

3. AUSFERTIGUNG

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 63 der Stadt Schleswig

"Städtebauliches Ergänzungsgebiet zum Sanierungsgebiet Altstadt I"
Gebiet östlich Lange Straße und nördlich Mühlenbach

1. Entwicklung des Bebauungsplanes

a) Veranlassung zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Das Plangebiet schließt westlich an die Lange Straße und an das Bebauungsplangebiet Nr. 66 an.

Es wird im Süden vom Kleinen Baumhofsgang bzw. von der Noorstraße und im Südosten von der Kreisbahn begrenzt (s. Anlage Übersichtsplan).

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 ist notwendig, um einen geordneten städtebaulichen Wiederaufbau im zentralen Bereich der Altstadt auf der Grundlage des am 5.7.1979 von der Ratsversammlung beschlossenen Rahmenplan-Konzeptes zu erreichen. Insbesondere werden als Ergänzung zum Bebauungsplan Nr. 52 - Sanierungsgebiet Altstadt I - Ersatzflächen für dort entfallende öffentliche Parkplätze und private Garagen- und Stellplätze für im Sanierungsgebiet erstellte Wohnungen ausgewiesen.

b) Rechtsgrundlagen

Gemäß § 8 Abs. 2 BBauG sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Mit der Ausweisung als Mischgebiet (Mi), öffentliche Parkplatz- und Grünfläche, ist die Übereinstimmung 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 Katasterkarte im Maßstab 1:500.

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 63 wurde am als städtebauliches Ergänzungsgebiet gem. § 5 des Städtebauförderungsgesetzes förmlich festgelegt.

Die Ratsversammlung der Stadt Schleswig beschloß am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 mit dem jetzigen Sanierungskonzept.

2. Städtebauliche Maßnahmen

Das Plangebiet liegt zwischen dem Hauptgeschäftsgebiet im Nordwesten, dem innerstädtischen Wohngebiet Altstadt I im Westen und der freien Landschaft des "Holmer Noors" im Osten.

Der Bereich der vorhandenen Bebauung an der Langen Straße und dem Kleinen Baumhofsgang dient dem Wohnen und Gewerbe (öffentliche Verwaltung und Läden). Im östlichen Teil, der größtenteils im Überschwemmungsgebiet liegt, befindet sich eine

größere Stellplatzanlage und eine Gärtnerei.

Das Bebauungsplangebiet ist durch seine Randlage geeignet den ruhenden Verkehr des Sanierungsgebietes Altstadt I aufzunehmen, wodurch u.a. die Schaffung der öffentlichen Grünanlage am Kälberteich im zentralen Bereich der Altstadt Schleswig ermöglicht wird.

Die südwestlich direkt an das Plangebiet grenzenden Flächen - Bebauungsplangebiet Nr. 66 - sind als ein Baukonzept im Zusammenhang zu sehen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung des gesamten Bereiches östlich Lange Straße nördlich Kreisbahn zu sichern. Aus Gründen zeitlich unterschiedlicher Realisierbarkeit ist dieser Bereich in zwei getrennte Baupläne untergliedert worden.

Für das Plangebiet gelten folgende Ziele:

Neuordnung der östlichen Randzone des "historischen Altstadt-kerns" durch

- Aussiedeln eines störenden Gewerbebetriebes,
- Ergänzung des Straßen- und Wegesystems in Anbindung an die Lange Straße und die Klosterhofer Straße,
- Neuordnung bzw. Anordnung von privaten Garagen- und Stellplatzanlagen und öffentlichen Parkplätzen mit gepflasterten Verkehrs- und Stellflächen, Baumpflanzungen und Begrünung,
- Erhaltung von öffentlichen Grünflächen im Osten als Übergang zum "Holmer Noor".

Das Erschließungssystem - private begrünte "Stellplatz- und Garagenhöfe" an öffentlichen Verkehrsflächen ermöglicht eine stufenweise Realisierung.

Zur Entlastung der Langen Straße bzw. Kleiner Baumhofsgang ist eine Anbindung der Planstraße A in die Klosterhofer-Straße vorgesehen.

Eine Abschirmung zur vorhandenen Bebauung ist durch Garagenbauten bzw. Bepflanzungen gegeben.

3. Flächeninhalt des Plangebietes und Nutzungsart

Der Bebauungsplan Nr. 63 überdeckt eine Gesamtfläche von ca. 1.45 ha, die sich aus folgenden Teilflächen zusammensetzt:

- | | |
|--|---------|
| - Mi-Bauland | 0.34 ha |
| - öffentliche Grünflächen | 0,17 ha |
| - öffentliche Verkehrsfläche
(Parkplätze, Straßen, Wege,
Straßenbegleitgrün) | 0.48 ha |
| - Flächen für private Garagen-
und Stellplatzanlagen | 0.46 ha |

Im Bereich der vorhandenen Bebauung an der Langen Straße und des Kleinen Baumhofweges bestehen ca. 6 Wohnungen und ca. 700 qm gewerbliche Nutzfläche (öffentliche Verwaltung und Läden)

4. Aufstellung der Stell- und Parkplätze

In dem Plangebiet als städtebaulichem Ergänzungsgebiet sind 45 P als öffentliche Parkplätze, 36 Garagen und 168 Stellplätze als private Flächen ausgewiesen. Als Grundlage für die Gestaltung bzw. Bemessung der Stellplatz- und Garagenflächen gelten die Richtlinien für die Anlage von Straßen (R AS), Stand Juni 1981.

5. Bodenordnende Maßnahmen

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

Die stadteigenen Flurstücke werden zur Durchführung der Planung, Herstellung der Grün- und Wegeflächen 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 Langen Straße und im Kleinen Baumhofsgang.
- 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 885.000,-- DM. Da diese Kosten zu 2/3 aus Städtebauförderungsmitteln finanziert werden, bleibt für die Stadt Schleswig ein Eigenanteil von 1/3 = 295.000,-- DM.

Schleswig, den 9. 08. 82

STADT SCHLESWIG
DER MAGISTRAT



Bartheidel
(Bartheidel)
Bürgermeister