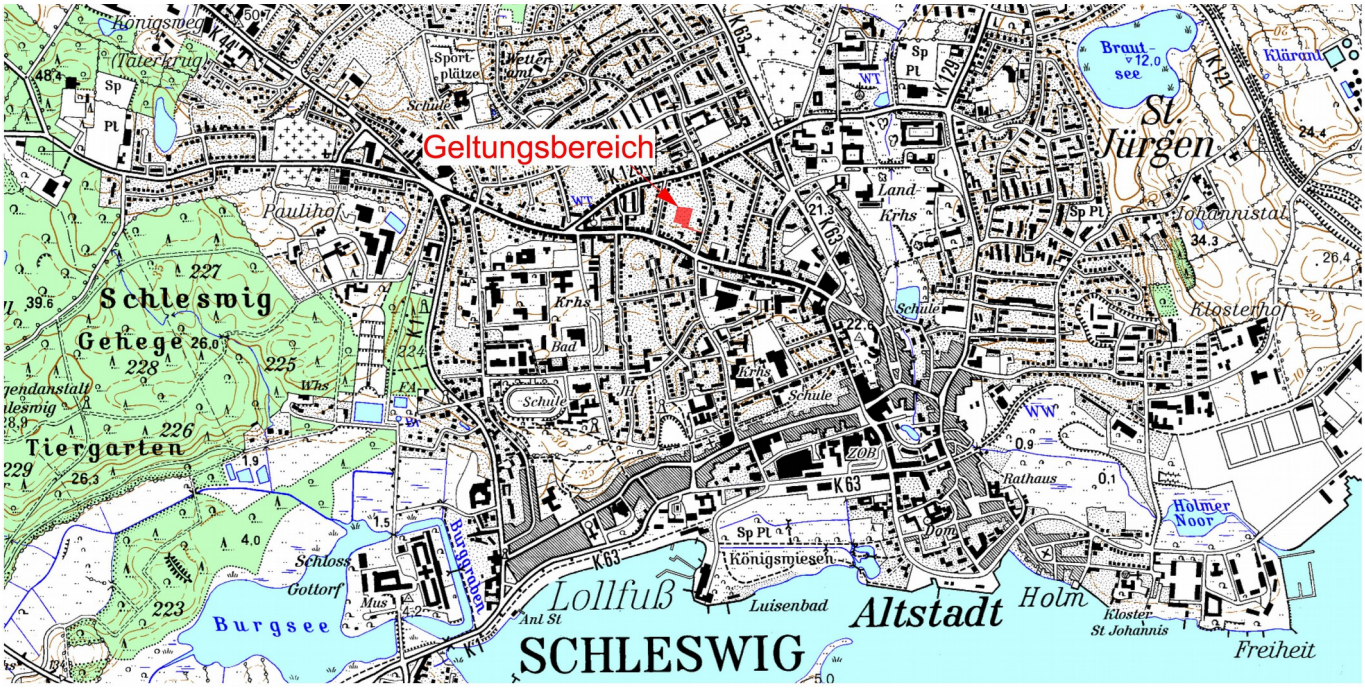
Stadt Schleswig

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

Vorhaben- und Erschließungsplan



Auftraggeber: Baugeschäft Claus Becker GmbH & Co KG
24881 Nübel, Hoheluft 7

Planung: effplan.
Brunk & Ohmsen
Große Straße 30
24855 Jübek
Tel.: 0 46 25 / 245 46 80
Fax: 0 46 25 / 245 46 81

Stand: Dezember 2015

Inhaltsverzeichnis

1 Einführung..... 3
2 Verfahren, Rechtsgrundlage..... 3
3 Räumlicher Geltungsbereich..... 3
4 Beschreibung, Nutzungskonzept und Gestaltung des Vorhabens..... 4
5 Erschließung..... 4
6 Zusammenfassung..... 5

1 Einführung

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

Die enge Bindung des Vorhabens mit den städtebaulichen Zielen der Stadt, wird als Anlass gesehen, den Bebauungsplan als vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen.

2 Verfahren, Rechtsgrundlage

Die Rechtsgrundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist der § 12 Baugesetzbuch (BauGB). Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist ein von dem Investor des Vorhabens vorgelegter und mit der zuständigen Stadt abgestimmter Plan über die Durchführung eines Bauvorhabens einschließlich der Erschließung. Die Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes werden in die Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans übernommen. Die Durchführung des Vorhabens wird in einem zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt zu schließenden städtebaulichen Vertrages (Durchführungsvertrag) gem. § 11 BauGB geregelt.

