

Begründung

=====

zum Bebauungsplan Nr. 57 - Altstadtbereich
zwischen Plessenstraße und Pastorenstraße
=====

(Gemäß Beschluß der Ratsversammlung vom 20.3.1980)

1. Entwicklung des Bebauungsplanes

a) Veranlassung zur Aufstellung des Bebauungsplanes:

Für die Altstadtbereiche Dom und Rathaus zeichnet sich eine fortschreitende Verödung ab, deren Grund in der verstärkten Abwanderung der dort ansässigen Bevölkerung und dem nachfolgenden Verfall der Bausubstanz zu suchen ist.

Der Bebauungsplan Nr. 57 soll für seinen Geltungsbereich durch geeignete Maßnahmen diese negative Entwicklung stoppen, die Standortwertigkeit für die vorherrschende Wohnfunktion erhöhen und eine harmonische Verflechtung mit den Nachbarschaftsbereichen vorbereiten.

Mit Rücksicht auf das Baudenkmal "Dom" und andere schützenswerte historische Bausubstanz ist für eine gelenkte bauliche Entwicklung die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes erforderlich.

b) Rechtsgrundlagen:

Die Ratsversammlung der Stadt Schleswig beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Bundesbaugesetz.

Gemäß § 8 Abs. 2 BBauG sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der vom Minister für Arbeit, Soziales und Vertriebene mit Erlaß vom 20.6.1961 - Az.: IX 34 a - 312/3-12.80 - genehmigte Aufbauplan gilt gemäß der 6. Durchführungsverordnung des Landes Schleswig-Holstein zum Bundesbaugesetz vom 14.6.1961 (GVOBl. Schl.-H. S. 108) als Flächennutzungsplan nach dem BBauG weiter.

Die durch den Bebauungsplan in Anspruch genommenen Flächen sind im o.g. Flächennutzungsplan als "Allgemeine Bauflächen" ausgewiesen und stimmen mit den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 57 überein.

Im bisher als Bebauungsplan übergeleiteten Baugebiets- und Bauklassenplan der Stadt Schleswig vom 15.6.1961 ist die Südseite der Pastorenstraße und

Westseite der Hafenstraße als C II g - Gebiet (Mischgebiet, zweigeschossig, geschlossen) und die nördliche Anliegerseite der Plessenstraße einschließlich des westlichen Teilstücks der Süderdomstraße als C II o - Gebiet (Mischgebiet, zweigeschossig, offen) ausgewiesen. Der Baugebiets- und Bauklassenplan wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 57 aufgehoben.

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 Plangebiet liegt im Altstadtbereich südlich des Domes. Seine nördliche Grenze bildet die Pastorenstraße und teilweise die Süderdomstraße. Die südliche und westliche Grenze markiert die Plessenstraße. Im Osten wird das Plangebiet von der Hafenstraße begrenzt. Es liegt im Überschwemmungsbereich der Schlei. Das höchste Hochwasser wurde am 13.11.1872 mit NN + 3,25 m gemessen. Für die geplanten Neubauten wurde daher der Hochwasserschutz berücksichtigt und die Höhe der Fußböden im Erdgeschoß auf NN + 3,50 m festgesetzt.

Durch die Neufestsetzung des Gesamtbereiches als "Allgemeines Wohngebiet (WA)" soll die Wohnnutzung vorrangig aufgewertet werden. Die angestrebte Wohnruhe durch Beschränkung des fließenden Verkehrs auf Anliegerverkehr (Pastorenstraße) und gezielte Ausweisung von Flächen für den ruhenden Verkehr bilden stützende Maßnahmen.

Die historisch gewachsenen Straßenräume sollen erhalten und "neu zu errichtende Bausubstanz maßstabsgerecht eingepaßt werden. Diese dem kulturhistorisch wertvollen, unter Denkmalschutz stehenden Dom südlich vorgelagerte bebaute Zone erhält eine Randmarkierung aus großkronigen Bäumen entlang der Plessenstraße. Auf der Grundlage der "Denkmalpflegerischen Zielplanung" soll dieses Plangebiet eine Schlüsselfunktion für eine intensivere Verflechtung der Altstadtbereiche untereinander und mit den Randbereichen Königswiesen und Schleiufer (Sporthafen) übernehmen.

