

# **BEGRÜNDUNG**

**zum Bebauungsplan Nr. 96**

**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 .....	4
2.1	Planungserfordernis .....	4
2.2	Konkrete Planungsziele .....	5
3	Planinhalt und Festsetzungen .....	5
3.1	Art der baulichen Nutzung .....	5
3.2	Maß der baulichen Nutzung .....	5
3.3	Überbaubare Grundstücksflächen .....	5
3.4	Verkehrliche Erschließung .....	6
3.5	Ver- und Entsorgung .....	6
3.6	Denkmalschutz .....	6
3.7	Archäologische Denkmale .....	6
3.8	Natur und Landschaft .....	7
3.9	Altlasten .....	7
3.10	Immissionsschutz .....	7
3.11	Sonstige Hinweise und nachrichtliche Übernahmen .....	8
4	Flächenverteilung .....	8
5	Kosten .....	8
Teil B	Umweltbericht .....	8

## 1 Ausgangssituation

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. Der erste Standort am Karpfenteich (20. Änd. F-Plan und B-Plan Nr.94) ist bereits in der Realisierung, wobei der zweite Standort am Kattenhunder Weg mit dieser Planung vorbereitet wird.

Durch den Bau- und Umweltausschuss wurde die Verwaltung seinerzeit 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 Einflussgrößen geprägt, auf die die Stadt Schleswig keinen bzw. nur bedingten Einfluss hätte. Für diesen Standort wurde gemäß Ratsversammlungsbeschluss vom 18.02.2013 der Bebauungsplan Nr. 94 der Stadt Schleswig aufgestellt.

Der Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 19.03.2013 im nichtöffentlichen Sitzungsteil 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 und dem Entwicklungsgebot folgend, ist neben einer Anpassung des Landschaftsplanes eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes vorzunehmen. Im Rahmen einer 21. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Fläche, die sich in städtischem Besitz befindet, als „Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr“ darzustellen sein.

## **1.1 Rechtsgrundlagen**

Grundlage des Verfahrens ist das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) in der derzeit gültigen Fassung.

In der Sitzung vom 09.09.2013 beschloss die Ratsversammlung der Stadt Schleswig die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 96.

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 im nördlichen Bereich 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 1:1.000 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 der Bebauungsplan Nr. 96 aufgestellt. Er trifft innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Entwicklung entsprechend den kommunalen Zielsetzungen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde notwendig, um in dem Planbereich 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 eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes vorzunehmen. Der Bebauungsplan, 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 zweiten Feuerwache fungieren.

## **2.2 Konkrete Planungsziele**

Nach eingehender Untersuchung hat sich herauskristallisiert, dass der Standort westlich der Straße „Kattenhunder Weg“ eine zeitnahe und kostenbewusste Realisierung eines Neubaus einer Feuerwache ermöglicht. Die Überprüfung ergab ebenfalls, dass die ausgewiesene Fläche den Flächenbedarf einer Feuerwache im gewünschten Zuschnitt ermöglicht. Die hochbaulichen Planungen für das Vorhaben sind nahezu abgeschlossen.

## **3 Planinhalt und Festsetzungen**

### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt. Dies entspricht nicht der bisherigen Nutzung, sondern stellt die geplante Nutzung dar.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung ist aufgrund der hochbaulichen Planung mit einer Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Die maximale bauliche Höhe des Feuerwehrgebäudes beträgt 8.00 m.

### **3.3 Überbaubare Grundstücksflächen**

#### Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen auf Grundlage der hochbaulichen Planungen festgesetzt.

### **3.4 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. Die Baugrenze berücksichtigt diese Zone.

Der ruhende Verkehr wird auf einer Gemeinschaftsstellplatzanlage im nördlichen Bereich des Feuerwehrareals untergebracht und über eine separierte Zufahrt vom Kattenhunder Weg angebunden.

### **3.5 Ver- und Entsorgung**

Das Gebiet liegt am 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 und ist mit den Stadtwerken abzustimmen.. Die Reinigung des Schmutzwassers 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.

### **3.6 Denkmalschutz**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 96 und im näheren Umfeld sind keine Kulturdenkmale bekannt.

