

## B E G R Ü N D U N G

=====

zum Bebauungsplan Nr. 24 B der Stadt Schleswig  
- Gebiet zwischen Bahnhofstraße, Christian-  
Albrecht-Straße und Prinzenpalais -

---

## 1. Entwicklung des Bebauungsplanes

### 1.1 Veranlassung zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Nachdem das Land Schleswig-Holstein das Prinzenpalais mit den westlich davon liegenden Ziegelhofwiesen erworben hatte, um hier das Landesarchiv und die Erweiterung des Verwaltungsgerichts unterzubringen, beschloß die Ratsversammlung der Stadt Schleswig am 13.03.1981 die Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 24. Dieser beinhaltete auch den Bereich bis zur Bahnhofstraße, da von hier aus eine Zufahrt zu Anlagen des Landes geplant war.

Eine Teilung des Bebauungsplanes in die Planbereiche 24 A und 24 B wurde durch Beschluß der Ratsversammlung vom 07.06.1982 vorgenommen, nachdem für die Landesbauten ein anderes Erschließungskonzept erarbeitet wurde, welches die Zufahrt von der Brockdorff-Rantzau-Straße im Norden vorsieht. Damit war ein funktionaler Zusammenhang von Nord- und Südteil des Bebauungsplanes nicht mehr vorhanden.

Nachdem jetzt ein privater Bauträger die Bebauung des ehemaligen Bauhofes der Firma Jürgensen und Hahn durchführen will, soll dieses zum Anlaß genommen werden, den Bereich zwischen Prinzenpalais, Friedrichstraße, Bahnhofstraße und Christian-Albrecht-Straße mit der Fortführung des Bebauungsplanverfahrens baulich zu ordnen.

Da Planungsalternativen für die Grundstücke westlich der Friedrichstraße untersucht werden sollen, ohne eine Bebauung der ungenutzten Flächen eines ehemaligen Bauhofes nördlich der Christian-Albrecht-Straße zu verzögern, ist nochmals eine Teilung des Bebauungsplanes Nr. 24 B vorgesehen.

Der westliche Planteil behält die Bezeichnung 24 B mit der Gebietsbeschreibung "zwischen Bahnhofstraße, Christian-Albrecht-Straße und Prinzenpalais", der östliche Planteil wird Bebauungsplan 24 C - Gebiet westlich der Friedrichstraße zwischen Bahnhofstraße und Prinzenpalais.

## 1.2 Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 24 im Sinne des § 30 BBauG beschloß die Ratsversammlung der Stadt Schleswig am 13.03.1981. Getrennt wurde der Bebauungsplan 24 in die Teile A und B durch Beschluß der Ratsversammlung vom 07.06.1982.

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 - 80 -, genehmigte Aufbauplan gilt gemäß 6. Durchführungsverordnung des Landes Schleswig-Holstein zum Bundesbaugesetz als Flächennutzungsplan nach dem BBauG weiter.

Der übergeleitete Flächennutzungsplan wurde mit einer 52. Änderung, deren abschließende Bekanntmachung am 10.02.1984 erfolgte, auf die Planziele des Bebauungsplanes abgestellt.

Der als Bebauungsplan nach dem BBauG übergeleitete Bebauungsplan über die Abgrenzung des Bau- und Außengebietes, die Ausweisung verschiedener Gebiete innerhalb des Baugebietes sowie die Festsetzung der einzelnen Bauklassen in der Stadt Schleswig (Baugebiets- und Bauklassenplan) setzt die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 24 B gelegenen Grundstücke als C II o - Gebiet (gemischtes Wohn- und Geschäftsgebiet, zweigeschossig, offene Bauweise) fest.

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

Die Einmündung der Erschließungsstraße für das Allgemeine Wohngebiet in die Christian-Albrecht-Straße liegt auf Grundstücksteilen, die zum Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 23 A der Stadt Schleswig gehören. Sie sind dort als Grünfläche festgesetzt.

Im Rahmen einer 1. Änderung, die parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 B läuft, sollen die Grundstücksteile aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23 A gelöst werden.

Für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke diene die Abzeichnung der Katasterkarte im Maßstab 1 : 500.

