögeln ausgeschlossen². Die potenziell geeigneten Höhlen wurden mit Füllstoff und wetterbeständigen Kleband verschlossen, um eine Besetzung bis zum Termin der Fällung der Gehölze auszuschließen.

Die Nachpflanzung auf dem Grundstück oder in unmittelbarer Umgebung von sieben Obstbäumen wird durch eine textliche Festsetzung im Text (Teil B) des Bebauungsplans sichergestellt.

1 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Bauvorhaben einer Wohnanlage im Siedlungsraum der Stadt Schleswig, Dr. Bodo Grajetzky und Jan Blew, BioConsult SH GmbH & Co. KG, Husum, Januar 2017

2 Ergebnisbericht der Höhlenkontrolle vom 07.03.2016, Dr. Bodo Grajetzky, BioConsult SH GmbH & Co. KG, Husum, 14.03.2016

9 Abstimmungsbedarf bei Umsetzung der Planung

Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein

Das Archäologische Landesamt Schleswig-Holstein sollte bei allen geplanten baulichen Maßnahmen und Erdingriffen im Bereich des Plangebietes frühzeitig beteiligt werden, um prüfen zu können, in welchem Umfang etwaige Denkmale zu sichern, zu bergen und zu dokumentieren sind.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich sind gem. § 15 DSchG (in der Neufassung vom 30. Dezember 2014) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

10 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Das Grundstück befindet sich im Eigentum des Vorhabensträgers. Die Zufahrt befindet sich teilweise auf dem Grundstück des Nachbarn und wird durch Überwegungsrecht geregelt.

11 Ver- und Entsorgungseinrichtungen

11.1 Erschließung

Die äußere Erschließung des Grundstücks erfolgt aus Osten. Der Geltungsbereich wird von der Moltkestraße durch eine vorhandene private Zufahrt erschlossen.

Die innere Erschließung umfasst die Erschließung der Wohnungen mit Stellplätzen und Carportanlagen.

11.2 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Schleswiger Stadtwerke. Das Schmutzwasser wird über ein getrenntes Kanalsystem erfasst und in Abstimmung mit dem Versorgungsträger durch das vorhandene Leitungssystem dem Klärwerk in Schleswig zugeführt.

11.3 Stromversorgung und sonstige Leitungen

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt aus dem Netz der Schleswiger Stadtwerke GmbH. Die Erdgas- bzw. Fernwärmeversorgung erfolgt in Abstimmung mit dem Versorgungsträger durch Anschluss an das Netz der Schleswiger Stadtwerke.

11.4 Abfallentsorgung

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

Gemäß § 24 Abs. 11 AWS werden die Abfallbehälter bis 240 Liter im Gebiet der Stadt Schleswig grundsätzlich von einem Standplatz auf dem Grundstück des Überlassungspflichtigen zur Entleerung in das an der Erschließungsstraße bereitstehende Sammelfahrzeug abgeholt und anschließend zum Standplatz zurückgebracht (obligatorischer Hol- und Bring-Service). Im Bauge-

biet werden die Abfallbehälter und die Wertstoffsäcke hierfür an dem im Bebauungsplan mit „Müll“ gekennzeichneten Stellplatz zur Abholung bereitgestellt. Größere Abfallbehälter sind nicht geplant.

11.5 Regenwasserentsorgung

Das Oberflächenwasser, insbesondere der Dach- und versiegelten Flächen, wird über das vorhandene Entwässerungssystem der Stadt Schleswig abgeleitet. Die Hausanschlussübergabeschächte sind mit Sandfängen auszurüsten. Die Einleitung ist zu gegebener Zeit durch entsprechende Einleitungserlaubnisse zu beantragen. Die Richtlinien für die hydraulische Berechnung von Schmutz-, Regen- und Mischwasserkanälen (ATV-Arbeitsblatt 118) und die technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation sind zu beachten.

11.6 Brandschutz

Der Brandschutz wird durch die örtliche Freiwillige Feuerwehr der Stadt Schleswig gewährleistet. Mit der Herstellung der Versorgungsleitung "Trinkwasser" durch den o.g. Firma, sind die evtl. zusätzlich erforderlichen Hydranten sachgerecht anzulegen und entsprechend den Vorschriften mit Schildern zu kennzeichnen.

Die geplante Zufahrtsbreite ist mit 3,20 m größer angelegt als notwendig (mindestens 3 m für Feuerwehrfahrzeuge) und damit ausreichend. Um die Funktion der Zuwegung als Feuerwehrzufahrt sicherzustellen, hat der Vorhabenträger eine Abstimmung mit der Brandschutzdienststelle und der örtlichen Wehr vorgenommen.

Die Vorgaben des Arbeitsblattes W 405 des DVGW sind in den auf die Bauleitplanung folgenden Genehmigungsverfahren zu beachten.

11.7 Telekommunikationsversorgung

Die Telekommunikationsversorgung des geplanten Baugebiets wird von den Schleswiger Stadtwerken durchgeführt. Es ist ein Leerrohr der Schleswiger Stadtwerke für Telekommunikation vorgesehen.

12 Kosten

Die Kosten des Verfahrens trägt entsprechend dem städtebaulichen Durchführungsvertrag der Vorhabenträger.

Schleswig, den _____

Der Bürgermeister