

B e g r ü n d u n g

=====

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 A der  
Stadt Schleswig - Alter Garten - gemäß Beschluß  
der Ratsversammlung vom 5.9.1978

=====

1. Entwicklung des Bebauungsplanes

a) Veranlassung zur Aufstellung

Nachdem sich für das seit mehreren Jahren ruhende Bau-  
projekt "Wiking" neue Bauträger gefunden haben, soll  
die Maßnahme zu einem befriedigenden Abschluß gebracht  
werden. Im großen und ganzen wird das ursprüngliche  
Bauziel weiter verfolgt. Die vorgesehenen Abweichungen  
machen aber trotzdem eine Änderung des Bebauungsplanes  
Nr. 33 A notwendig.

b) Rechtsgrundlagen

Der im Sinne des § 30 BBauG qualifizierte Bebauungsplan  
Nr. 33 A der Stadt Schleswig - Alter Garten - ist seit  
dem 10.11.1971 rechtskräftig.

Die Aufstellung eines Planes zur 1. Änderung des Bebau-  
ungsplanes Nr. 33 A beschloß die Ratsversammlung am  
4.10.1977 (Aufstellungsbeschluß).

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

2. Städtebauliche Maßnahmen

a) Einzelheiten der Änderung

Das als "Hotel" festgesetzte Gebäude wurde entsprechend  
der künftigen Nutzung als Wohn- und Geschäftsgebäude  
gekennzeichnet. Arkaden entfallen und auf die Baulinie  
wurde verzichtet.

Wegen des reizvollen Landschaftsbildes entstehen teil-  
weise Wohnungen in reiner Nordlage. Diese Wohnungen  
dürfen nur als Ferienwohnungen genutzt werden.

Südlich des "Hotels" weist der rechtskräftige Bebauungs-  
plan ein "Hallenbad" und über den Gemeinschaftsgaragen  
und Bootshallen (GGa) "Terrasse" aus.

Die 1. Änderung sieht statt des Hallenbades eine Fläche für Sport- und Freizeit über einer Gemeinschaftsgarage vor und daß das Dach der Gemeinschaftsgarage und des Bootslagers des Sportboothafens nicht mehr als Terrasse ausgebildet wird. Südlich der Gemeinschaftsgaragen für den Sportboothafen ist ein 2-geschossiges Betriebsgebäude vorgesehen, welches die in der Sporthafenverordnung vorgeschriebenen Anlagen und Einrichtungen sowie einen Clubraum, Hafenmeisterwohnung und -lagerraum enthält.

Über der Gemeinschaftsgarage (GGa), die u.a. die Stellplätze für den Wiking-Turm aufnimmt, ist das Appartementhaus-Süd mit 3 Wohngeschossen geplant. Abweichend zum rechtskräftigen Bebauungsplan wurden hier für das Wohngebäude zwei Außentreppenhäuser in die 1. Änderung übernommen. Auf den drei Wohn- und Geschäftsgebäuden ist je ein zusätzliches Geschöß für Haustechnikanlagen vorgesehen, das als Staffelgeschöß auszubilden ist, dessen Höhe 2,20 m nicht überschreiten darf.

Die Trafo- und Gasdruckreglerstation wird künftig von den Stadtwerken Schleswig betrieben. Die 1. Änderung weist hierfür eine Fläche für Versorgungsanlagen aus.

Im Wiking-Turm soll im 27. Geschöß, dem mittleren Geschöß des Turmaufsatzes, ein Restaurationsbetrieb/Cafe untergebracht werden.

Da jetzt mehrere Bauträger das ursprünglich für einen Bauträger konzipierte Wiking-Projekt weiterführen und alle Straßen, Wege und Grünanlagen nach Fertigstellung öffentlich werden, ändern sich die Grund- und Geschößflächenzahlen bei gleicher Bausubstanz.

Die bereits fertiggestellten Gebäude, Gebäudeteile und Fundamente wurden genau eingemessen. Diese Vermessung bildete die Grundlage für den geplanten Grundstückszuschnitt und die künftigen Eigentumsverhältnisse im Planungsbereich.

