

BEGRÜNDUNG

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 45 (NEU)

DER STADT SCHLESWIG

**FÜR DAS GEBIET ÖSTLICH DER MOLTKESTRASSE ZWISCHEN SEMINARWEG
UND MATTHIAS-CLAUDIUS-STRASSE**

VERFAHRENSSTAND:

- FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG (§ 3 (1) BauGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB'S UND GEMEINDEN (§ 4 (1) UND § 2 (2) BauGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BauGB)
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (3) BauGB)
- EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG (§ 13 BauGB)
- BESCHLUSS UND GENEHMIGUNG (§ 10 BauGB)

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Entwicklung des Bebauungsplanes	1
2. Städtebauliche Ordnung	2
3. Erschließung	3
4. Lärmsituation	4
5. Altlasten	4
6. Grundwasserschutz	4
7. Grünordnerische Maßnahmen	5
8. Entwässerung	5
9. Versorgungseinrichtungen	5

Anlage: Schalltechnische Prognose

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 45 (neu) der Stadt Schleswig

- für das Gebiet östlich der Moltkestraße zwischen Seminarweg und Matthias-Claudius-Straße -

1. Entwicklung des Bebauungsplanes

a) Veranlassung zur Aufstellung

Das Gebiet der früheren Moltkekaserne soll städtebaulich neu geordnet werden. Im Verlauf der letzten Jahre sind die nicht mehr genutzten baulichen Anlagen entfernt worden. Die freigewordenen Flächen werden derzeit als ebenerdige Stellplatzanlagen genutzt. In einem Gebäudeteil am Seminarweg ist die Nutzung als Depot aufgegeben worden.

Der Stellplatzbedarf des benachbarten Martin-Luther-Krankenhauses kann auf der ebenerdigen Fläche nicht abgedeckt werden.

b) Rechtsgrundlagen

Die Ratsversammlung der Stadt Schleswig beschloß am 01.02.1999 den Bebauungsplan Nr. 45 (neu) aufzustellen.

Da die Nutzung der noch vorhandenen Gebäude und der z.Zt. freien Flächen sowie die künftigen Anforderungen an die Flächen nicht den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes entsprechen, wird parallel die 2. Änderung des F-Planes betrieben. In dieser F-Plan-Änderung werden die Randflächen zu den Straßen (Moltkestraße, Seminarweg und Matthias-Claudius-Straße mit Ausnahme des Kreiswehersatzamtes) als Mischgebiet und die innenliegende Fläche als Sondergebiet Klinik/Parkhaus dargestellt.

Bei dem Gebiet handelt es sich um einen bereits baulich genutzten Innenbereich, so daß sich kein Ausgleichserfordernis für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft ergibt.

c) Ziel der Planung

Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes soll die Neuordnung der Nutzung auf den Flächen der früheren Moltkekaserne erreicht werden.

Die beiden noch in Nutzung befindlichen Altgebäude werden in ihrem Bestand in die Neuplanung übernommen.

Für das Kreiswehersatzamt an der Moltkestraße bleibt als Bauflächenausweisung 'Sondergebiet - Bund' erhalten. Die Baufläche mit dem Landesamt für soziale Dienste am Seminarweg wird als Mischgebiet festgesetzt.

Die entstandenen Baulücken an der Moltkestraße und der Matthias-Claudius-Straße sollen durch Baukörper mit gleichem Gewicht geschlossen werden. Hier wird ein vorhandener Bedarf an Büroflächen für Verwaltungen und Dienstleistungen, an Praxisräumen und Wohnungen in Mischnutzungen abgedeckt.

Im Südostteil des Gebietes soll der erhebliche Bedarf an Stellplätzen für das benachbarte Krankenhaus sowie für die geplanten Nutzungen des Gebietes und der Nachbarschaft abgedeckt werden.

2. Städtebauliche Ordnung

Für das Gebiet dieses Bebauungsplanes ist wegen der Nähe zur Innenstadt eine Verdichtung der Stellung der baulichen Anlagen gewollt.

Die Trauf- und Firsthöhen der Gebäude entlang des Seminarweges und der Moltkestraße sollen sich an den zwei vorhandenen und zu erhaltenden Gebäuden (Baufelder 1 und 2) orientieren. Die Unterschreitung der Mindestgrenzabstände auf den Baufeldern 1 und 3 werden bewußt in Kauf genommen. Es ist zu tolerieren, daß die Abstandsflächen der Gebäude zum Seminarweg (Baufelder 1 und 2) unterschritten werden. Gleiches gilt für die Abstandsfläche vor dem Sügiebel des Baufeldes 1.

