

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 94

der Stadt Schleswig

- Gebiet südlich der Bebauung Erdbeerenberg, westlich Karpfenteich und nördlich der DB-Gleisanlagen -

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	3
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	5
3.5	Ver- und Entsorgung	6
3.6	Denkmalschutz	6
3.7	Archäologische Denkmale	6
3.8	Natur und Landschaft	6
3.9	Altlasten	7
3.10	Immissionsschutz	7
4	Flächenverteilung	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.

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. Diese Erkenntnisse sind im Rahmen einer Sitzung der Arbeitsgruppe beleuchtet und insbesondere unter Würdigung der Erreichbarkeit und der Hilfsfristen mit der Wehrführung bewertet worden. Auf einer Sitzung des Bau- und Umweltausschusses im Oktober 2012 wurde die Verwaltung beauftragt, den Neubau einer Feuerwache im Bereich des Geländes westlich der Straße „Am Bundesbahnhof“ zu realisieren. Auf der Sitzung der Ratsversammlung vom 18. Februar 2013 wurde der Aufstellungsbeschluss für die notwendige Bauleitplanung gefasst.

Die in Aussicht genommenen Flurstücke werden im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Schleswig als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 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 Flächennutzungsplanänderung 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 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141) in der derzeit gültigen Fassung.

In der Sitzung vom 18.02.2013 beschloss die Ratsversammlung der Stadt Schleswig die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 94.

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 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dar.

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

1.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am Rande des Schleswiger Stadtgebietes, in der Gemarkung Schleswig, Flur 33 (Flurstücke 54/6 tlw., 82/54 tlw. und eine Teilfläche des Flurstücks 42/2) im Kreis Schleswig-Flensburg. Es wird begrenzt durch die Straße „Am Bundesbahnhof“ im Osten, den Gleisanlagen der Bahn AG im Süden und der begrünten Hanglage zum Erdbeerenberg im Norden.

Die genaue Planbereichsabgrenzung ist der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 zu entnehmen.

1.3 Vorhandene Situation

Die überplanten Flächen befinden sich zurzeit in einem unbebauten Status. Die größtenteils unversiegelten Flächen werden derzeit als P+R-Fläche für den nahe gelegenen DB-Bahnhof genutzt.

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. 94 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. 1,24 ha eine den Funktionsbedürfnissen der Stadt Schleswig entsprechende bauliche Entwicklung zu ermöglichen.

Die in Aussicht genommenen Flurstücke werden im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Schleswig als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 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 Bauflächen sollen nun gemäß ihrer Gebietsausweisung (Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr) als Standort für den Neubau einer Feuerwache fungieren.

2.2 Konkrete Planungsziele

Nach eingehender Untersuchung hat sich herauskristallisiert, dass der Standort westlich der Straße „Am Bundesbahnhof“ 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 in Vorbereitung. Der durch die Planung ausgelöste Wegfall von P+R Parkplätzen soll durch eine Neuplanung und Umgestaltung des Bahnhofsvorfeldareals kompensiert werden. Erste Vorplanungen haben gezeigt, dass in diesem Bereich eine ausreichende Anzahl von Parkplätzen neu geschaffen werden können. Zudem soll westlich der Bahngleise eine neue P+R-Anlage geschaffen werden. Derzeit befindet sich die Stadt in Verhandlungen zum Ankauf der entsprechenden Flächen.

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 und einer Geschossflächenzahl von 1.2 festgesetzt.

Aufgrund der notwendigen Stellplatzanzahl und der begrenzten Grundstücksfläche auf dem Feuerwehrgelände ist eine Erhöhung der zulässigen Grundfläche für Stellplätze mit Zufahrten und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO erforderlich.

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 „Am Bundesbahnhof“.

Die vorhandene fußläufige, naturnahe Wegebeziehung, die auf der ehemaligen Kreisbahntrasse verläuft und den Friedrichsberg mit dem Gottorfknoten verbindet, wird gesichert und im südlichen Bereich an die hochbaulichen Planungen angepasst. Die Wegebeziehung wird durch eine entsprechende Festsetzung als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Rad- und Fußweg“ gesichert.

Die interne verkehrliche Erschließung erfolgt über zwei voneinander getrennte Zufahrten. Die eine erschließt die Gemeinschaftsstellplatzanlage der Einsatzkräfte. Diese Anlage ist im Planteil als Umgrenzung von Flächen für Stellplätze festgesetzt. Die zweite Zuwegung dient

den Einsatzfahrzeugen als Zu- und Abfahrt und endet in einer Vorplatzsituation vor dem Gerätehaus. Auf dieser Fläche können sich die Einsatzfahrzeuge nebeneinander positionieren.

