

B e g r ü n d u n g

=====

zum Bebauungsplan Nr. 52 der Stadt Schleswig Sa-
nierungsgebiet Altstadt I

1. Entwicklung des Bebauungsplanes

a) Veranlassung zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Das Gebiet grenzt mit seiner nördlichen Seite an die Bau-
blöcke des Bebauungsplanes Nr. 62 (Kornmarkt-Mönchenbrück-
straße). Im Osten schließt der Bebauungsplan die Lange
Straße ein, im Süden die Königstraße und im Westen die
Plessenstraße.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52 ist notwendig,
um einen geordneten städtebaulichen Wiederaufbau im zen-
tralen Bereich der Altstadt auf der Grundlage des am
05.07.1979 von der Ratsversammlung beschlossenen Rahmen-
planes zu erreichen.

b) Rechtsgrundlagen

Gemäß § 8 Abs. 2 BBauG sind Bebauungspläne aus dem Flächen-
nutzungsplan zu entwickeln. Mit der Ausweisung als Mischge-
biet (Mi) und Allgemeines Wohngebiet (WA) ist die Überein-
stimmung mit dem Flächennutzungsplan gegeben, zusätzlich
erfolgt eine Abstimmung mit dem Rahmenplan.
Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen
Nachweis der Grundstücke diente die Abzeichnung der Kataster-
karte im Maßstab 1 : 500.

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 52 wurde am 12.06.1972
als Sanierungsgebiet gem. § 5 des Städtebauförderungsgesetzes
förmlich festgelegt und am 10.03.1980 erweitert.

Die Ratsversammlung der Stadt Schleswig beschloß am 19.11.1979
die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52 mit dem jetzigen
Sanierungskonzept.

2. Städtebauliche Maßnahmen

Das Plangebiet liegt zwischen dem Hauptgeschäftsgebiet der Fuß-
gängerzone im Norden und dem Dombereich im Süden. Diese zen-
trale Fläche ist in dem Wiederaufbau und der Reaktivierung der
gesamten Altstadt funktional und baulich gestalterisch von
entscheidender Bedeutung. Im Bereich westlich der Plessenstraße
(Geltungsbereich des B.-Planes 58) werden ausreichend Flächen
für den ruhenden Verkehr - sowohl öffentliche Parkplätze als
auch abzulösende private Stellplätze - zur Verfügung gestellt.

Für das Plangebiet gelten folgende Ziele:

Herschließung einer Blockrandbebauung an der Plessenstraße und an der Königstraße durch eine kleinmaßstäbliche Bebauung für Wohn- und Gewerbenutzung.

Um diese Kleinmaßstäblichkeit und Geschlossenheit der Bebauung zu erreichen, ist es städtebaulich erforderlich, in den WB und WA-Baublöcken 3.2, 3.3, 4.2, 5.2 und 5.3 sowie in dem Mi-Bau-block 1 das Höchstmaß der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 BauNVO zu überschreiten. Nach § 17 Abs. 9 BauNVO ist dies möglich. Ausgleichende Maßnahmen sind die grünen Innenhöfe, die Nähe großer öffentlicher Grünflächen und die Befreiung vom Durchgangsverkehr.

Ergänzung der Blockinnenränder durch max. zweigeschossige Wohnbauten, überwiegend als Stadthäuser, um das innerstädtische Wohnen in guter Qualität zu stärken.

Errichtung einer zentralen Grünanlage als Ergänzungsnutzung für die gesamte Innenstadt.

Ausbau des Mühlenbachs und Ausweitung im Parkbereich zu einer Teichfläche.

Der Erhaltung und Schaffung von Fußwegverbindungen:
Die Schaffung und Erhaltung von Fußgängerwegen dient der Einbindung der zentraler Grünanlage in die Altstadt. Das Fußwegenetz durchzieht das Plangebiet in Nord-Süd und in Ost-Westrichtung und ist ein entscheidender Faktor für die Reaktivierung der Altstadt.

3. Flächeninhalt des Plangebietes und Nutzungsart

Der Bebauungsplan Nr. 52 überdeckt eine Gesamtfläche von ca. 4.15 ha, die sich aus folgenden Teilflächen zusammensetzt:

- Straßenfläche	0.78 ha
- Wege, Grünfläche	1.03 ha
- Teichfläche	0.18 ha
- WA, WB und Mi-Bauland	2.16 ha

Im Bereich der vorhandenen Bebauung an der Langen Straße bestehen ca. 30 Wohnungen und ca. 400 qm gewerbliche Nutzfläche.

