

BEGRÜNDUNG

zur 21. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schleswig

- Gebiet der ehemaligen Kleingartenanlage am Kattenhunder Weg, südlich Gewerbegebiet Ratsteich -

ENTWURF

Stand: 23.08.2017

Verfahrensstand:

- Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)
- Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 (1) BauGB)
- Frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 (1) BauGB)
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Gemeinden (§ 4 (2) und § 2 (2) BauGB)
- Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)
- Erneute öffentliche Auslegung (§ 3 (3) BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 (1) BauGB)

Inhalt

1	Ausgangssituation	3
1.1	Rechtsgrundlagen	4
1.2	Geltungsbereich	4
1.3	Vorhandene Situation	4
2	Ziel und Zweck der Planung	5
2.1	Planungserfordernis	5
3	Planinhalt und Darstellungen	5
3.1	Art der baulichen Nutzung	5
3.2	Verkehrliche Erschließung	5
3.3	Ver- und Entsorgung	5
3.4	Denkmalschutz	6
3.5	Natur und Landschaft	6
3.6	Altlasten	6
4	Flächenverteilung	7
Teil B	Umweltbericht	7

1 Ausgangslage

Der Flächennutzungsplan der Stadt Schleswig wurde am 22.06.1998 beschlossen und am 13.07.1998 rechtsgültig. Für das Plangebiet weist der gültige Flächennutzungsplan eine - Grünfläche Dauerkleingärten- aus.

Die Ratsversammlung der Stadt Schleswig hat in ihrer Sitzung am 09.09.2013 den Beschluss zur Aufstellung der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes - Gebiet der ehemaligen Kleingartenanlage am Kattenhunder Weg, südlich Gewerbegebiet Ratsteich - gefasst.

Am 11.04.2011 wurde der Feuerwehrbedarfsplan der Stadt Schleswig von der Ratsversammlung einstimmig beschlossen. Bestandteil dieses Beschlusses war der Auftrag für den Fachdienst Ordnung, in Zusammenarbeit mit dem Fachbereich Bau einen zentralen Standort für einen möglichen Neubau einer Feuerwache zu finden.

Am 10.09.2012 wurde durch die Ratsversammlung beschlossen, den Beschluss der Ratsversammlung vom 11.04.2011 bezüglich des Brandschutzbedarfsplanes dahingehend abzuändern, dass die Verwaltung beauftragt wird, Grundstücke für den Bau von zwei Feuerwachen zu finden.

Durch den Bau- und Umweltausschuss wurde die Verwaltung beauftragt, die in Frage kommenden Flurstücke auf die Möglichkeit zum Bau einer Feuerwache zu überprüfen bzw. die Kosten für einen Grunderwerb zu ermitteln und dabei die Priorität zunächst auf den Stadtteil Friedrichsberg und anschließend auf den Stadtteil Altstadt zu legen. Die Ergebnisse dieser Untersuchung fanden Niederschlag in einer Verwaltungsvorlage, die in einer Sitzung des Bau- und Umweltausschusses im Oktober 2012 beraten wurde. Für den Stadtteil Friedrichsberg wurden vier Grundstücke für den Bau einer Feuerwache untersucht. Der Fachbereich Bau hat nach eingehender Untersuchung der Grundstücke die Erkenntnis gewonnen, dass lediglich der Standort, der sich westlich der Straße „Am Bundesbahnhof“ („Alte Schleibahn“) befindet, eine zeitnahe und kostenbewusste Realisierung eines Neubaus einer Feuerwache ermöglicht. Die anderen Standorte waren allesamt von unbekanntem Einfluss geprägt, auf die die Stadt Schleswig keinen bzw. nur bedingten Einfluss hätte. Auf der Sitzung der Ratsversammlung vom 18. Februar 2013 wurden dann die Aufstellungsbeschlüsse für die notwendige Bauleitplanung im Friedrichsberg gefasst.