Im Bebauungsplan Nr. 33 A wird ein Höhenbezugspunkt (+ 5,20 m üNN) angegeben mit der Höhe + 0,0. In Relation hierzu sind alle Höhen wie Gelände- und Traufhöhen festgesetzt. Die 1. Änderung geht bewußt auf das allgemein übliche NN-System für die Höhenangaben zurück, bei dem die Meereshöhe mit + 0,0 m angenommen wird. Dies wird künftig die praktische Arbeit mit dem Plan erleichtern, da jeder Bauplan NN-Höhen enthält.

In diesem Zusammenhang wurden die festgesetzten Traufhöhen überprüft und teilweise geringfügig geändert.

Auf die gesonderte Darstellung des Wanderweges konnte verzichtet werden, da künftig alle Straßen, Wege und Grünanlagen für die Öffentlichkeit frei zugänglich sind.

b) Umfang der Planung

Mischgebiet

Wiking-Turm	ca.	1.775 qm
Wiking-Center mit Appartementhaus-Süd und Bootshafenbetrieb	ca.	8.880 qm
Appartementhaus-Nord	ca.	<u>2.505 qm</u>
Mischgebiet zusammen:	ca.	13.160 qm
Fläche für Versorgungsanlagen	ca.	65 qm
Öffentliche Straßen, Wege und Parkplätze	ca.	9.875 qm
Grünflächen (Parkanlage und Spielplatz)	ca.	1.710 qm
Wasserflächen	ca.	<u>44.890 qm</u>
Fläche des Geltungsbereiches	ca.	69.700 qm
=====		

3. Garagen, Stellplätze und Parkplätze

Stellplatznachweis:

a) Wiking Turm:	Insg.	Inhaber	Besucher
245 Wohnungen	245	245	-
Restaurant	15	5	10
b) Apartmenthaus-Süd			
33 Wohnungen	33	33	-
	293	283	10
In GGa unter Haus-Süd vorhanden:	312	302	10
Rest	19	19	
=====			

c) Sportboothafen mit ca. 370 Bootslichegeplätzen:

70 der genannten 280 Wohnungen (ca. 25 %) werden mit einem Bootslichegeplatz gekoppelt.

Für 300 Bootslichegeplätze sind (4 : 1) 75 Stellplätze erforderlich.

In GGa unter Haus-Süd vorhanden (Rest): 19 Stück

In GGa, nördlich dem Betriebsgebäude im Sommer vorhanden: 57 Stück  
76 Stück

d) Appartementhaus-Nord:

44 Wohnungen sind geplant, die zugehörigen 44 Stellplätze können in der Gemeinschaftsgarage unter dem Gebäude untergebracht werden.

e) Wiking-Center:	Insg.	Inhaber	Besucher
42 Wohnungen	42	42	-
Büros	7	6	1
Läden	6	4	2
Restauration, sonst.	13	3	10
Haus des Gastes	24	2	22
Sport u. Freizeit	32	2	30
Sauna	8	2	6
	132	61	71
In GGa vorhanden:	126	64	62

Die fehlenden 9 ebenerdigen Stellplätze können außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes nachgewiesen werden.

Zusätzlich zu den genannten Stellplätzen weist der Plan die Flächen für 87 öffentliche Parkplätze aus.

#### 4. Bodenordnende Maßnahmen

Die Stadt Schleswig ist Eigentümerin des Wassergrundstückes auf dem der Wiking-Turm errichtet wurde. Erbbauberechtigt ist die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.

Das Hafengrundstück gehört der Stadt Schleswig, erbbauberechtigt ist die Landesbank Schleswig-Holstein.

Die Flächen auf denen das 5-geschossige Wohn- und Geschäftsgebäude mit den dazugehörigen Gemeinschaftsgaragen und Anlagen für Sport und Freizeit geplant sind, befinden sich im Eigentum zweier auswärtiger Baufirmen.