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. Die Reinigung des Schmutzwassers aller Grundstücke erfolgt in der zentralen, städtischen Kläranlage.

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt aus dem Anschluss an das Netz der Schleswiger Stadtwerke GmbH.

Die Versorgung mit Gas kann durch die Schleswiger Stadtwerke GmbH erfolgen, alternativ besteht die Möglichkeit eines Heizungsanlagen-Contracting.

Die Versorgung mit elektrischer Energie 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.

3.6 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 94 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 am nördlichen Rand durch einen bewachsenen Steilhang begrenzt, der sich bis zur Ortsrandbebauung der Straße „Erdbeerenberg“ hinzieht. Dieser Bereich ist aufgrund seiner steilen Neigung als geschütztes Biotop einzustufen und wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Im südwestlichen Bereich zwischen dem Fuß- und Radweg und dem Böschungskörper der Bahnlinie Neumünster-Flensburg befindet sich ein Naturbereich, der aufgrund seiner Beschaffenheit und seines Anschlusses an ein direkt westlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzendes gesetzlich geschütztes Biotop, ebenfalls als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt ist.

Nördlich des festgesetzten Fuß- und Radweges ist ein lineares Grünelement festgesetzt, welches die räumliche Trennung von Feuerwehrareal und dem öffentlichem Raum herstellen soll. Dieser Vegetationsbereich wird im Planteil als Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

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 (September 2015) liegt vor, der die Unbedenklichkeit des Vorhabens bestätigt.

3.9 Altlasten

Für die Flurstücke 42/2 und 54/6 besteht aufgrund der Vornutzung (ehem. Bahnanlagen mit Güterschuppen) ein Altlastenverdacht. Die Aufnahme der Fläche als altlastenverdächtige Fläche (§ 2 Abs. 6 BBodSchG) in das Boden- und Altlastenkataster des Kreises ist beabsichtigt. Für die Klärung des Altlastenverdachts wurde seitens des Kreises Schleswig-Flensburg angeregt vor Projektrealisierung eine orientierende Untersuchung durch einen Sachverständigen nach § 18 BBodSchG durchzuführen.

Mittlerweile liegt eine orientierende Untersuchung (September 2015) gem. § 2 Nr. 3 BBodSchG vor. Als Ergebnis der durchgeführten Untersuchungen kann festgestellt werden, dass auf dem Standort keine schädlichen Bodenveränderungen vorliegen. Eine Gefährdung über die Wirkungspfade Boden – Mensch und Boden – Grundwasser ist auszuschließen. Der Altlastenverdacht für den Standort konnte ausgeräumt werden.

3.10 Immissionsschutz

Nach der Ausweisung im Flächennutzungsplan schließen im Norden an das Feuerwehrareal Wohnbauflächen an. Im südlichen Bereich grenzt die Trasse der Bahnlinie Neumünster-Flensburg an das Plangebiet. Die Verträglichkeit der unterschiedlichen Nutzungen wurde über ein Schallgutachten der Schallschutz Nord GmbH (Oktober 2014) untersucht. Das Gutachten kommt in einer Zusammenfassung zu folgenden Ergebnissen:

Die Untersuchungen im Rahmen des Gutachtens ergaben, dass beim Übungsbetrieb der Feuerwache der Immissionsrichtwert der TA-Lärm von tagsüber 60 dB (A) an allen nächstgelegenen Fenstern von schutzbedürftigen Räumen unterschritten wird.

Während der lautesten Nachtstunde wird der Immissionsrichtwert von 40 dB (A) an allen Immissionsorten z. T. deutlich überschritten.

Anforderung an den Maximalpegel werden tagsüber erfüllt, da kurzzeitige Geräuschspitzen den Immissionsrichtwert tags um weniger als 30 dB(A) überschreiten.

Nachts wird der Maximalpegel an den Immissionsorten Nr. 1 und Nr. 2 um mehr als 20 dB (A) überschritten, an den anderen Immissionsorten unterschritten.

4 Flächenverteilung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 94 umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 1,24 ha mit folgender Unterteilung:

Gemeinbedarfsfläche-Feuerwehr	ca. 0,79 ha
Maßnahmenfläche	ca. 0,39 ha
Verkehrsfläche	ca. 0,06 ha

Teil B Umweltbericht

Die Begründung wurde durch Beschluss der Ratsversammlung Schleswig am 11.07.2016
gebilligt.

Schleswig, den

STADT SCHLESWIG
DER BÜRGERMEISTER



Dr. Arthur Christiansen
Bürgermeister