Der Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 19.03.2013 in nichtöffentlicher Sitzung beschlossen, die möglichen Standorte für eine Feuerwache Schleswig Nord-Ost einer eingehenden Bestandsaufnahme zu unterziehen (Grunderwerbskosten, Aufwendungen für Baureifmachung, zeitliche Verfügbarkeit, Untersuchung zum Altlastenverdacht und Tragfähigkeit der Geländeflächen). Anlässlich der Sitzung am 28.05.2013 hat die Verwaltung im nichtöffentlichen Teil der Sitzung über den Zwischenstand der vorgenannten Bestandsaufnahme berichtet. Infolge dessen bestand Einvernehmen, sich auf den Standort am Kattenhunder Weg zu konzentrieren. Hauptargument war dabei die Tatsache, dass sich diese Fläche im städtischen Eigentum befindet.

Der an diesem Standort ansässige Kleingartenverein sah sich im westlichen Bereich der Anlage Altstadt einer drastischen Verringerung der Gartenpächter gegenüber. Insoweit war bereits eine Verkleinerung der Kleingartenfläche, verbunden mit einer Konzentration auf die östlich des Kattenhunder Weges gelegene Kleingartenfläche, ins Auge gefasst worden. In der Zwischenzeit sind alle Lauben abgebaut und das Gelände geräumt, sodass einer baulichen Umsetzung nichts im Wege steht.

Das in Aussicht genommene Areal wird im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Schleswig als -Grünfläche Dauerkleingärten- dargestellt. Eine gleichartige Grün-Ausweisung trifft auch der Landschaftsplan für die Stadt Schleswig. Die planungsrechtlichen Grundlagen für das Vorhaben sind somit nicht vorhanden.

Zur Herstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Zwecke der Realisierung des Vorhabens ist neben einer Anpassung des Landschaftsplanes eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes vorzunehmen. Im Rahmen einer Flächennutzungsplanänderung wird die Fläche, die sich in städtischem Besitz befindet, als „Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr“ dargestellt sein.

1.1 Rechtsgrundlagen

Grundlage des Verfahrens ist das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141) in der derzeit gültigen Fassung.

In der Sitzung vom 09.09.2013 beschloss die Ratsversammlung der Stadt Schleswig die Aufstellung der 21. Flächennutzungsplanänderung.

Der **Regionalplan** für den Planungsraum V (Kreise Schleswig-Flensburg und Nordfriesland) stellt den Bereich als Bestandteil des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes von Schleswig dar. Weiterhin ist der Planbereich als Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz sowie für Tourismus und Erholung dargestellt.

Der **Flächennutzungsplan** der Stadt Schleswig stellt das Plangebiet vollständig als -Grünfläche Dauerkleingärten- dar.

Der **Landschaftsplan** der Stadt Schleswig stellt eine gleichartige Grünnutzung dar.

1.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand des Schleswiger Stadtgebietes, in der Gemarkung Schleswig, Flur 1 (Flurstück 122) im Kreis Schleswig-Flensburg. Es wird begrenzt durch die Straße „Kattenhunder Weg“ im Osten und das Gewerbegebiet "Ratsteich" im Norden.

Die genaue Planbereichsabgrenzung ist der Planzeichnung im Maßstab 1:5.000 zu entnehmen.

1.3 Vorhandene Situation

Der zu entwickelnde Bereich ist zwischenzeitig von allen Lauben und anderen Baulichkeiten geräumt worden und gemäß der abfallrechtlichen Vorgaben sortiert und entsorgt worden. Die Fläche ist unversiegelt und die bislang vorhandene Bepflanzung wurde mittlerweile gerodet.

2 Ziel und Zweck der Planung

2.1 Planungserfordernis

Zur Ordnung der städtebaulichen Entwicklung im Rahmen der baulichen und sonstigen Nutzung wird für das o. g. Plangebiet die 21. Flächennutzungsplanänderung aufgestellt. Sie trifft innerhalb ihres räumlichen Geltungsbereiches Darstellungen für die städtebauliche Entwicklung entsprechend den kommunalen Zielsetzungen.

Die Aufstellung des Bauleitplanes wird notwendig, um in den Planbereichen auf einer Gesamtfläche von ca. 0,9 ha eine den Funktionsbedürfnissen der Stadt Schleswig entsprechende bauliche Entwicklung zu ermöglichen.

Das in Aussicht genommene Areal wird im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Schleswig als -Grünfläche Dauerkleingärten- dargestellt.

Zur Herstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Zwecke der Realisierung des Vorhabens ist neben einer Anpassung des Landschaftsplanes auch diese Änderung des Flächennutzungsplanes vorzunehmen. Ein Bebauungsplan (Nr. 96), der die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung enthält, wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt.

