

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 7 der Stadt Schleswig.  
betreffend das Baugebiet " S ü d " (Husumer Baum)

1) Entwicklung des Bebauungsplanes

a) Veranlassung zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wurde erforderlich, weil die innerhalb der geschlossenen Ortschaft und in Bebauungsplan-gebieten noch <sup>über</sup> Bebauung zur Verfügung stehenden Flächen nicht ausreichen. Die Inanspruchnahme neuer Wohnflächen ist bedingt durch die allgemeine Entwicklung des Lebensstandards, den noch nicht bewältigten Nachholbedarf, Erweiterung von Gewerbebetrieben (Wohnungen für Arbeiter und Angestellte), Erfüllung des Barackenräumungsprogramms und zum überwiegenden Teil durch Anforderungen der Landeswehr. So sind die geplanten Wohnungsbauten des vorliegenden Planes bereits durch anstehende Bauprogramme vorgenannter Art erfaßt.

b) Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BBauG wurde von der Ratsversammlung am 3. 7. 1961 und 24. 8. 1961 beschlossen.

Der Plan wurde aufgestellt aufgrund des Aufbauplanes der Stadt Schleswig, der mit Erlaß des Ministers für Arbeit, Soziales und Vertriebene vom 20. 6. 1961, Az.: 34a - 312/3 - 12.80 -, genehmigt wurde und der nach der "6. Durchführungsverordnung des Landes Schleswig-Holstein zum Bundesbaugesetz" vom 14. 6. 1961 als Flächennutzungsplan nach dem Bundesbaugesetz weitergilt, sowie ferner gemäß § 1 der "I. Verordnung zur Durchführung des Bundestaugesetzes vom 9. 12. 1960".

Die durch den Bebauungsplan für Bebauung in Anspruch genommenen Flächen sind im o. g. Flächennutzungsplan bereits zum größten Teil als geplantes Wohngebiet ausgewiesen. Aus den unter 1 a) genannten Gründen war jedoch eine Erweiterung des Planungsgebietes nach Westen bis zur Stadtgrenze notwendig geworden, wobei zugleich eine erhebliche Einschränkung im Osten auf dem Kleingartengebiet entsprechend den Eingaben der Kleingärtner erfolgen mußte (Darstellung im Übersichtsblatt). Das Verfahren zur entsprechenden 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wird gleichlaufend mit dem des Bebauungsplanes durchgeführt.

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topografischen Nach-

weis der Grundstücke diene die Abzeichnung der Katasterkarten im Maßstab 1 : 1.000.

c) Städtebauliche Maßnahmen

Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen des Planungsgebietes und den entsprechend eingeteilten neuen Grundstücken sollen errichtet werden:

70 Einfamilienhäuser mit rd.	8.400m <sup>2</sup> Geschößfläche
30 eingeschossige Reihenhäuser mit rd.	3.000 " "
10 zweigeschossige Reihenhäuser " "	1.200 " "
12 zweigeschossige Wohnblöcke " "	10.000 " "
12 dreigeschossige Wohnblöcke " "	16.200 " "
7 viergeschossige Wohnblöcke " "	11.200 " "

-----  
Insgesamt ca. 550 Wohnungen mit rd. 50.000m<sup>2</sup> Geschößfläche.

Die Fläche von 20,17 ha Brutto-Bauland ergibt bei ca. 550 Wohnungen eine Wohndichte von rd. 110 Einwohnern je ha/Brutto-Bauland.

Ferner sind im Plan vorgesehen:

1. Auf der als "Allgemeines Wohngebiet " (WA) ausgewiesenen Fläche in zweigeschossiger Bauweise (als Höchstgrenze) Gebäude mit ca. 3 Läden und den zugehörigen Wohnungen und in eingeschossiger Bauweise ein Garagenhof. Gestaltung, Grundstückseinteilung und Ausnutzung sollen durch einen beschränkten Architektenwettbewerb ermittelt werden. Das Ergebnis des zu gegebener Zeit durchzuführenden Wettbewerbes wird gesondert nachträglich zur Genehmigung vorgelegt werden.

Garagen.  
 Holzredder 18  
 Gornweg 18  
 Erikstrasse (Kondastin) 67  
 WA - Gebiet 24  
 (Stie-Gabel)  
 Abelsteg 16  
 -----  
 143

2. <sup>143</sup>~~179~~ Mietgaragen, zusammengefaßt in fünf schwerpunktmäßig verteilten eingeschossigen Sammelgaragen (Garagenhöfen), eine davon auf der unter 1. genannten WA-Fläche mit zusammen rd. ~~3.300 m<sup>2</sup>~~ <sup>2600m<sup>2</sup></sup> Geschößfläche sowie

*Handwritten note:*  
 Änderungen aufgrund des Genehmigungsbeschlusses des Ministers für ASL vom 19.8.1965 sind genehmigt. Beschlüsse der Bauverwaltung vom 28.10.1965. Begl. liegt i.H. d. U. vom 9.11.1965.