In den neu ausgewiesenen Bauflächen können ca. 110 Wohneinheiten gebaut werden. Für gewerbliche Nutzungen u. a. Ladengeschäfte, Dienstleistungen und Büros sind ca. 4.800 qm Bruttogeschoßfläche vorgesehen.

4. Nachweis der erforderlichen Stellplätze

Für die gewerblichen Nutzungen erforderlichen ca. 100 Stellplätze sollen überwiegend im geplanten Parkhaus im Geltungsbereich des angrenzenden B.-Planes Nr. 58 untergebracht werden. Im Bereich der Königstraße sind Kellergaragen zulässig.

Für die Wohnnutzungen erforderlichen ca. 140 Stellplätze sind im Bereich Kleiner Baumhofsgang - Noorstraße, östlich der Langen Straße, als Gemeinschaftsgaragen und Stellplätze ausgewiesen. In den Blockinnenflächen sind Stellplätze und Garagen nicht zulässig. Zur Sicherung der Planung hat die Ratsversammlung die Aufstellung des B.-Planes Nr. 63 beschlossen. In diesem B.-Plan sind die Stellplätze den einzelnen W.E. zugeordnet.

Die für das Plangebiet erforderlichen $240/3 = 80$ öffentlichen Parkplätze sind überwiegend im geplanten Parkhaus westlich der Plessenstraße vorgesehen.

5. Bodenordnende Maßnahmen

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

Die stadteigenen Flurstücke werden zur Durchführung der Planung, Herstellung der Grün- und Wegeflächen und der Teich- und Bachanlagen, zur Verfügung gestellt.

Die von der Neuordnung betroffenen, nicht stadteigenen Flächen sollen möglichst im Wege freiwilliger Vereinbarungen (Tausch, Kauf) erworben werden. Wo dies nicht rechtzeitig oder nicht zu tragbaren Bedingungen möglich sein sollte, wird das Enteignungsverfahren nach §§ 85 ff BBauG angewendet werden, damit die Planungsabsichten des Bebauungsplanes verwirklicht werden können.

6. Hinweis auf den mittelalterlichen Siedlungsbereich

Der Bebauungsplan liegt im mittelalterlichen Siedlungsbereich der Stadt Schleswig.

Mögliche Funde in diesem Bereich können wichtige archäologische Quellen sein und müssen durch wissenschaftliche Ausgrabung untersucht werden.

Konkrete Baumaßnahmen und feststehende Termine für Erdarbeiten sind unmittelbar und so frühzeitig wie möglich der Abt. für Wikingerforschung und mittelalterliche Siedlungsarchäologie (SFB 17 des Landesmuseums für Vor- und Frühgeschichte, Schloß Gottorf, (Tel: 3 24 25) mitzuteilen.

6 a. Denkmalschutz

Der vorletzte Satz des Absatzes 5.3 unter Ziffer 5 des Textes läßt ein Mitspracherecht der Stadt Schleswig bei baulichen Veränderungen an Kulturdenkmälern zu und greift einer Genehmigung d. d. Denkmalschutzbehörde nicht vor.

7. Versorgungsmaßnahmen

- a) Die Versorgung mit Trink- und Gebrauchswasser erfolgt durch Anschluß an das Wassernetz der Stadtwerke.
- b) Die Abwasserbeseitigung erfolgt nach Maßgabe der ortsrechtlichen Bestimmungen im Trennsystem für Regen- und Schmutzwasser mit Anschluß an die vorhandenen Kanäle in der Königstraße, Plessenstraße und im Schwarzen Weg.
- c) Die elektrische Energie- und Gasversorgung übernimmt das Netz der Stadtwerke.
- d) Für die Hausmüll- und Abfallbeseitigung gelten die Regelungen des Kreises Schleswig-Flensburg.
- e) Für Feuerlöscheinrichtungen werden im Bereich der Straßen und sonstigen Einrichtungen des öffentlichen Verkehrs Hydranten der städt. zentralen Wasserversorgungsanlage in ausreichender Zahl eingerichtet.
- f) Die Verlegung der Leitungen für Telefoneinrichtungen erfolgt durch die Bundespost.
- g) Für die Straßen- und Wegebeleuchtungen werden überwiegend Standleuchten aufgestellt.

8. Kostenzusammenstellung für die Gesamterschließung

Die entstehenden Kosten für die Erschließung betragen insgesamt 3,5 Millionen DM. Da diese Kosten durch Städtebauförderungsmittel finanziert werden, bleibt für die Stadt Schleswig 1/3 Eigenanteil von 1,17 Millionen DM zu finanzieren.

Schleswig, den 10. JULI 1981



Stadt Schleswig
Der Magistrat

Bartheidel

(Bartheidel)
Bürgermeister