

## Begründung

---

zu den Bebauungsplänen Nr. 74 A und 74 B der Stadt Schleswig  
Nr. 74A – Südteil mit den Grundstücken Lollfuß 108 und Flensburger Straße 1 –  
Nr. 74B – Nordteil Grundstück Flensburgerstraße 3 bis zur Windallee -

---

### 1. Entwicklung der Bebauungspläne

#### 1.1 Veranlassung zur Aufstellung

Die Plangebiet der Bebauungspläne Nr. 74A und 74B sind aus einer Splittung des ehemaligen Bebauungsplanes Nr. 74 hervorgegangen. Diese Teilung wurde aus verfahrenstechnischen Gründen notwendig. Die Plangebiete liegen am westlichen Rand der zentralen, bebauten Ortslage. Sie werden im Osten durch die Flensburger Straße und im Westen durch den Burggraben des Schloss Gottorf begrenzt. Die Windallee bildet die nördliche Begrenzung, das Hotel Stadt Hamburg den südlichen Rand der Plangebiete.

Der Bereich 74A ist in seinem Bestand durch eine Vielzahl von Schuppen, Lagerhallen und Garagen geprägt, die zum überwiegenden Teil ungenutzt sind.

Der städtebauliche, ungeordnete Gesamteindruck wird durch einen verwilderten Grünflächenanteil noch verstärkt. Im nordwestlichen Bereich (B-74B) sind Grabelandparzellen vorhanden, die sich an den burggrabenbegleitenden Fußweg erstrecken.

Im Hinblick auf die unbefriedigende Gesamtsituation und die räumliche Nähe zu dem sensiblen Umgebungsbereich von Schloss Gottorf und Burggraben soll die städtebauliche Ordnung durch diese Bebauungspläne geschaffen werden. Aufgabe ist es, in diesem Rahmen die verschiedenen Interessen von Denkmalpflege, Natur- und Landschaftsschutz sowie Städtebau in Einklang zu bringen.

#### 1.2 Rechtsgrundlagen

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der mit Erlaß vom 17. Juli 1997 genehmigte Flächennutzungsplan der Stadt Schleswig weist für die Plangebiete der Bebauungspläne Nr. 74A und Nr. 74B folgende Darstellungen aus:

- Westlich der Flensburger Straße ist eine Mischbaufläche dargestellt.
- Östlich des Burggrabens ist eine Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Die Bebauungspläne übernehmen diese Vorgaben und genügen somit dem Entwicklungsgebot.

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topografischen Nachweis der Grundstücke diente die Abzeichnung der Katasterkarte im Maßstab 1 : 500.



## 2. Städtebauliche Maßnahmen

### 2.1 Festsetzungen von Baugebieten

Die westlich an die Flensburger Straße grenzenden Grundstücke sind aus Gründen des Erhaltes und zur Fortentwicklung der vorhandenen Nutzungen als Mischgebiet festgesetzt worden.

Östlich des Burggrabens wird für den verbleibenden Bereich eine Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Hierdurch wird dokumentiert, daß es sich hierbei um den sogenannten Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB handelt.

Der Zentralbereich der Mischgebietsfläche, der im Bestand durch eine Vielzahl von Schuppen, Lagerhallen und Garagen (in der Zwischenzeit abgerissen) geprägt ist, soll einer Neuordnung unterzogen werden. Planerische Absicht ist es, in diesem Bereich eine Übergangszone zwischen städtisch geprägter Nutzung und der Freiraumnutzung entlang des Burgsees zu schaffen.

Angestrebtes Ziel ist es, bei Zusammenlegung der Grundstücke Lollfuß 108 und Flensburgerstraße 1 dieses entstehende Areal einer Nutzung als Pflegeheim zuzuführen. Die Bebauung soll sich in der Gebäudeausrichtung parallel zum Burggraben entwickeln.

