

B E G R Ü N D U N G

=====

zum Bebauungsplan Nr. 24 A der Stadt Schleswig für das
Gebiet Prinzenpalais/Ziegelhofwiesen an der Brockdorff-
Rantzau-Straße

=====

1. Entwicklung des Bebauungsplanes1.1 Veranlassung zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Das "Prinzenpalais" an der Friedrichstraße wurde um 1700 durch den Baron von Görtz erbaut. Den Namen erhielt das Haus nach dem Prinzen Friedrich von Noer, der 1842 hier als Stadthalter residierte. Seine noch heute bestehende klassizistische Fassade erhielt das Palais nach einem Umbau.

Das Gebäude wurde zuletzt als Hotel genutzt, geriet aber wegen mangelnder baulicher Unterhaltung zusehends in Verfall.

Es war somit zu begrüßen, daß das Land Schleswig-Holstein das bauhistorisch wertvolle, unter Denkmalschutz stehende Gebäude mit seinem Parkgrundstück erwarb.

Der neue Eigentümer plant, auf dem Grundstück das Archiv des Landes Schleswig-Holstein unterzubringen.

Vergrößert wird das Gelände um die im Osten angrenzenden Ziegelhofwiesen, die aus dem Besitz der Stadt ebenfalls in das Eigentum des Landes übergegangen sind. Auf diesem Grundstück befindet sich z.Zt. noch ein Sportplatz, dessen Verlegung bereits betrieben wird und ein Grundstück mit Gebäude der Brieftaubenliebhaberreisevereinigung e.V., für das eine Verlegung ebenfalls geplant ist. Die Ziegelhofwiesen sollen einen notwendigen Erweiterungsbau des Verwaltungsgerichts Schleswig sowie ein Verwaltungsgebäude aufnehmen.

1.2 Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 24 im Sinne des § 30 BBauG beschloß die Ratsversammlung der Stadt Schleswig am 13.03.1981.

Das im Südosten an die landeseigenen Flächen angrenzende Gebiet zwischen Friedrichstraße, Bahnhofstraße und Christian-Albrecht-Straße bedarf der städtebaulichen Neuordnung.

Es ist deshalb Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 24. Um jedoch einen zügigen Fortgang des B.-Planverfahrens für den Nordteil mit den Neubauten des Landes zu gewährleisten und weil kein funktionaler Zusammenhang zwischen beiden Gebieten besteht, beschloß die Ratsversammlung der Stadt Schleswig in ihrer Sitzung am 07.06.1982 den Bebauungsplan zu teilen.

Der Südteil erhielt die Bezeichnung: Bebauungsplan Nr. 24 B der Stadt Schleswig für das Gebiet zwischen Friedrichstraße, Bahnhofstraße und Christian-Albrecht-Straße.

Gemäß § 8 Abs. 2 sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der vom Minister für Arbeit, Soziales und Vertriebene mit Erlaß vom 20.06.1961, Az.: IX 34 a - 312/3 - 12.80 -, genehmigte Aufbauplan gilt gem. 6. Durchführungsverordnung des Landes Schleswig-Holstein zum Bundesbaugesetz als Flächennutzungsplan nach dem BBauG weiter.

Der übergeleitete Flächennutzungsplan stimmt nicht in allen Teilen mit den geplanten Festsetzungen des B.-Planes überein. Um die notwendige Übereinstimmung herbeizuführen, wird im Parallelverfahren eine 52. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet Prinzenpalais/Ziegelhofwiesen südlich der Brockdorff-Rantzau-Straße durchgeführt.

Im bisher als Bebauungsplan übergeleiteten Baugebiets- und Bauklassenplan der Stadt Schleswig ist der Bereich des Prinzenpalais und der Wohnbebauung an der Brockdorff-Rantzau-Straße als B II o - Gebiet (Reines Wohngebiet, zweigeschossig, offene Bebauung) ausgewiesen.

Die im Geltungsbereich des B.-Planes Nr. 24 A gelegenen Teile des Baugebiets- und Bauklassenplanes werden mit Inkrafttreten des qualifizierten Bebauungsplanes aufgehoben.

2. Einzelheiten der Planung

2.1 Lage des Plangebietes:

Das Bebauungsplangebiet liegt im Ortsteil Friedrichsberg. Es wird im Osten begrenzt durch die Friedrichstraße, Hauptverkehrsstraße dieses Stadtteils. Die nördliche Begrenzung bildet die Brockdorff-Rantzau-Straße, welche Schleswig mit der Nachbargemeinde Hüsby verbindet.

Im Westen grenzt das Gebiet an die Bahnverbindung des Schleswiger Hauptbahnhofes mit dem Bahnhof Altstadt.