### **3.7 Archäologische Denkmale**

Seitens des Archäologischen Landesamtes wurden im Rahmen des durchgeführten Beteiligungsverfahrens keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung geäußert. Es ist jedoch darauf zu achten, dass, wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern ist. Verantwortlich hier sind gemäß § 14 DSchG der / die Grundstückseigentümer/in und der / die Leiter/in der Arbeiten.

### **3.8 Natur und Landschaft**

Das Feuerwehrareal 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. Um das Feuerwehrareal von den benachbarten Nutzungen optisch zu trennen wird an der nördlichen, westlichen und südlichen Grundstücksgrenze ein zu bepflanzender Streifen festgesetzt. Dieser Pflanzstreifen hat eine Länge von ca. 290 Metern und im westlichen und südlichen Bereich eine Breite von 10 Metern. Bepflanzt wird die Fläche mit heimischen Gehölzen.

Im Umweltbericht sind nähere Erläuterungen zu den Festsetzungen 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.

### **3.9 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.

### **3.10 Immissionsschutz**

Nach Aufgabe der Kleingartennutzung soll sich neben des Standortes der Feuerwehr im westlichen Anschluss ein Einfamilienhausgebiet angliedern. Die Verträglichkeit der unterschiedlichen Nutzungen wurde über ein Schallgutachten untersucht. Das Gutachten kommt in einer Zusammenfassung zu folgenden Ergebnissen:

Für die Durchführung von technischen Diensten mit typischen Tätigkeiten wären keine Schutzabstände zwischen dem Gelände der Feuerwache und dem geplanten Wohngebiet notwendig. Im Baugenehmigungsverfahren der Feuerwache sollte die Hoffläche, auf dem die technischen Dienste stattfinden, jedoch örtlich festgelegt werden.

Übungen, bei denen erhebliche Emissionen auftreten können, führen zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm insbesondere in dem geplanten Wohngebiet südlich und östlich vom Vorhaben. Der Konflikt kann wie folgt gelöst werden:

- Übungen, bei denen erhebliche Emissionen zu erwarten sind, müssen an anderen geeigneten Standorten durchgeführt werden.
- Alle anderen Übungen im Außenbereich sollten nur in der Zeit von 7:00-20:00 Uhr werktags (inkl. samstags) durchgeführt werden.
- Ggf. Anordnung des Übungsplatzes zwischen Parkplatz und Fahrzeughalle statt im südlichen Grundstücksbereich.

- Ggf. den Platz für einen Wall oder Ähnliches zum geplanten Wohngebiet hin vorhalten.

Dies alles sind sinnvolle Maßnahmen um ein konfliktfreies Nebeneinander zu gewährleisten. Aus schalltechnischer Sicht ist das Vorhaben mit den Nutzungen der Nachbarschaft im Sinne des BImSchG verträglich, sofern o.g. Maßnahmen durchgeführt werden.

Es ist im Rahmen des späteren Betriebes zu klären, ob Maßnahmen zur Vermeidung des Einsatzes des Martinshorns bei der Einfahrt in den Kattenhunder Weg über beispielsweise eine Lichtzeichenregelung verhältnismäßig sind.

### **3.11 Sonstige Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

Parallel zum Verlauf der Kreisstraße 63 ist gem. § 29 Straßen- und Wegegesetz (StrWG) des Landes Schleswig-Holstein eine anbaufreie Zone als nachrichtliche Übernahme im Planteil eingetragen. Diese 15 m-breite Zone ist von Bebauung freizuhalten.

Zu der am nordwestlichen Rand des Plangebietes verlaufenden Verbandsleitung B des WaBo-Nübel ist ein Bebauungsabstand von min. 6 m einzuhalten.

Das Plangebiet hat ein Geländegefälle von Ost nach West. Die Geländehöhen bewegen sich zwischen 31m bis 33m ü. NN.

## **4 Flächenverteilung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 96 umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 0,9 ha mit folgender Unterteilung:

Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr ca. 0,9 ha.

## **5 Kosten**

Die Kosten, die durch den Bebauungsplan ausgelöst werden, werden zurzeit ermittelt.

## **Teil B Umweltbericht**

Schleswig, den

STADT SCHLESWIG  
DER BÜRGERMEISTER

Dr. Arthur Christiansen  
Bürgermeister