Für die Abstandsflächen des auf dem Baufeld 3 geplanten Verwaltungsgebäudes soll eine Unterschreitung zugelassen werden, sofern dadurch die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden.

Für das Parkhaus auf dem Baufeld 4 ist im Norden und Osten eine Grenzbebauung gewollt, im Süden und Westen ist der Mindestgrenzabstand von 3,0 m einzuhalten.

Für die Gebäude auf den Baufeldern 1, 2 und 5 sind aus städtebaulichen Gründen, in Anlehnung an die vorhandenen Gebäude, Satteldächer festgesetzt. Für das Baufeld 3 wurde bewußt auf eine Festsetzung der Dachausbildung verzichtet, um hier den Gestaltungsspielraum für die Ausprägung des neuen Baukörpers nicht einzuschränken.

Hinsichtlich der baulichen Ausnutzung der Grundstücke sind in den Baufeldern des Mischgebietes Grundflächenzahlen zwischen 0,40 und 0,55 festgesetzt, so daß die Höchstgrenze (0,60) nicht in Anspruch genommen wird. Unter Hinzurechnung der Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bleibt hier die maximale Bodenversiegelung im Mittel unter 75 %.

Für das Baufeld 4 wird eine GRZ von 0,90 festgesetzt, um das verfügbare Grundstück optimal auszunutzen und hier möglichst viele Stellplätze zu konzentrieren. Über alle Baufelder des Gebietes gemittelt wird eine GRZ von 0,80 nicht erreicht, so daß mindestens 20 % der Bodenfläche offen bleibt und mit Vegetation bedeckt ist.

Die Zufahrt zum Parkhaus wird auf dem Baufeld 3 durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert, ebenso eine Zufahrt für die Feuerwehr und für den Ein-/Ausgang im Südwesten.

Hinsichtlich der baulichen Nutzung sollen nur solche zugelassen werden, die die Wohnnutzung in den angrenzenden Bereichen nicht wesentlich stören. Aus diesem Grunde werden über textliche Festsetzungen die Nutzungen ausgeschlossen, die dieser Zielsetzung zuwider laufen können.

3. Erschließung

a) Fließender Verkehr

Die Erschließung der Bauflächen erfolgt über die bereits vorhandenen und leistungsfähig ausgebauten Straßen. Die künftigen Ein- und Ausfahrten werden in der Planzeichnung festgesetzt. Die Stauräume auf der Moltkestraße und den hier einmündenden Nebenstraßen sind ausreichend, um eine störungsfreie Zu- und Abfahrt zum Parkhaus und den übrigen Grundstücken zu gewährleisten. Hierbei ist berücksichtigt, daß in Krankenhaus- und Verwaltungsgebäuden flexible Arbeits-, Dienst- bzw. Besuchszeiten vorherrschend sind und keine Verkehrsspitzen auftreten.

a) Ruhender Verkehr

Innerhalb des B-Plan-Gebietes soll der Stellplatzbedarf für das Martin-Luther-Krankenhaus (soweit er nicht am Krankenhaus selbst abgedeckt ist) und der ansässigen Verwaltungen, Praxen und Wohnungen befriedigt werden.

Es wurde folgender Bedarf mit entsprechender Zuordnung ermittelt:

Baufeld	Einrichtung	ST-Bedarf gesamt	ST auf dem Grundstück	ST-Bedarf Parkhaus
1	Kreiswehrrersatzamt EG + 1. OG + 2. OG (Ver- waltung), DG (~810 m ²)	69	70	-
2a	Seminarweg (Magazin) EG + 1. OG + 2. OG + DG (Wohnungen/Büro)	32	16	16
2b	Landesamt für soziale Dienste EG + 1. OG + 2. OG (Ver- waltung), DG (~370 m ²)	44	58	-
3	Neubau Moltkestraße EG + 1. OG + 2. OG + z.T. 3. OG (Verwaltung)	111	50	61
5	Neubau M.-C.-Straße EG + 1. OG + 2. OG (ge- mischt genutzt)	20	10	10
		274	184	87
	Bedarf Krankenhaus	350		350
	Reserve für Nachbarschaft			78
4	Parkhaus			515

4. Lärmsituation

Über ein lärmtechnisches Gutachten wird nachgewiesen, daß die Richtwerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) gegenüber der benachbarten Wohnbebauung eingehalten werden. Dieses gilt unter der Voraussetzung, dass die Nord- und die Südwand geschlossen ausgeführt werden und ein Schalldämmmaß von mindestens 30 dB einhalten. Die schalltechnische Prognose vom 05.01.2000, AZ 99LM239 Mel/Wede, der Gesellschaft für Umweltschutz TÜV Nord mbH Hamburg, liegt der Begründung bei.