2.2 Städtebauliche Maßnahmen

Innerhalb des B.-Plan-Geltungsbereiches sollen folgende Baumaßnahmen verwirklicht werden:

2.2.1 "Prinzenpalais"

Das Prinzenpalais wird, seiner historischen Bedeutung und der städtebaulichen Lage entsprechend, nach Gesichtspunkten des Denkmalschutzes restauriert, wobei der Südflügel, wegen seines schlechten Bauzustandes abgebrochen und neu errichtet werden muß.

Landesarchiv Schleswig-Holstein

Das Landesarchiv, mit ca. 100 % Erweiterungsfläche, bildet das städtebauliche Rückgrat der in diesem Bereich (Ziegelhofwiesen) vorgesehenen Baumaßnahmen. Die gewählte niedrige, nur II- und III-geschossige Bauweise ist sowohl funktionell günstig, als auch städtebaulich optimal, insbesondere im Hinblick auf die Wohnbebauung im Süden. Prinzenpalais und Neubau Landesarchiv werden durch eine Brücke über den "Mühlenbach" miteinander verbunden. Die historische Bedeutung des Prinzenpalais und die Parkanlage werden durch die gewählte Baumassenverteilung nicht beeinträchtigt. Die Höhe des Gebäudes liegt wesentlich unter den Kronen der in der Parkanlage stehenden wertvollen Bäume.

2.2.2 Verwaltungsgericht und Verwaltungsgebäude (Z.B.V.)

Die beiden Gebäude bilden den westlichen Abschluß des durch den Park gebildeten Freiraumes; hieraus resultiert die vorgeschlagene Baukörperform. Durch die gewählte III-Geschossigkeit und die großen Abstandsflächen im Süden wird auf die Wohnbebauung an der Christian-Albrecht-Straße ausreichend Rücksicht genommen.

Damit sich die geplanten Neubauten in die kleinmaßstäbliche Stadtteilstruktur des Friedrichsberges einfügen, beinhaltet der Bebauungsplan Festsetzungen, die für den Magazinkörper des Archivs Sockelhöhe, Traufhöhe und Firsthöhe sowie eine Gliederung vorschreiben.

Alle in der Höhe dominierenden Gebäudeteile sollen geneigte Dächer erhalten, die Außenwände der Neubauten sollen so ausgeführt werden, daß Ziegelsichtmauerwerk vorherrscht.

2.2.3 Vorhandene Bebauung an der Brockdorff-Rantzau-Straße

Zur räumlichen Abrundung des Bebauungsplangebietes wurde eine vorhandene Einfamilienhausbebauung an der Brockdorff-Rantzau-Straße in den Geltungsbereich aufgenommen. Diese Bebauung wird in ihrem Bestand festgeschrieben. Soweit die Grundstücksgrößen es zulassen, sind Gebäudeerweiterungen möglich.

2.3 Erschließung

2.3.1 Gebiet "Prinzenpalais"

Die dreiflügelige Anlage des Palais gliedert sich um einen zur Gottorfstraße geöffneten Ehrenhof, der über eine Brücke von der Gottorfstraße erreicht wird.

Die Brücke führt über den Zufluß einer Teichanlage, die dem historischen Vorbild entsprechend wiederhergestellt werden soll.

Nordöstlich des Prinzenpalais befindet sich eine Stellplatzanlage, die Besuchern des Landesarchivs zur Verfügung steht.

2.3.2 Gebiet Ziegelhofwiesen

Die Erschließung für das Landesarchiv einschl. Erweiterung sowie für das Verwaltungsgericht und das Verwaltungsgebäude (bisher keine spezielle Nutzung bekannt) erfolgt gemeinsam von der Brockdorff-Rantzau-Straße.

Über eine Haupterschließungsstraße werden öffentliche Parkplätze, Stellplätze und Gebäude angefahren.

Da am nördlichen Teil der Erschließungsstraße die öffentlichen Parkplätze liegen, wird dieser Abschnitt als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen, bleibt aber, wie auch die Parkplatzflächen, im Grundbesitz des Landes.

Die technische Ausbildung und der Bau der Einmündung der Erschließungsstraße in die Brockdorff-Rantzau-Straße darf nur im Einvernehmen mit dem Straßenbauamt Flensburg erfolgen.

Neben der Erschließung für den Kraftfahrzeugverkehr ist auch die fußläufige Erschließung Bestandteil der Planung. Das System der Gehwege ist aus dem Grünordnungsplan ersichtlich.

Der Park des Prinzenpalais mit seinen Spazierwegen soll weitgehend der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen.