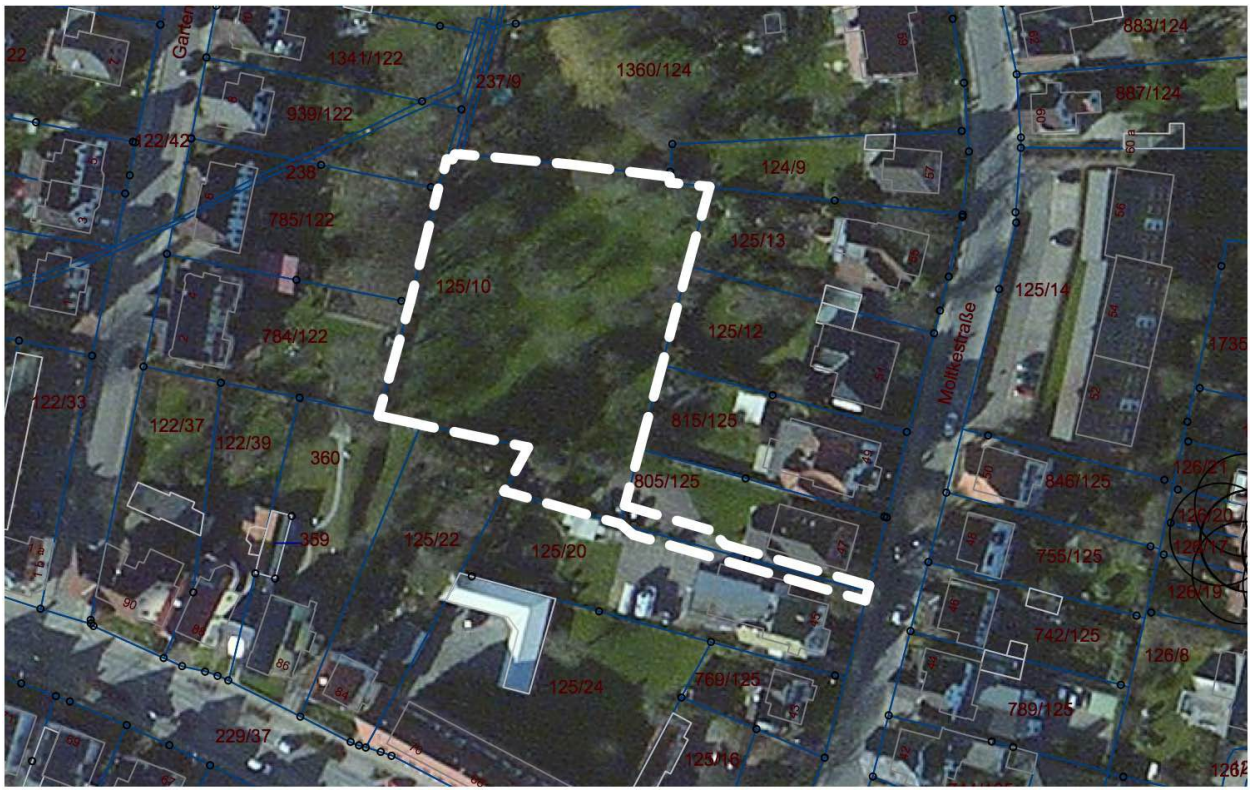
Der Vorhaben- und Erschließungsvertrag besteht damit i.w.S. aus:

- Vorhaben- und Erschließungsplan,
- Durchführungsvertrag,
- vorhabenbezogener Bebauungsplan.

3 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans erstreckt sich zwischen den Grundstücken an der Moltkestraße und der Gartenstraße, nördlich der Schubystraße. Er hat eine Gesamtgröße von ca. 3.258 m².

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



Luftbild mit Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (weiße Strichlinie) und Kataster

4 Beschreibung, Nutzungskonzept und Gestaltung des Vorhabens

Die Planung des Vorhabenträgers umfasst den Neubau von Stadtwohnungen. Es soll geeigneter Wohnraum in zentraler Ortslage zur Verfügung gestellt werden.

Auf dem Grundstück sind sechs eingeschossige Stadtwohnungen mit der erforderlichen Erschließung geplant. Die Gebäude werden als eingeschossige Gebäude mit einem ausbaufähigen Sattel- bzw. Walmdach errichtet werden. Die angegliederten, kleinen Terrassen- und Gartenbereiche befinden sich auf der Süd- bzw. Westseite der Wohnungen, sind von außen wenig einsehbar und daher von “privatem Charakter”. Die Firsthöhe wird mit etwa 6,7 m über Gelände deutlich niedriger sein als die das Vorhaben umgebende vorhandene Bebauung.

Grundprinzip der Planung des Vorhabenträgers ist auch der Erhalt des vorhandenen alten Gehölzbestandes an der Westgrenze des Grundstücks (ehemaliger Knick mit großen, durchgewachsener Rotbuche, Ahorn, Hasel und einer lückigen Strauchschicht) sowie von manchen vorhandenen Obstbäumen des Grundstücks, die im zukünftigen Garten der Stadtwohnungen so weit wie möglich einbezogen werden.

5 Erschließung

Entsprechend den Vorgaben des städtebaulichen Vertrags mit der Stadt Schleswig wird die Erschließung von Osten (Moltkestraße) erfolgen. Die Erschließung von der Moltkestraße zwischen den Häusern Nr. 45 und 47 ist privatrechtlich abgesichert.

Die vorhandene, gepflasterte, von der Moltkestraße zwischen den oben genannten Häusern bis zum Rand des Flurstücks 125/10 führende Zufahrt, bleibt erhalten. Die Wohnungen werden direkt mit einer Verlängerung dieser vorhandenen Zufahrt und einem Wendekreis für die Feuerwehrfahrzeuge erschlossen. Neben der Zuwegung zu den neuen Wohngebäuden sind sechs Carportanlagen mit angegliederten Unterstellräume für die Bewohner der neuen Wohnungen, zwei Parkplätze für die Besucher sowie ein gemeinsamer Müllstellplatz geplant.

6 Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes soll die Grundlage für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans der Stadt Schleswig geschaffen werden. Inhalt des Vorhaben- und Erschließungsplans ist die Umsetzung der städtebaulichen Vereinbarung zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Schleswig mit den dort festgelegten Inhalten zur zukünftigen Nutzung, Bebauung und Gestaltung des Grundstücks.

Geplant ist die Schaffung von Wohnraum unter Einbezug der vorhandenen Grünstruktur und der angrenzenden Bebauung.

Aufgestellt: ***eff*plan**, Große Straße 30, 24855 Jübek, Dezember 2015.