## 2. Einzelheiten der Planung

### 2.1 Lage des Plangebietes

Das Bebauungsplangebiet liegt im Ortsteil Friedrichsberg. Die Friedrichstraße im Osten des Geltungsbereiches ist Einkaufsstraße des Ortsteiles und stellt die Hauptverbindung mit den anderen Teilen der Stadt her. Da die Friedrichstraße südlich der Einmündung der Bahnhofstraße nur noch in Süd-Nordrichtung zu befahren ist, ist auch die Bahnhofstraße, südöstliche Grenze des Geltungsbereiches, Hauptverkehrsstraße des Stadtteils. Die Christian-Albrecht-Straße im Süden ist als Sackgasse eine reine Anliegerstraße.

Im Westen grenzt der Planbereich an einen vorhandenen Spiel- und Bolzplatz und an die Fläche für ein geplantes Regenrückhaltebecken.

Die landeseigenen Flächen mit dem Prinzenpalais, die das Archiv des Landes Schleswig-Holstein aufnehmen sollen, begrenzen den Geltungsbereich nach Norden.

### 2.2 Städtebauliche Maßnahmen

#### 2.2.1 Mischgebiet an Bahnhofstraße und Christian-Albrecht-Straße

Die im Bebauungsplan enthaltenen Grundstücke an Bahnhofstraße und Christian-Albrecht-Straße sind bebaut. Hier findet lediglich eine Festschreibung des Bestandes statt. Die Zuordnung zum Mischgebiet erfolgt hauptsächlich wegen der Lage der Grundstücke an der stark befahrenen Bahnhofstraße bzw. wegen der Einbettung in Anlagen des ruhenden Verkehrs (Grundstück Christian-Albrecht-Straße 4 - 6).

#### 2.2.2 Allgemeines Wohngebiet

Im Allgemeinen Wohngebiet ist die Errichtung einer Reihenhäuseranlage, bestehend aus 19 Einheiten in zweigeschossiger Bauweise, geplant. Die Erschließung soll über einen Wohnweg erfolgen, der von der Christian-Albrecht-Straße in das Gebiet hineinführt. Um in der verdichteten Bebauung eine möglichst große Wohnruhe zu erhalten, sollen die Kraftfahrzeuge in einer Garagenanlage vor dem Baugebiet untergebracht werden. Diese Anlage mußte zahlenmäßig so groß bemessen werden, da das Grundstück grundbuchlich mit 10 Stellplätzen aus der Wohnbebauung der näheren Umgebung belastet ist.

Nördlich der Reihenhäuseranlage wird der Neubau des Landesarchivs erstellt werden. Es handelt sich hier um einen viergeschossigen fensterlosen Baukörper aus Ziegelmauerwerk mit aufgesetzten Satteldachsegmenten.

Um das Vakuum des nur mit Garagen bestandenen Bauhofgeländes füllen zu können, wurde die verdichtete Bauweise

gewählt, um dem massiven Archivbau ein gewisses Gegengewicht entgegenzusetzen zu können.

Durch eine strenge Ordnung der Bauzeilen wurde der dominierenden Nachbarbebauung besonders Rechnung getragen.

Die Erschließung des WA-Gebietes erfolgt über einen öffentlichen Wohnweg, der nach den "Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Erschließung - RAS-E", Entwurf 1981, bemessen wurde. Der am Ende angeordnete Wendepunkt enthält einen Wendekreis mit einem Radius von 8,00 m. Dieser ist für zweiachsige Müllfahrzeuge, wie sie bei der städtischen Müllabfuhr ausschließlich vorhanden sind, ausreichend.

Die Reihenhauszeilen nördlich des Wendehammers sind nur fußläufig zu erreichen. Zur Sicherung der Erschließung sind die Grundstücke mit Geh- und Leitungsrechten zugunsten der Öffentlichkeit und der Ver- und Entsorgungsträger belastet.

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte an der Nordgrenze des Geltungsbereiches dienen einerseits der Erschließung der Reihenhausgrundstücke und andererseits der Anfahrbarkeit des westlich des Plangeltungsbereiches gelegenen Regenrückhaltebeckens.

### 2.2.3 Flächeninhalt des Bebauungsplanes

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes Nr. 24 B von 1,32 ha setzt sich zusammen aus:

MI-Gebiet	0,61 ha,
WA-Gebiet	0,59 ha,
Öffentliche Verkehrsfläche	0,12 ha.

### 2.2.4 Kinderspielplätze

Das Plangebiet wird dem Kinderspielplatz an der Christian-Albrecht-Straße zugeordnet. Einen weiteren Bolzplatz weist der Bebauungsplan Nr. 24 A in seiner Süd-Westecke aus.