Im Westen des Geltungsbereiches sind Flächen mit Geh- und Fahrrechten für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit belastet. Es handelt sich hier um Teile des städtischen Geh- und Radwegenetzes.

2.4 Grünordnung

Für den Bereich des Bebauungsplanes wurde ein Grünordnungsplan erstellt, der dieser Begründung als Anlage

beigefügt wird.

Die für die Grünordnung des Gebietes relevanten Details wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

Für die Fertigstellung der Neubauten und ihrer schon jetzt vorgesehenen Erweiterungen besteht eine Rangfolge. Im Bereich der Archiverweiterung ist zunächst die Anlage von Stellplätzen vorgesehen. Es wurden deshalb über die bauliche Entwicklung auf dem Gelände Phasenpläne aufgestellt, die u.a. Aufschluß über die Grünordnung der zunächst noch unbebauten Flächen gibt. Die Phasenpläne werden dieser Begründung als Anlage beigefügt.

Im Südwesten des B.-Plangeltungsbereiches ist eine Grünfläche zur Aufnahme eines Bolzplatzes ausgewiesen. Diese Grünfläche wird der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt, bleibt jedoch im Eigentum des Landes.

2.5 Flächeninhalt des Bebauungsplanes

Die Gesamtfläche des B.-Planes 24 A von 7,26 ha setzt sich aus folgenden Teilflächen zusammen:

SO-Gebiet	5,83 ha
WA-Gebiet	0,60 ha
Bolzplatz	0,50 ha
Öffentliche Verkehrsfläche	0,33 ha.

2.6 Stellplätze

Die erforderlichen Stellplätze für die Bauten im SO-Gebiet werden auf dem eigenen Grundstück untergebracht. Ihre erforderliche Anzahl errechnet sich auf der Grundlage der Verwaltungsvorschriften zu § 67 der Landesbauordnung - Stellplätze und Garagen - (Stellplatzerlaß - StErl) vom 10.06.1975 wie folgt:

Landesarchiv

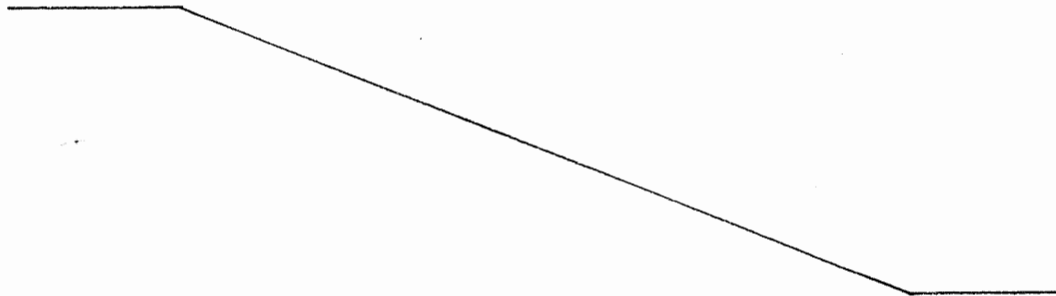
a) Büro und Verwaltungsräume, 800 qm Nutzfläche		
1 St je 35 qm Nutzfläche		23 St
b) Lesesaal	330 qm Nutzfläche	
1 St je 25 qm Nutzfläche		13 St

Verwaltungsgericht

a) Neubau	3.614 qm Nutzfläche	
1 St je 30 qm Nutzfläche		120 St
b) Erweiterung	800 qm Nutzfläche	
1 St je 30 qm Nutzfläche		<u>27 St</u>
		183 St

Übertrag:		183 St
<u>Verfügungsgebäude</u>	2.000 qm Nutzfläche	
1 St je 40 qm Nutzfläche		<u>50 St</u>
Summe		233 St =====

Zusätzlich werden zu diesen Stellplätzen ca. 1/3 öffentliche Parkplätze hergestellt.



2.7 Schutz des Grundwassers

Die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 24 A liegt in der Schutzzone III des geplanten Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk II in Schleswig. Die Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete des DVGW vom Februar 1975, Arbeitsblatt 101, sind zu beachten.

In der Zone III soll der Schutz des Grundwassers vor weitreichenden Beeinträchtigungen, insbesondere vor nicht oder schwer abbaubaren chemischen und radioaktiven Verunreinigungen gewährleistet sein.

3. Bodenordnende Maßnahmen

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfaßten Flurstücke sowie die Eigentumsverhältnisse sind im beigefügten Eigentümerverzeichnis aufgeführt.

Bodenordnende Maßnahmen für die Durchführung des B.-Planes sind nicht notwendig.