Das Appartementhaus-Nord und die dazugehörigen öffentlichen Parkplätze sind auf einer Fläche geplant, die in Einzelteilen zwei Schleswiger Geschäftsleuten und der Landesbank Schleswig-Holstein gehören. Ein künftiger Bauträger für dieses Wohn- und Geschäftshaus wird sich um den Erwerb der einzelnen Grundstücksteile bemühen.

Das Grundstück mit dem Parkhaus, auf dem das Appartementhaus-Süd entstehen soll, die westlich hierzu gelegene Fläche (GGa und Bootslager) und die übrigen unbebauten Landflächen befinden sich im Eigentum der Landesbank Schleswig-Holstein.

#### 5. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

##### a) Gas-, Wasser- und Stromversorgung

Die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom erfolgt aus dem Netz der Stadtwerke Schleswig nach Maßgabe der ortsrechtlichen Bestimmungen.

##### b) Abwasserbeseitigung

Die Beseitigung des Abwassers erfolgt über das städtische Kanalnetz getrennt nach Regenwasser und nach Schmutzwasser nach Maßgabe der ortsrechtlichen Bestimmungen.

Hinweise auf das Verbot der Benutzung von Bordtoiletten im Sportboothafen sind dort an mehreren Stellen anzubringen.

##### c) Abfallbeseitigung

Für die Abfallbeseitigung gelten die ortsrechtlichen Regelungen der Stadt Schleswig.

d) Altölbeseitigung

Der künftige Betreiber des Sporthafens sammelt das im Sporthafen anfallende Altöl und ist für dessen ordnungsgemäße Beseitigung gemäß § 8 der Sporthafenverordnung verantwortlich.

Der Behälter zur Sammlung von Altöl ist hochwasser-sicher aufzustellen (Hochwasser: NN + 3.0 m).

e) Feuerlöscheinrichtungen

Die Brandbekämpfung wird durch die Freiwillige Feuerwehr der Stadt Schleswig durchgeführt. Für die Löschwasserentnahme aus dem städtischen Wasserversorgungsrohrnetz werden im Planungsbereich Hydranten in ausreichendem Maße eingerichtet.

f) Fernsprechanlagen

Für die Fernsprechan schlüsse an das Netz der Bundespost werden die entsprechenden Leitungen von der Bundespost verlegt.

g) Straßenbeleuchtung

Für die elektrische Beleuchtung der Straßen und Wege werden Standleuchten verwendet. Die Stromzufuhr erfolgt durch Erdkabel aus dem Netz der Stadtwerke Schleswig.

6. Blendgefahr für die Schifffahrt

Es ist darauf zu achten, daß Blendgefahr für die Schifffahrt ausgeschlossen wird. Weder von Gebäuden noch von der Straßenbeleuchtung noch von Autoscheinwerfern darf Licht hoher Intensität zur Schlei hin ausgestrahlt werden (§ 34 Bundeswasserstraßengesetz). Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, grüne oder blaue Lichter noch mit monochromatisch-gelben Natriumdampflampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein (Erlaß des Innenministers vom 21.7.1969 - Amtsblatt Schl.-H. S. 471). Die Bestimmungen des § 31 Bundeswasserstraßengesetz bleiben durch diese Satzung unberührt.

7. Luftschutzmaßnahmen

Art und Umfang der baulichen Luftschutzmaßnahmen werden durch Sonderbestimmungen geregelt.

8. Lärmbelästigung

Es ist mit erheblichen Lärmbelästigungen durch Flugbetrieb zu rechnen.

9. Kosten

Die Erschließung der Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes erfordert einen Kostenaufwand von ca. 800.000,-- DM.

Der 10 %-ige Kostenanteil der Stadt Schleswig beträgt 80.000,-- DM.

Schleswig, den 31. 10. 1978  
STADT SCHLESWIG  
DER MAGISTRAT



*Bartheidel*  
( Bartheidel )  
Bürgermeister *M*