Die Baufläche soll nun gemäß ihrer Gebietsausweisung (Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr) als Standort für den Neubau einer Feuerwache fungieren.

3 Planinhalt und Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich der 21. Flächennutzungsplanänderung wird als Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ entsprechend § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB dargestellt. Dies entspricht nicht der bisherigen Nutzung, sondern stellt die geplante Nutzung dar.

3.2 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Straße „Kattenhunder Weg“ (Kreisstraße 63). Im Planteil ist die anbaufreie Zone gem. § 29 StrWG mit einer Breite von 15 Metern gekennzeichnet und als nachrichtliche Übernahme in der Planzeichenerklärung vermerkt.

3.3 Ver- und Entsorgung

Das Gebiet liegt am nördlichen Rand der bebauten Ortslage und ist vollständig versorgungstechnisch angebunden. Die interne Ver- und Entsorgungssituation wird entsprechend der Hochbauplanung ausgerichtet.

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.

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

Die Hausmüll- und Abfallbeseitigung erfolgt gem. § 24 Abs. 6 der Abfallwirtschaftssatzung des Kreises Schleswig-Flensburg (AWS). Demnach sind die Abfallbehälter zur Entleerung am Rand der Erschließungsstraße so bereit zu stellen, dass das Abfuhrfahrzeug unter Beachtung der Unfallverhütungsvorschriften an den Aufstellplatz heranfahren kann und das Laden und der Abtransport ohne Schwierigkeiten und Zeitverlust möglich ist (Straßenrandentsorgung). Die Zufahrt zu den Abfallbehälterstandplätzen ist insbesondere so auszulegen, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Hinsichtlich der Fahrzeuggrößen wird darauf hingewiesen, dass dreiachsige Müllsammelfahrzeuge eingesetzt werden. Für eine Abfallentsorgung mit größeren Abfallbehältern ab 770 Litern ist für die Behälterstandplätze § 24 Abs. 10 AWS zu beachten.

3.4 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes und im näheren Umfeld sind keine Kulturdenkmale bekannt.

3.5 Natur und Landschaft

Das Feuerwehrréal wird im Norden durch das Gewerbegebiet „Ratsteich“, im Westen und im Süden durch ein geplantes Wohnbaugebiet begrenzt. Im westlich Anschluss an das geplante Wohnbaugebiet befindet sich der Rand des Schulwaldes.

Im Umweltbericht sind nähere Erläuterungen zu Natur und Landschaft aufgenommen. Ferner wird im Umweltbericht die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung konkret dargestellt. Darüber hinaus werden dort artenschutzrelevante Aussagen zur möglichen Betroffenheit insbesondere von Brutvögeln, Fledermäusen und Reptilien (Zauneidechse) auf den Brach- und Gehölzflächen vorgetragen. Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag liegt vor, der die Unbedenklichkeit des Vorhabens bestätigt.

3.6 Altlasten

Kleingartenanlagen stehen oftmals in dem Anfangsverdacht gewisse Bodenverunreinigungen aufzuweisen. Entsprechende gutachterliche Beprobungen / Untersuchungen sollen vor Projektrealisierung durchgeführt werden, um Aufschluss über die Bodenverhältnisse zu erlangen. In enger Abstimmung mit dem Kreis Schleswig-Flensburg – FD Wasserwirtschaft, Bodenschutz und Abfall – wurde die Prüfung des Altlastenverdachts (orientierende Untersuchung) beauftragt. Das Gutachten wurde dem Kreis Schleswig-Flensburg zwecks Prüfung übermittelt. Es wurde nach der Prüfung mitgeteilt, dass die untersuchte nördliche Teilfläche des Flurstücks 197 aus dem Altlastenverdacht entlassen werden konnte. Es wurde ferner mitgeteilt, dass der Standort in das Archiv A2 des Boden- und Altlastenkatasters des Kreises Schleswig-Flensburg überführt wird und gegen die geplante Bebauung mit einer Feuerwache keine Bedenken bestehen.

4 Flächenverteilung

Der Geltungsbereich der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 0,9 ha mit folgender Unterteilung:

Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr ca. 0,9 ha.

B Umweltbericht

Schleswig, den

STADT SCHLESWIG
DER BÜRGERMEISTER

Dr. Arthur Christiansen
Bürgermeister