Mehrere mittelständische Gewerbebetriebe stören z.Z. noch die Wohnqualität der Schleswiger Altstadt. Die Verlagerung dieser Betriebe mit Sanierungsmaßnahmen nach dem Städtebauförderungsgesetz ist in Vorbereitung.

Die Festsetzung WA stimmt also mit den mittelfristigen und langfristigen Zielen für eine gesunde Altstadtentwicklung bzw. -belebung überein. Kurzfristig sind im Einzelfall geringfügige Immissionsbelastungen durch Staub und Lärm aus der Siloanlage Diercks denkbar und von den Anliegern im WA-Gebiet hinzunehmen. Um diese möglichen Belästigungen zu reduzieren, hat sich die Stadt Schleswig mit Zustimmung der Firma Diercks dem Gewerbeaufsichtsamt gegenüber verpflichtet dafür zu sorgen, daß in der Siloanlage Diercks Schallminderungs- und Staubeliminierungsanlagen installiert werden.

b) Flächenumfang des Planungsgebietes:

Allgemeines Wohngebiet	1,45 ha
Mischgebiet	0,04 ha
Öffentliche Flächen, Parkanlage	0,09 ha
Verkehrsfläche	<u>0,03 ha</u>
Gesamtfläche des Geltungsbereiches	1,61 ha =====

3. Bodenordnende Maßnahmen

Für die Verbesserung der Kurvenübersicht in der Pastorenstraße und für die geringfügige Verbreiterung der Hafensstraße sind Flächenabtretungen erforderlich.

Ein Flächenaustausch innerhalb der Bebauung verbessert die Flächenausweisung für die notwendigen Stellplätze.

4. Archäologische Denkmäler

Im Planbereich liegen archäologische Denkmäler. Mögliche Funde können wichtige archäologische Quellen sein und müssen durch wissenschaftliche Ausgrabung untersucht werden. Zu beobachten sind nicht nur die unbebauten Grundstücke vor der Neubebauung, sondern auch Neufundamentierungen, Kelleraushub und sonstige tiefergehende Arbeiten bei bebauten Grundstücken.

Bei Gefährdung oder Beeinträchtigung der aufgeführten archäologischen Denkmäler sowie bei Bekanntwerden neuer Funde durch Baumaßnahmen, Erschließungsmaßnahmen und Eingriffe ist das Landesamt für Vor- und Frühgeschichte von Schleswig-Holstein, 2380 Schleswig, Schloß Gottorf, Telefon: 04621 - 32347, gemäß § 14 DSchG zu benachrichtigen.

Der Beginn von Arbeiten im Geltungsbereich (Mutterbodenabtrag) ist mindestens 4 Wochen vorher schriftlich anzuzeigen.

5. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

a) Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser erfolgt aus dem vorhandenen städtischen Wassernetz.

b) Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung für das gesamte Planungsgebiet erfolgt im vorhandenen städtischen Trennsystem in den vier angrenzenden Straßen.

c) Elektrische- und Gasversorgung

Die Versorgung des Planungsgebietes mit Elektrizität und Gas erfolgt aus dem städtischen Netz der Stadtwerke.

d) Hausmüll- und Abfallbeseitigung

Für die Müllabfuhr gelten die ortsrechtlichen Regelungen der Stadt Schleswig.

e) Feuerlöscheinrichtungen

Für die Löschwasserentnahme sind im Bereich der Straßen Hydranten der städtischen zentralen Wasserversorgungsanlage vorhanden.

f) Straßenbeleuchtung

Für die Beleuchtung der Straßen und Wege im Nahbereich des Domes sind Kugelaufsatzleuchten mit Klarglas, Fabrikat Siemens (Absprache Landeskonservator vom 2.9.1975) vorhanden. Die Plessenstraße ist mit Aufsatzleuchten bestückt.

6. Kosten

Alle zur Erschließung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes notwendigen Anlagen sind vorhanden.

Kosten entstehen nicht.

Schleswig, den 8.5.1981

STADT SCHLESWIG
DER MAGISTRAT
- Stadtbauamt -



Bartheidel

(Bartheidel)
Bürgermeister