Aufgrund der räumlichen Nähe zur denkmalgeschützten Schlossinsel wird durch die Einhaltung eines 70 m breiten, nicht bebaubaren Freihaltestreifens sowie durch Begrenzung der Gebäudehöhen (zweigeschossige Bauweise des westlichen Gebäudetraktes), dem Umgebungsschutz zum Schloss Gottorf Rechnung getragen. Die aufgezeigte Planung entstand nach vorangegangenen Abstimmungsgesprächen zwischen Architekt und der Unteren Denkmalschutzbehörde.

### 2.2 Maß der Bebauung

Im Bereich der Mischgebietsausweisung entlang der Flensburger Straße wurde das Maß der baulichen Nutzung vornehmlich am Bestand orientiert festgesetzt. Die Geschossigkeit variiert zwischen zwei bis vier Vollgeschossen. Die Grund- und Geschoßflächenzahlen wurden im Rahmen der gem. § 17 BauNVO angegebenen Obergrenzen für Mischgebiete festgesetzt. Ausnahme hiervon bilden die verschmolzenen Grundstücke Lollfuß 108 und Flensburger Straße 1.

In Abweichung der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wurde dort gem. § 17 Abs. 3 BauNVO zur Wahrung des überlieferten Stadtbildes und der städtebaulichen Dominante am Einmündungsbereich Lollfuß, die Obergrenze der Geschossflächenzahl in diesem Bereich überschritten. Aufgrund des hohen Freiflächenanteiles in Verbindung mit unbebauten Blockinnenbereichen werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt. Auf der Grundlage der vorliegenden Planung sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Im Bereich des neu überplanten Zentralbereiches der Mischgebietsfläche (B-Plan 74A) wird für die Baukörper der Pflegeeinrichtung eine Staffelung der Geschossigkeit vorgenommen. Die Höhenentwicklung erstreckt sich bei den drei Baukörpern von vier bis zu zwei Vollgeschossen. Für den westlichen Baukörper wurde die Zweigeschossigkeit festgesetzt, wodurch der Umgebung zur Schlossinsel Rechnung getragen wird.



### 2.2.1 Höhe des Baugeländes

Um eine Überflutungssicherheit für das Gelände des Bebauungsplangebietes zu erhalten, müsste das Baugelände eine Mindesthöhe von + 2,00 m NN aufweisen. Darüber hinaus ist eine Höhe von + 2,50 m NN für die rückwärtigen Flächen erforderlich, um diese im freien Gefälle an den vorhandenen Trennkanal in der Flensburger Straße anschließen zu können.

### **2.3 Verkehrliche Maßnahmen**

Die verkehrliche Hauptanbindung der Plangebiete erfolgt im Osten über die Flensburger Straße und im Norden über die Windallee. Die interne Erschließung des Bebauungsplangebietes wird für den nördlichen Bereich (B-Plan 74B) durch den „Kleinziegelhof“ gewährleistet, der die zuvor genannten Straßen miteinander verbindet. Der neu zu ordnende Zentralbereich (B-Plan 74A) wird über einen neu anzulegenden Erschließungsstich erschlossen, der in einer Gemeinschaftsstellplatzanlage endet. Die im nördlichen Bereich (B-Plan 74B) gelegenen Parzellen werden über einen bereits vorhandenen Stich erschlossen. Der ruhende Verkehr wird auf den privaten Grundstücksflächen untergebracht.

Die fußläufige Vernetzung des Plangebietes (B-Plan 74A) mit dem umgebenden Bereich erfolgt durch die planungsrechtliche Absicherung einer vorhandenen Wegeparzelle, die den Lollfuß mit dem den Burggraben begleitenden Fußweg verbindet.

### **2.4 Grünordnung**

Grundlegendes Ziel der Bebauungspläne ist es, die städtebauliche Entwicklung ordnend zu regeln und hier insbesondere den Gebietscharakter auch im Hinblick auf die Nähe zum Schloss Gottorf zu verbessern. Aus diesem Grunde wurde eine grünplanerische Bestandsaufnahme durchgeführt, deren Inhalt Niederschlag in den Festsetzungen der Bebauungspläne fand.

