

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 9 der Stadt Schleswig  
- Kreuzungsbereich Moltkestraße/Schubysteße -

### 1. Entwicklung des Bebauungsplanes

#### a) Veranlassung zur Aufstellung:

Der Verkehrsknoten Schubysteße/Moltkestraße wird nach Realisierung des Generalverkehrsplanes der Stadt Schleswig stärker als bisher belastet. Dieser Bebauungsplan sichert die für einen Ausbau des Knotens benötigten Flächen.

Die Zu- und Abfahrten zur Tankstelle Schubysteße Nr. 59 sind aus verkehrlicher Sicht denkbar ungünstig angeordnet. Dieses und die Lösung der Stellplatzfrage der Tankstelle sollen mit diesem Plan gelöst werden.

Die Hotelgaststätte "Hohenzollern", Moltkestraße 41, benötigt dringend zusätzliche Flächen für Stellplätze, damit parkende Fahrzeuge nicht unnötig den öffentlichen Verkehrsraum einengen.

Erste Planungsüberlegungen wurden bereits 1961 angestellt.

#### b) Rechtsgrundlagen:

Der Flächennutzungsplan der Stadt Schleswig vom 20.06.1961 weist die betroffenen Flächen als "Allgemeine Bauflächen" und "Flächen für örtliche Hauptverkehrszüge" aus.

Der Bebauungsplan über die Abgrenzung des Bau- und Außengebietes sowie der einzelnen Baugebiete und Bauklassen in der Stadt Schleswig vom 15.06.1961 weist für die betroffenen Grundstücke

- Schubysteße 57, 57 A, 59 und Moltkestraße 41: Gemischtes Wohn- und Geschäftsgebiet, 3 Vollgeschosse, offene Bauweise, und
- Moltkestraße 37, 39 und Schubysteße 61 A; Gemischtes Wohn- und Geschäftsgebiet, 2 Vollgeschosse, offene Bauweise, aus.

Dieser Plan wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 aufgehoben.

Die Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 9 - Kreuzungsbereich Moltkestraße/Schubysteße - im Sinne des § 30 BBauG beschloß die Ratsversammlung am 13.07.1978.

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke diente die Abzeichnung der Katasterkarte im Maßstab 1 : 500.

## 2. Städtebauliche Maßnahmen

### a) Einzelheiten zum Planungsgebiet:

Das Planungsgebiet liegt im geographischen Zentrum der Stadt. Nach Norden, Westen und Süden schließt sich eine 2-geschossige Wohnbebauung an und in Richtung Osten beginnt hier das Mischgebiet, das sich mit seiner Wohn- und Geschäftsbebauung bis ins Geschäftszentrum hinzieht. Der vorliegende Plan weist die beiden südlichen Eckbereiche des Verkehrsknotens wieder als Mischgebiete aus für maximal 3-geschossige Bebauung, jedoch in vorwiegend geschlossener Bauweise.

Das Maß der baulichen Nutzung wurde auf dem Grundstück Moltkestraße 41 höher festgesetzt als nach der Baunutzungsverordnung zulässig. Durch diese Festsetzung soll der Bestand der Hotelgaststätte "Hohenzollern" mit dem größten Saalbetrieb im Stadtgebiet gesichert werden.

Das Grundstück Schubystraße 61 A wurde seiner tatsächlichen Nutzung wegen dem Mischgebiet des Kreuzungsbereiches zugeordnet. Die sich nach Westen anschließende Wohnbebauung bleibt außerhalb des Geltungsbereiches.

Die z. Zt. durch Wohnbebauung genutzten Grundstücke Moltkestraße 37 und 39 wurden wegen der Verkehrsimmissionen als Mischgebiet festgesetzt, jedoch mit 2-geschossiger Bebauung in Anlehnung an die Nachbarbebauung.

Entlang der Moltkestraße wurden im Geltungsbereich des B-Planes beidseitig die Freiräume für spätere Radwege vorgesehen zum Schutze der vielen Radfahrer (Schüler- und Berufsverkehr).

Zugunsten der Tankstelle und wegen der verkehrstechnisch sicheren Anbindung an die Moltkestraße wurde die Einmündung des Seminarweges um ca. 15 m nach Süden verschwenkt. Künftig werden dann die z. Zt. öffentlich genutzten privaten Stellplätze der Tankstelle wieder zur Verfügung stehen. An der Nordwestecke des Tankstellengrundstückes wird die Ausfahrt künftig nicht mehr gestattet; dafür ist ein Ersatz an der Südwestecke vorgesehen.

### b) Umfang der Planung:

Der Bebauungsplan Nr. 9 weist folgende Flächen aus:

Mischgebiet	0,8570 ha
Öffentliche Straßen und Wege	0,2485 ha
Geltungsbereich	1,1055 ha

=====

3. Bodenordnende Maßnahmen

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfaßten Flurstücke sowie die Eigentumsverhältnisse sind im beigefügten Eigentümerverzeichnis mit den erforderlichen Daten aufgeführt.

Die Flächen für öffentliche Straßen und Wege werden, soweit sie nicht Eigentum der Stadt sind, von dieser erworben.

Soweit die vorhandenen Grundstücksgrenzen eine ordnungsgemäße Bebauung nicht zulassen, wird eine Grenzregelung erforderlich, die gemäß § 80 BBauG durchgeführt wird. Bei Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen für öffentliche Zwecke kann das Enteignungsverfahren nach § 85 ff. BBauG angewendet werden.

Die genannten Verfahren werden jedoch nur durchgeführt, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht rechtzeitig oder nicht zu tragbaren Bedingungen auf Grund normaler direkter Verhandlungen durchführbar sind.

4. Versorgungsmaßnahmen

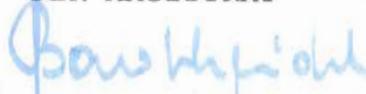
Alle Ver- und Entsorgungssysteme wie Gas, Wasser und Elektrizität, Telefon, Abwasser- und Müllbeseitigung, Feuerlöschrichtungen und Straßenbeleuchtung sind im Planungsbereich vorhanden.

5. Kosten

Die Baukosten werden zur Zeit ermittelt.

Schleswig, den 9.11.79

STADT SCHLESWIG  
DER MAGISTRAT

  
(Bartheidel)  
Bürgermeister