### 2.2.5 Ruhender Verkehr, Parkplätze für die Mischgebiete

Den Grundstücken im Mischgebiet an der Bahnhofstraße werden die vier ausgewiesenen Parkplätze an der Bahnhofstraße zugeordnet.

Der darüber hinaus auftretende Bedarf kann durch den ausreichend zur Verfügung stehenden Parkraum in der Christian-Albrecht-Straße abgedeckt werden.

### 3. Schutz des Grundwassers

Die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 24 B liegt in der Schutzzone III des geplanten Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk II der Stadt Schleswig.

Es ist das Arbeitsblatt W 101 - Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete - DVGW Regelwerk - 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 werden.

### 4. Bodenordnende Maßnahmen

Die bisher unbebaute Fläche des Allgemeinen Wohngebietes soll durch einen Erschließungsträger erschlossen werden. Nach Herstellung der Erschließungsanlagen sind die für die Öffentlichkeit bestimmten Teile der Erschließungsanlagen der Stadt Schleswig zu übereignen. Einzelheiten werden in einem Erschließungsvertrag geregelt.

### 5. Maßnahmen der Ver- und Entsorgung

5.1 Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch Anschluß an das städtische Wassernetz.

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

Das im Allgemeinen Wohngebiet (WA) anfallende Schmutz- und Regenwasser wird den vorhandenen Kanälen in der Christian-Albrecht-Straße zugeleitet.

5.3 Die Versorgung mit elektrischer Energie und Gas übernimmt das städtische Netz der Stadtwerke.

5.4 Für die Hausmüll- und Abfallbeseitigung gelten die ortsrechtlichen Regelungen der Stadt Schleswig.

5.5 Für Feuerlöscheinrichtungen werden im Bereich der Straßen und sonstigen Einrichtungen des öffentlichen Verkehrs Hydranten der städtischen zentralen Wasserversorgungsanlage in ausreichender Zahl eingerichtet.

5.6 Die Verlegung der Leitungen für Telefoneinrichtungen erfolgt durch die Bundespost.

5.7 Für die Straßen- und Wegebeleuchtung werden Stand-  
leuchten aufgestellt.

6. Kosten der Erschließung

Die für die Erschließung der Baugrundstücke anfallenden  
Kosten werden z. Z. ermittelt.

Die Stadt trägt von den beitragsfähigen Erschließungskosten  
einen Mindestanteil von 10 v. H.

Schleswig, den 31. 07. 85

STADT SCHLESWIG  
DER MAGISTRAT

*Bartheidel*

( Bartheidel )  
Bürgermeister



Zur Erfüllung der Auflage im Genehmigungserlaß vom 18.09.1985 - Az.: IV 810 a - 512.113 - 59.75 (24 B) - wird der Punkt 2.1 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 24 B der Stadt Schleswig auf Beschluß der Ratsversammlung vom 28.10.1985 wie folgt gefaßt:

## 2. Einzelheiten zur Planung:

### 2.1 Lage des Plangebietes

Das Bebauungsplangebiet liegt im Ortsteil Friedrichsberg. Die Friedrichstraße im Osten des Geltungsbereiches ist Einkaufsstraße des Ortsteiles und stellt die Hauptverbindung mit den anderen Teilen der Stadt her. Da die Friedrichstraße südlich der Einmündung der Bahnhofstraße nur noch in Süd-Nordrichtung zu befahren ist, ist auch die Bahnhofstraße, südöstliche Grenze des Geltungsbereiches, Hauptverkehrsstraße des Stadtteils. Die Christian-Albrecht-Straße im Süden ist als Sackgasse eine reine Anliegerstraße.

Im Westen grenzt der Planbereich an einen vorhandenen Spiel- und Bolzplatz und an die Fläche für ein geplantes Regenrückhaltebecken.

Mit Entstehung der geplanten Wohnbebauung soll der Bolzplatz aufgehoben werden. Ersatz ist im Westteil der Ziegelhofwiesen vorgesehen (s. a. Punkt 2.2.4).

Die landeseigenen Flächen mit dem Prinzenpalais, die das Archiv des Landes Schleswig-Holstein aufnehmen sollen, begrenzen den Geltungsbereich nach Norden.

Schleswig, den 22. 11. 85

STADT SCHLESWIG  
DER MAGISTRAT

*Bartheidel*

( Bartheidel )  
Bürgermeister