Die auf den überbaubaren Grundstücksflächen vorhandenen Bäume sind als „künftig fortfallend“ deklariert, werden aber bei einer etwaig anstehenden Bebauung nach Entfernung durch Neupflanzungen gemäß der Satzung der Stadt Schleswig zum Schutz des Baumbestandes im Innenbereich (Baumschutzsatzung) ersetzt.

#### 2.4.1 Naturdenkmal

Zur Sicherung eines Naturdenkmales auf dem Grundstück Flensburger Straße 5 wurde eine nach § 19 LNatSchG geschützte Hängebuche (*Fagus sylvatica* „Pendula“), als nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **3. Landschaftsplanung**

Der Landschaftsplan der Stadt Schleswig weist die Plangebiete als Baufläche aus. Die Aufstellung eines Grünordnungsplanes ist für beide Bebauungspläne Nr. 74A+B nicht erforderlich, da weder Natur und Landschaft erstmalig noch schwerer als nach den bisherigen Planungen beeinträchtigt werden.



#### 4. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Bei den vorhandenen Plangebieten handelt es sich um bestehende Bauflächen, bei der Eingriffe in Natur und Landschaft nicht zu erwarten sind, da es sich bei der Planung lediglich um eine Nutzungsänderungen handelt. Die Bebauungspläne schreiben lediglich zulässige, aber noch nicht realisierte Eingriffe fest.

#### 5. Hochwasserschutz

Die Planzeichnungen stellen im östlichen Bereich der Plangebiete die Umgrenzung der Flächen dar, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 BauGB). Der westlich dieser Kennzeichnung gelegene Bereich definiert die in ihrer Höhenentwicklung unter NN 3,50 m liegenden Flächen.

Der höchste bekannte Wasserstand am Pegel betrug am 13. November 1872, + 3,25 m NN. Bei einem ähnlichen Hochwasser, wobei noch säkulare Wasserstandhebung von etwa 0,25 m zu berücksichtigen ist, werden Gebäude und Anlagen in einem Gelände unter dieser Höhe dem Ostseehochwasser und seinen Folgeerscheinungen ausgesetzt sein. Aus diesem Grund müssen Aufenthaltsräume, eine Fußbodenhöhe von mindestens + 3,50 m aufweisen. Bei warftähnlicher oder aufgeständerter Bauweise ohne ausreichenden Deichschutz sind leicht zugängliche und sichere Fluchtmöglichkeiten innerhalb der Gebäude zu sturmflutsicheren Stockwerken oder außerhalb davon zu sturmflutsicheren Sammelplätzen zu schaffen. Die Gebäude sind gegen Wellenschlag und Unterspülung besonders zu sichern. Für die bereits vorhandene Bebauung, die für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt ist, sind leicht zugängliche und sichere Fluchtmöglichkeiten innerhalb der Gebäude zu sturmflutsicheren Stockwerken oder außerhalb davon zu sturmflutsicheren Sammelplätzen zu schaffen.

#### 6. Altstandortverdachtsflächen

Im den Plangebieten befinden sich gewerblich genutzte Grundstücke, die aufgrund der dort ansässigen Betriebe als Standortverdachtsflächen einzustufen sind. Im einzelnen handelt es sich um folgende Grundstücke:

Flensburger Str.1: Kohlenhandlung ca. 1950 – ca. 1965

Flensburger Str.3: Autoreparaturwerkstatt ca. 1950 – ca. 1970

Molkereiwerkstatt ca. 1970 - 1984

Aufgrund der seitens des Kreises Schleswig-Flensburg (Abfallwirtschaft) vorgebrachten Bedenken hinsichtlich der Standortverdachtsflächen, wurde im Auftrage der Grundstückseigentümer, Flensburger Str. 1, ein Gutachten über orientierende Bodenuntersuchungen in Auftrag gegeben.