3. 198 Wageneinstellplätze auf öffentlichen Parkflächen mit zusammen rd. 3.000 m<sup>2</sup> Fläche.

Für einen Schulneubau mit Sportplatz ist die Sonderbebaufläche (SO) ausgewiesen.

Das zu bebauende Gebiet wird erschlossen durch:

- 1.980 m Anliegerstraßen,
- 390 m Wohnwege und
- 640 m Fußwege (zum größten Teil in Grünanlagen).



*Handwritten signature:* H. H. H. H.

Die Straßenquerschnitte sind im Plan dargestellt.

Die öffentlichen Grünflächen und Kinderspielplätze werden je nach bestehenden Möglichkeiten entweder vom Bauträger angelegt und von der Stadt übernommen und unterhalten oder von der Stadt selbst angelegt und unterhalten. Die Baukosten sind im nachfolgenden Abschnitt 3), "Kosten", mit enthalten.

Im Planungsgebiet wird ein Schulneubau errichtet.

Ein Kirchenkeubau ist an der Kreuzung Kusumer Baum - Kolonnenweg auf dem kircheneigenen Flurstück 43/9 in der Planung.

Eine Posthilfstellc wird im angrenzenden Wohngebiet (Dannewerkredder) von der Bundespost unterhalten.

Verkehrsmäßig wird das Planungsgebiet von dem Omnibusbetrieb der Stadtwerke Schleswig (Stadtverkehr) erfaßt werden.

Fahrtrichtung und Haltebuchten, an denen Schutzhütten aufgestellt werden, sind unter Beteiligung der Stadtwerke festgelegt.

Die Erschließungsstraßen werden vom Wohnungsbauträger ausgebaut und danach von der Stadt übernommen.

Die genannten Einrichtungen reichen für das neue Baugebiet aus.

Die nach dem Text zum Bebauungsplan (Abschnitte Vorgartengestaltung und Zäune und Grundstücksgestaltung) erforderliche Zustimmung der Bauaufsicht zu sämtlichen gärtnerischen Anlagen, besonders Baum- und Buschpflanzungen, wurde festgelegt, um Beeinträchtigung der Verkehrsübersicht an Straßenecken zu verhindern, Abwasser- und Versorgungsleitungen nicht durch Wurzelwerk zu gefährden und um, aus städtebaulichen Gründen, die Gesamtgestaltung der Straßenräume sowie auch der allgemein einsichtigen Grundstücksflächen ordnend zu beeinflussen.

## 2) Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die im Planungsgebiet erfaßten Flurstücke sind im Eigentümerverzeichnis [REDACTED] mit den erforderlichen Daten aufgeführt. Soweit die Flurstücke nicht bereits im Eigentum der Stadt oder des Wohnungsbau-trägers stehen, werden sie auf dem Wege der Verhandlung durch den Erschließungsträger oder durch die Stadt erworben und an den Wohnungsbau-träger verkauft. Soweit ein Erwerb auf dem Verhandlungswege zu zumutbaren Preisen nicht möglich ist, ist die Enteignung gemäß §§ 85 ff BBauG vorgesehen. Die die einzelnen Grundstücke betreffenden Maßnahmen

sind aus der letzten Spalte des Eigentümerverzeichnisses zu ersehen. Das Planungsgebiet wird in neue, den Erfordernissen der geplanten Bebauung entsprechende Grundstücke aufgeteilt und durch neue Straßen erschlossen.

Zur Erweiterung des Friedhofes der Kirchengemeinde Friedrichsberg ist eine Fläche von 5.400 m<sup>2</sup> vorgesehen.

Zur Beseitigung der Wallhecken und Knicks, die innerhalb des Planungsgebietes nicht erhalten werden können, liegt die Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Schleswig mit Schreiben vom 25. 5. 1962, GZ.: R 362.301 - 194/W/MA., vor. Die Südgrenze des südlich des Husumer Baumes liegenden Planungsgebietsteiles erhält zur Abschirmung gegen die südlichen landwirtschaftlich genutzten Flächen eine neue Wallhecke, die vom Wohnungsbauträger angelegt wird.

Für die durch die Führung der nördlichen Erschließungsstraße (Erikstraße) notwendig werdende Inanspruchnahme von ca. 4.950 m<sup>2</sup> Kleingartengelände liegt die Zustimmung des Ministers für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten mit Erlaß vom 6. 8. 1962, AZ.: III 17/3.08.00-03/13 - vor.

Im nordöstlichen Teil des Planungsgebietes ist als Ersatz die Erweiterung des Kleingartengebietes gemäß der Ausweisung im Flächennutzungsplan vorgesehen. Hierbei wurden die Wünsche des an der Planung beteiligten Landesamtes für Vor- und Frühgeschichte berücksichtigt, das kulturhistorische Denkmal "Alter Wall", nördlich außerhalb des Planungsgebietes verlaufend, landwirtschaftlich freizuhalten. Die Kleingärten dürfen nur bis zu einer 40 m breiten Grünflächenzone vor dem Wall angelegt werden.