4. Maßnahmen der Ver- und Entsorgung

4.1 Die Versorgung mit Trink- und Gebrauchswasser erfolgt durch Anschluß an das städtische Wassernetz.

4.2 Die Abwasserbeseitigung erfolgt nach Maßgabe der ortsrechtlichen Bestimmungen im Trennsystem für Regen- und Schmutzwasser.

Das Schmutzwasser wird im vorhandenen Kanal der Bahnhofstraße, Friedrichstraße, Gottorfstraße und Brockdorff-Rantzau-Straße gesammelt und der städtischen Kläranlage zugeführt.

Das Regenwasser wird über den Kanal in der Friedrichstraße/Gottorfstraße der Schlei zugeleitet.

- 4.3 Die elektrische Energie- und Gasversorgung übernimmt das städtische Netz der Stadtwerke.
- 4.4 Für die Haumüll- und Abfallbeseitigung gelten die ortsrechtlichen Regelungen der Stadt Schleswig.
- 4.5 Für Feuerlöscheinrichtungen werden im Bereich der Straßen und sonstigen Einrichtungen des öffentlichen Verkehrs Hydranten der städtischen zentralen Wasserversorgungsanlage in ausreichender Zahl eingerichtet.
- 4.6 Die Verlegung der Leitungen für Telefoneinrichtungen erfolgt durch die Bundespost.
- 4.7 Für die Straßen- und Wegebeleuchtung werden Standleuchten aufgestellt.

5. Kostenzusammenstellung für die Gesamterschließung

Die Erschließung der Grundstücke im Allgemeinen Wohngebiet und die äußere Erschließung des Sondergebietes sind vorhanden, so daß Kosten hierdurch nicht anfallen.

Die Kosten für die innere Erschließung des SO-Gebietes werden vom Land Schleswig-Holstein getragen.

Die geschätzten Kosten für die Herstellung des Rad- und Gehweges im Westen des Geltungsbereiches in einer Höhe von ca. 70.000,-- DM sind aus dem Haushalt der Stadt zu finanzieren.

Schleswig, den 15.12.1983

STADT SCHLESWIG
DER MAGISTRAT



Bartheidel

(Bartheidel)
Bürgermeister

Ergänzung

zur Begründung zum Bebauungsplan Nr. 24 A der Stadt Schleswig
gemäß Beitrittsbeschluß der Ratsversammlung vom 20.8.1984

6. Bauordnungsrechtliche Einzelheiten

6.1 Anbaufreie Zone an der Kreisstraße Nr. 51
(Brockdorff-Rantzau-Straße)

Nach § 29 Abs. 1 Straßen- und Wegegesetz dürfen außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art an Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 15 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

Diese anbaufreie Zone ist in der Planzeichnung zum Bebauungsplan als von der Bebauung freizuhalten Fläche dargestellt worden.

In die anbaufreie Zone ragt eine Ecke einer geplanten, maximal dreigeschossigen Parkpalette hinein. Hierfür hat das Straßenbauamt Flensburg mit Schreiben vom 29.03.1983, Az.: 130 b - 41-05/195, die Erteilung einer Ausnahmege-
nehmigung in Aussicht gestellt.

6.2 Abstände des Archivbaukörpers zu den südlichen Nachbar-
grenzen

Die südlichen Baugrenzen des Landesarchivs liegen zur Grenze des Flurstücks 11/16 am nächsten. Dieses Flurstück befindet sich im Besitz der Stadt und dient gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 23 A der Aufnahme eines Regenrückhaltebeckens. Auf dieses Grundstück soll eine Baulast zur Sicherung der notwendigen Abstandsflächen übernommen werden.

An der Grenze zum Flurstück 416/7 soll ein Treppenturm der Gebäudeflucht vorgelagert werden, so daß die Baugrenze sich in diesem Bereich der Grundstücksgrenze auf ca. 5 m nähert.

Nach § 6 Abs. 7 Nr. 2 LBO genügt als Tiefe der Abstandsflächen "bei Wänden anderer Gebäude von insgesamt nicht mehr als 16 m Länge die Hälfte der nach Abs. 5 erforderlichen Tiefe". Da die hier vorspringende Baugrenze nur eine Wand von maximal 6,50 m Länge zuläßt, kann im vorliegenden Fall von dieser Ausnahme Gebrauch gemacht werden. Bei einer geplanten Gebäudehöhe von 8,20 m ist die vorhandene Tiefe der Abstandsfläche von 5 m ausreichend.

Schleswig, den 5.10.1984



STADT SCHLESWIG
DER MAGISTRAT

Bartheidel
(Bartheidel)
Bürgermeister