Untersuchungen nicht zu erwarten ist. Auf dieser Grundlage sieht der Kreis Schleswig-Flensburg seine Bedenken als ausgeräumt an, wenn die nachfolgenden Punkte berücksichtigt werden.

### **1. Grundstück Flensburger Straße 1**

1. Vor einer Nutzungsänderung und Neubebauung ist die festgestellte Bodenverunreinigung mit Mineralölen im Bereich der Bohrungen B4 und B5 (s. Untersuchungsbericht vom 19.05.2000), z.B. durch Bodenaustausch, zu sanieren. Die Sanierungsarbeiten sind durch ein sachverständiges Ingenieurbüro zu begleiten und zu dokumentieren. Der anfallende verunreinigte Bodenaushub ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

2. Im vorderen Grundstücksbereich wurden in den Bohrungen B1, B2 und B3 (s. Untersuchungsbericht vom 19.5.2000) Kohlenstaubablagerungen und Bauschutt im Boden vorgefunden. Soweit hier Erdarbeiten, z.B. im Rahmen einer Bebauung, durchgeführt werden, ist die Untersuchung und die ordnungsgemäße Entsorgung des mit Kohlenstaub verunreinigten Bodens sowie des Bauschutts erforderlich.

### **2. Grundstück Flensburger Straße 3**

1. Das Grundstück Flensburger Straße 3 wird als Altstandortverdachtsfläche im Altlastenkataster geführt, da hier mehrere altlastenrelevante Betriebe tätig waren

- Holz- und Steinkohlenhandlung
- Tischlerei
- Autoreparaturwerkstatt mit Tankanlage
- Molkereiwerkstatt

Mögliche Nutzungskonflikte sind bei zukünftigen Baugenehmigungsverfahren (z.B. Nutzungsänderung, Neubebauung) durch entsprechende Untersuchungen (Gefährdungsabschätzung) endgültig zu klären. Durch ein sachverständiges Ingenieurbüro ist hierbei insbesondere nachzuweisen, dass von dem Grundstück (Altstandort) keine Gefahren für die beabsichtigte Nutzung ausgehen.

### **3. Plangebiet westlich der vorhandenen Bebauung**

1. Im hinteren Grundstücksbereich des Grundstücks Flensburger Straße 1 wurden Bauschuttablagerungen vorgefunden (s. Untersuchungsbericht vom 19.5.2000), die nach Aussage des Gutachters teilweise mehr als 3,5 m betragen. Die Ablagerung erstreckt sich vermutlich auch auf benachbarte Grundstücke (z.B. Flensburger Straße 3, Lollfuß 108, 110). Soweit in diesen Bereichen Erdarbeiten, z.B. im Rahmen einer Bebauung, durchgeführt werden ist im Rahmen zukünftiger Baugenehmigungsverfahren vor Beginn von Baumaßnahmen durch weitere Untersuchungen der Umfang der Ablagerung (Ausdehnung, Menge, Art der Abfälle, mögliche Schadstoffe) zu ermitteln. Mögliche Nutzungskonflikte sind dabei durch ein sachverständiges Ingenieurbüro zu klären.



## 7. Wasserschongebiet

Die Plangebiete der Bebauungspläne liegen innerhalb des Wasserschongebietes des Wasserwerkes II der Stadt Schleswig.

Langfristig ist hier die Ausweisung eines Wasserschutzgebietes vorgesehen. Dem Grundwasserschutz ist in diesem Bereich ein hoher Stellenwert beizumessen.

## 8. Denkmalpflege

Die Bebauungspläne Nr. 74A und 74B umfassen ein historisches Siedlungsgebiet in unmittelbarer Nachbarschaft zum Schloss Gottorf, das noch Strukturen aus der Zeit vor Anlage der Flensburger Straße enthält. Diese Strukturen werden in der Lage des Kulturdenkmals „Flensburger Straße 3“ und der Straße „Kleinziegelhof“ deutlich.