5. Altlasten

Im Plangebiet hat sich die ehemalige Moltkekaserne befunden, auf deren Gelände sich während und nach der Nutzung als Kaserne diverse Gewerbebetriebe befunden haben.

Im Rahmen einer bei der Abteilung Abfallwirtschaft des Kreises Schleswig-Flensburg vorgenommenen Erfassung von Altstandortverdachtsflächen wurden folgende eingeschränkt oder uneingeschränkt altlastenrelevante Betriebe ermittelt (Quellen: Adressbücher und Gewerbejourmale der Stadt Schleswig):

1.	Moltkekaserne	Büchsenmacherei Weinberg bzw. Spauke	ca. 1896 - ca. 1914
2.	Moltkekaserne (ehem. Nr. 10A)	Malereibetrieb Carl Schröder	ca. 1921 - ?
3.	Moltkekaserne (ehem. Nr. 10B)	Fuhrunternehmen Heinrich Nissen	ca. 1921 - ?
4.	Moltkekaserne	Schlosserei, Ladenbau, Kühlanlagenreparatur Barkow	ca. 1957 - ?
5.	Moltkekaserne	Metallwarenfabrik Renate Haidjek	1959 - 1963
6.	Moltkestraße 32	Zimmerei Fritz Nieke	1954 - 1955
7.	Moltkestraße 34	Zuckerwarenfabrik Werner Butenhoff	ca. 1951 - ?
8.	Seminarweg	Hamburger Berufskleider- Wäscherei	ca. 1957 - ?

Die Durchsicht der bei der städtischen Bauaufsicht vorhandenen Akten ergab keine weiteren Aufschlüsse über die Existenz der genannten Betriebe. Da auch seitens der Standortverwaltung keine weiteren Angaben gemacht werden konnten, ist aufgrund der Aktenlage eine Lokalisierung der Betriebe nicht mehr möglich. Der Altlastenverdacht konnte insofern nicht verhärtet werden. Dennoch sollte bei Arbeiten im Erdreich ein besonderes Augenmerk auf mögliche Bodenverunreinigungen geworfen werden.

6. Grundwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Wasserschongebietes für die Schleswiger Wasserwerke. Die Ausweisung eines Wasserschutzgebietes ist vorgesehen. Dem Grundwasserschutz kommt bei der Durchführung der geplanten Vorhaben eine besondere Bedeutung zu.

7. Grünordnerische Maßnahmen

Zur Minimierung der vorhandenen und geplanten Bodenversiegelung und Bebauung werden Gebote für das Pflanzen von Bäumen in der Planzeichnung festgesetzt und für die Begrünung der Parkhauswände werden textliche Regelungen aufgenommen. Innerhalb des Plangeltungsbereiches stehen neben der Bepflanzung an der Moltkestraße insgesamt 5 Laubbäume mit Stammdurchmessern von 40-60 cm, die mit einem Erhaltungsgebot belegt werden.

Bei dem überplanten Bereich handelt es sich um ein Gebiet, daß schon immer baulich intensiv genutzt wurde. Es sind keine nennenswerten offenen Bodenflächen vorhanden.

8. Entwässerung

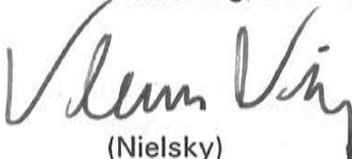
Zur Abwasserableitung werden die vorhandenen Leitungssysteme verwendet.

9. Versorgungseinrichtungen

Die Versorgung mit Elektrizität, Frischwasser und Fernwärme erfolgt durch die Stadtwerke Schleswig. Eine Erweiterung der vorhandenen Erdgasversorgung ist seitens der Schleswiger Stadtwerke nicht vorgesehen.

Zur Löschwasserversorgung stehen Hydranten im Straßenraum zur Verfügung. Ergänzende Forderungen des Brandschutzes sind im Rahmen der Baumaßnahmen zu erfüllen.

Schleswig, den 13.03.2000



(Nielsky)
Bürgermeister