### 3) Kosten

Für die Erschließung werden voraussichtlich folgende, zunächst überschläglich ermittelte Kosten entstehen:

#### I. Erschließungskosten im Planungsgebiet

<u>Grunderwerb</u>	für Straßenland einschl. Grünanlagen und Spielplätze bei einseitigen Gehsteigen der Wohnstraßen 32.500 qm je 5,-- DM/qm	162.500,-- DM
<u>Mehrkosten</u>	bei 2-seitigen Gehsteigen 840qm je 5,-- DM/qm	4.200,-- DM
<u>Freimachung</u>	des Geländes	8.500,-- DM
		<hr/>
	Übertrag:	175.200,-- DM

	Übertrag:	175.200,-- DM
<u>Umlegung der Hochspannungsfreileitungen (Schleswäg)</u>		30.000,-- DM
<u>Kabelverlegung und Trafostation zur Sicherstellung der Stromversorgung (Schreiben der Stadtwerke vom 24. 1. 1963)</u>		80.000,-- DM
<u>Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen</u>		730.000,-- DM
<u>Mehrkosten bei 2-seitigen Gehsteigen der Wohnstraßen 840 qm x 20,-- DM/qm</u>		16.800,-- DM
<u>Straßenbeleuchtung</u>		51.000,-- DM
<u>Regenwasserleitungen</u>		240.000,-- DM
<u>Schmutzwasserleitungen</u>		279.000,-- DM
<u>Wasserversorgungsleitungen</u>		116.000,-- DM
<u>Gasversorgungsleitungen</u>		64.000,-- DM
<u>Elektrische Versorgungsleitungen</u>		83.000,-- DM
		-----
		1.865.000,-- DM
		=====

II. Folgekosten

	Gesamt DM	Für B-Plan Nr. 7 anteilig / DM
	-----	
<u>Verstärkung der Versorgungsleitungen</u>		
Umbau des Wasserwerkes II	250.000,--	99.000,--
300 NW - Wasserleitung vom W-Werk II bis Gottorfstraße	100.000,--	44.400,--
250 NW - Wasserleitung von Gottorfstraße bis Schulberg	150.000,--	68.600,--
150 NW-Wasserleitung Husumer Baum	42.000,--	36.000,--
200 NW-Gasleitung Husumer Baum	35.000,--	30.000,--
<u>Stadtverkehr - Erweiterung</u>		
2 Wartehallen	--	7.000,--
<u>Straßen- und Kanalisationserweiterung</u>		
2000 lfdm Schmutzwasserkanalisation von Melkstedtdiek bis Callisenstraße	800.000,--	60.000,--
1000 lfdm Straßenbau im Husumer Baum von Mansteinstraße bis Kolonnenweg, 15 % von	400.000,--	60.000,--
700 lfdm Regenwasserkanalisation vom Kolonnenweg bis Bahnüberführung und oberen Busdorfer Teich	126.000,--	21.000,--
<u>Sanierungskosten Husumer Baum</u>		
10 Häuser "Abriß und Aufbau" i. M. je 70.000,-- DM	700.000	----- 105.000,--
	Übertrag:	531.000,--

	Gesamt DM	Für B-Plan Nr. 7 anteilig / DM
Übertrag:		531.000,--
Umbau des Bahnüberführungsbauwerkes Husumer Baum	650.000,--	97.500,--
<u>Sonstige Folgekosten</u>		
Kläranlage Klosterfeld (Anteil an der Anlage)	3.200.000,--	133.000,--
Pumpstation Gaswerk (Anteil an der Anlage)	140.000,--	25.000,--
Kostenanteil für Obdachlosenunter- künfte (2 Wohneinheiten je 10.000,-- DM)		20.000,-- DM
Schulneubau mit Turnhalle und Sportplatz (Anteil 10 %)	1.100.000,--	410.000,--
		-----
		916.500,--
Zur Abrundung:		38.500,--
		-----
		955.000,--
		=====

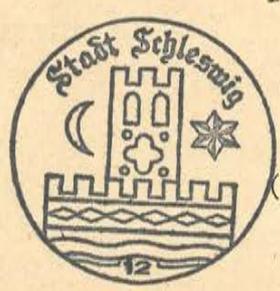
Zusammenstellung

I. Erschließungskosten im Planungsgebiet	1.865.000,-- DM
II. Folgekosten, anteilig . . . . .	955.000,-- DM
	-----
	2.820.000,-- DM
	=====

Die Gemeinde wird höchstens 10 % des beitragsfähigen Erschließungskostenaufwandes übernehmen. Soweit die Erschließung für den Bundeswehrwohnungsbaue erfolgt, ist der 10%ige Erschließungskostenanteil der Gemeinde zum Teil vom Bund entsprechend dem Anteil der Bundeswehrwohnungen an der Gesamtzahl der Wohnungen zu übernehmen.

Schleswig, den 12. Februar 1964

Stadt Schleswig  
Der Magistrat  
I. V.



A. Braun  
(Dr. Braun) *He*  
Stadtrat