Entsprechend den Empfehlungen des Landesamtes für Denkmalpflege werden die einfachen Kulturdenkmale

- Flensburger Straße 1 (K)
- Flensburger Straße 3 (K)
- Flensburger Straße 5 (K)

gekennzeichnet. Darüber hinaus werden die Kulturdenkmale durch Festsetzung von Baulinien entlang der Gebäudefassaden in ihrem Bestand gesichert.

Das Gebäude Flensburger Straße 1 soll im Zuge der Grundstücksneuordnung entfernt werden.

Im Vorfeld der Planung wurde seitens der Architekten der Kontakt zur Unteren Denkmalschutzbehörde hergestellt. Hier wurde zum Ausdruck gebracht, dass es sich bei dem Objekt (einfaches Kulturdenkmal) um kein hochwertiges Gebäude im Sinne der Denkmalpflege handelt und einer Beseitigung zugestimmt werden kann.

## 9. Bodenordnende Maßnahmen

Die im Geltungsbereich der Bebauungspläne erfassten Flurstücke sowie die Eigentumsverhältnisse sind im Eigentümerverzeichnis mit den erforderlichen Daten aufgeführt.

Die von der Neuordnung betroffenen nicht stadt eigenen Flächen sollten möglichst im Wege freiwilliger Vereinbarungen (Kauf, Tausch), dem beabsichtigten Nutzungszweck zugeführt werden.



## 10. Maßnahmen der Ver- und Entsorgung

### 10.1 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch Anschluß an das Wassernetz der Stadtwerke.

### 10.2 Elektrizität und Gasversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie und mit Erdgas erfolgt aus dem Netz der Stadtwerke.

### 10.3 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt nach Maßgabe der ortsrechtlichen Bestimmungen im Trennsystem für Regen- und Schmutzwasser. Die Reinigung des Schmutzwassers aller Grundstücke erfolgt in der zentralen, städtischen Kläranlage.

### 10.4 Hausmüll- und Abfallbeseitigung

Maßgebend für die Abfallentsorgung sind die Regelungen der Abfallwirtschaftssatzung (AWS) des Kreises Schleswig-Flensburg.

Gemäß §24 Abs.6 der Abfallwirtschaftssatzung des Kreises Schleswig-Flensburg sind die Abfallbehälter zur Entleerung am Rand der Erschließungsanlage so bereitzustellen, dass das Abfuhrfahrzeug unter Beachtung der Unfallverhütungsvorschriften VGB 126 „Müllbeseitigung“ der Berufsgenossenschaft für Fahrzeughaltungen an den Aufstellplatz heranfahren kann. Ist dies nicht möglich, so sind die Abfallbehälter an eine für die Sammelfahrzeuge erreichbare Stelle zu bringen (§ 24 Abs.77 AWS).

### 10.5 Feuerlöscheinrichtungen

Die Feuerlöschversorgung ist nur auf die bestehende Bebauung (Bestand) ausgerichtet.

Die Feuerlöscheinrichtungen müssen im Zuge der Umsetzung der Bebauungsplaninhalte überprüft werden, so dass im Bereich der Straßen und Wege Hydranten der zentralen, städtischen Wasserversorgungsanlagen in ausreichender Zahl installiert werden können.

### 10.6 Telefoneinrichtungen

Innerhalb des Plangebietes wird ein über eine entsprechende Lizenz verfügbarer Lizenznehmer ein Telekommunikationsnetz aufbauen und betreiben.

### 10.7 Straßenbeleuchtung

Für die Straßen- und Wegebeleuchtung werden Standleuchten in ausreichender Anzahl aufgestellt.

### 11. Kosten

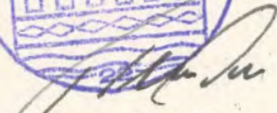
Die für die weitere Erschließung des Gebietes erforderlichen Kosten werden derzeit ermittelt.

Schleswig, den

25.02.2003



STADT SCHLESWIG  
DER BÜRGERMEISTER

  
Thorsten Dahl  
Bürgermeister