

B E G R Ü N D U N G

=====

zum Bebauungsplan Nr. 65 der Stadt Schleswig für das Gebiet Ecke Gallberg / Klosterhofer Straße

gemäß Beschluß der Ratsversammlung vom 27.9.1982

=====

1. Entwicklung des Bebauungsplanes

a) Veranlassung zur Aufstellung des Bebauungsplanes:

Im Bereich der Einmündung der Klosterhofer Straße in den Gallberg ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes für eine städtebauliche Neuordnung dringend erforderlich, da die dort vorhandenen beengten Verkehrsflächen eine ständige Gefährdung aller Verkehrsteilnehmer bedeuten. Dies gilt insbesondere für die mangelhafte Schulwegsicherung.

Außerdem vermag die bisher dort nur zulässige eingeschossige Bebauung städtebaulich nicht zu überzeugen.

b) Rechtsgrundlagen:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 im Sinne des § 30 BBauG beschloß die Ratsversammlung der Stadt Schleswig am 19.11.1979.

Gemäß § 8 (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. Der Flächennutzungsplan der Stadt Schleswig weist die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 65 als "Allgemeine Bauflächen" aus. Diese Ausweisung stimmt mit der geplanten Festsetzung eines Mischgebietes überein.

Im bisher als Bebauungsplan übergeleiteten Baugebiets- und Bauklassenplan der Stadt Schleswig vom 15.6.1961 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 65 überwiegend als Mischgebiet und teilweise als Wohngebiet festgesetzt. Für den Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 65 wird der Baugebiets- und Bauklassenplan mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 65 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 am nordöstlichen Rand der Altstadt und wird im Westen vom Gallberg und im Süden von der Klosterhofer Straße begrenzt. Die nördlich benachbarten Flächen sind als Wohngebiet festgesetzt. Im Westen liegt ein Mischgebiet für dreigeschossige, offene Bebauung. Südlich des Plangebietes beginnt das Kerngebiet der Innenstadt (2- bis 4-geschossig). Der Nachbar im Osten ist die ca. 1 ha große ehemalige Stadtgärtnerei, für die eine Ausweisung als Wassergewinnungsfläche der Stadtwerke Schleswig geplant ist.

Die horizontal und vertikal leicht gestaffelte, zwei- bis viergeschossige neue Bebauung faßt den Straßenraum am Gallberg und an der Klosterhofer Straße. Sie bildet als Mischgebiet gleichzeitig eine Übergangszone vom südlichen Kerngebiet der Innenstadt zum nördlich angrenzenden höhergelegenen Wohngebiet. Die überbaubaren Flächen bieten sich an für eine gewerbliche Nutzung im Erdgeschoß und stadtnahes Wohnen und/oder Büros in den oberen Geschossen.

Das Baugelände ist stark nach Südosten geneigt, so daß bei der Eckbebauung auf eine Geländedifferenz von ca. 3,0 m besonders Rücksicht genommen werden muß.

Der Bebauungsplan setzt in Anlehnung an die vorhandene Nachbarbebauung die Zahl der Vollgeschosse zwingend fest bei gleichzeitiger Festsetzung maximaler Firsthöhen für das Eckgrundstück. Damit werden 2-geschossige Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoß geplant, deren gemeinsames Erdgeschoß gewerblich zu nutzen ist. Hieraus erklärt sich die Überschreitung der in § 17 (1) Baunutzungsverordnung (BauNVO) angegebenen Höhenwerte. Dieses ist nach § 17 (9) BauNVO zulässig.

Der östlich eingeplante öffentliche Parkplatz ist einem Ringsystem zuzuordnen, das zwischen den Königswiesen im Südwesten und der Klosterhofer Straße im Nordosten eine Kette von Parkplätzen für den ruhenden Verkehr der Innenstadt ausweist.

b) Flächenumfang des Planungsgebietes:

Mischgebiet	ca. 0,75 ha
Verkehrsflächen	ca. 0,25 ha
Parkplatz	ca. 0,20 ha
<hr/>	
Gesamtflächen des Geltungs- bereiches:	ca. 1,20 ha =====

c) Geplante Begrünung:

Östlich der geplanten Bauflächen liegt ein ca. 60 m breiter, dem ruhenden Verkehr vorbehalten Streifen, der an die Freiflächen eines ca. 7.000 qm großen Wassergewinnungsgebietes angrenzt. Zur Hebung der Wohnqualität des Mischgebietes wurde auf Anregung des Kreises Schleswig-Flensburg eine Durchgrünung der Flächen für den ruhenden Verkehr mit großkronigen Bäumen festgesetzt und durch textliche Festsetzung werden die Bauherren verpflichtet, im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren Grünordnungspläne vorzulegen.

3. Bodenordnende Maßnahmen

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfaßten Flurstücke sowie die Eigentumsverhältnisse sind im beigefügten Eigentümerverzeichnis mit den erforderlichen Daten aufgeführt. Die Flächen für öffentliche Straßen und Fußwege sind fast ausnahmslos Eigentum der Stadt. Die noch fehlenden Flächen am Gallberg (Einengung der Verkehrsfläche) und an der Klosterhofer Straße (öffentlicher Parkplatz) werden von der Stadt erworben. Bei Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen für öffentliche Zwecke kann das Enteignungsverfahren nach § 85 ff. BBauG angewendet werden, wenn Verhandlungen mit den Eigentümern zu keinen Ergebnissen führen.

4. Versorgungsmaßnahmen:

Alle Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden.

5. Erschließungskosten

Beitragsfähige Erschließungskosten nach dem BBauG fallen

nicht an, da das Plangebiet im ausreichend erschlossenen
Innenstadtbereich liegt.

Schleswig, den 19. 10. 1982.

STADT SCHLESWIG
DER MAGISTRAT

Bartheidel

(Bartheidel)
Bürgermeister
