

B E G R Ü N D U N G

=====

zum Bebauungsplan Nr. 30 der Stadt Schleswig - Gebiet zwischen Michaelisstraße, Carstengang, Kattsund, Gallberg, Mönchenbrückstraße und Kornmarkt -

1. Entwicklung des Bebauungsplanes

1.1 Veranlassung zur Aufstellung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30 liegt am nördlichen Rand des historischen Altstadt-kerns Schleswig. Seine südliche Grenze bildet der Straßenzug Mönchenbrückstraße - Kornmarkt, der Teil der innerstädtischen Einkaufsstraße ist. Mit Ausnahme dieses Bereichs, der baulich und in der Nutzung als stabil bezeichnet werden kann, sind im restlichen Teil des Plangebietes deutliche Zerfallerscheinungen zu bemerken. Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken, wurde der Geltungsbereich des B.-Planes mit Ausnahme der Grundstücke Kattsund 2, 16, 18, 20 und 22 als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt. Nach Maßgabe der Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplanes für die Altstadt Schleswig soll der Bebauungsplan 30 die bauliche Ordnung und Nutzung der Grundstücke regeln.

1.2 Rechtsgrundlagen

Gemäß § 8 (2) BauGB 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 - 412/3 - 12.80, genehmigte Aufbauplan gilt gemäß der 6. Durchführungsverordnung des Landes Schleswig-Holstein zum Bundesbaugesetz vom 14.06.1961 (GVObI. Schl.-H. S. 108) als Flächennutzungsplan weiter.

Der übergeleitete Flächennutzungsplan weist das Plangebiet als "Allgemeine Bauflächen" aus. Der Bebauungsplan entspricht dieser Ausweisung.

Im bisher als Bebauungsplan nach dem BBauG übergeleiteten Bebauungsplan über die Abgrenzung des Bau- und Außengebietes, die Ausweisung verschiedener Gebiete innerhalb des Baugebietes sowie die Festsetzungen der einzelnen Bauklassen in der Stadt Schleswig vom 15.06.1961 (Baugebiets- und Bauklassenplan) ist der südliche Teil des Bebauungsplanes - Grundstücke am Gallberg zwischen Verbindungsweg am Kattsund und der Straße Kattsund, am Kornmarkt und an der Michaelisstraße bis zum Amalienplatz - als D III g - Gebiet (Geschäftsgebiet, dreigeschossige geschlossene Bauweise) festgesetzt. Der übrige Bereich des Plangebietes

ist als C II g - und zu einem kleinen Teil als C III g^D - Gebiet (gemischtes Wohn- und Geschäftsgebiet, zwei- bzw. dreigeschossige geschlossene Bauweise) ausgewiesen. Der Baugebiets- und Bauklassenplan wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30 bei dessen Inkrafttreten aufgehoben.

Der für die Grundstücke Gallberg 5 und Mönchenbrückstraße 2, 4, 6, 8 sowie das Flurstück 47/1 (ehemaliges Grundstück Mönchenbrückstraße 10/Kornmarkt 2) bestehende Bebauungsplan Nr. 22 für die Festlegung einer Baulinie auf der Nordseite der Mönchenbrückstraße erlangte mit abschließender Bekanntmachung am 31.07.1965 Rechtskraft. Für diesen Bebauungsplan läuft parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 ein Aufhebungsverfahren.

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke dient die Abzeichnung der Katasterkarte im Maßstab 1 : 5000.

1.3 Städtebauliche Maßnahmen

1.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Straßenzug Kornmarkt - Mönchenbrückstraße bildet die südliche Begrenzung des Bebauungsplangebietes. Er ist östliches Endstück der fußläufigen Einkaufsstraße. Die bauliche Ausnutzung der an ihn grenzenden Grundstücke ist hoch, die Erdgeschosse der Gebäude werden gewerblich genutzt (Läden, Dienstleistungen). Es ist Planungsziel der Stadt, den innerstädtischen Einkaufsbereich, der die lebenswichtige zentrale Versorgungsfunktion für die Bevölkerung Schleswigs und des Umlandes innehat, zu erhalten und zu stärken. Diesem Ziel dient die Ausweisung der beschriebenen Grundstücke als Kerngebiet. In dieses Kerngebiet werden die Grundstücke Gallberg 5 bis 11 einbezogen, da auch hier die Gebäude in den Erdgeschossen überwiegend gewerblich genutzt werden und die Grundstücke baulich stark verdichtet sind.

Um die Versorgungsfunktion und die Attraktivität des innerstädtischen Geschäftsbereiches zu erhalten, werden Vergnügungstätten, hiermit sind insbesondere Spielhallen gemeint, im Kerngebiet für nicht zulässig erklärt. Neben der Tatsache, daß durch die Nutzungsänderung von Ladengeschäften das Verkaufsangebot verringert und damit der Bereich für Käufer uninteressanter wird, verlieren Schaufensterfronten ihre bis dahin attraktive Durchgängigkeit, womit ein Abtrennen bestimmter Geschäftslagen vom übrigen Teil verbunden sein kann. Es ist zu befürchten, daß sich der wirtschaftliche Niedergang dieser abgetrennten Teile in beschleunigter Weise vollzieht, womit die Gefahr des Funktionsverlustes für den gesamten Versorgungsbe-

...

reich besteht.

In den Obergeschossen der Gebäude des Kerngebietes sind regelmäßig Wohnungen vorhanden. Die ansässige Wohnbevölkerung trägt zur Belebung der Innenstadt auch nach Geschäftsschluß bei. Es ist Ziel der Planung, diesen Zustand zu erhalten. Aus diesem Grunde werden Wohnungen in den Obergeschossen der Gebäude im Kerngebiet für zulässig erklärt.

Auf den Grundstücken Kornmarkt 12 und Michaelisstraße 2, auch dem Kerngebiet zugeordnet, wird das Maß der nach § 17 BauNVO zulässigen Geschoßflächen überschritten. Dieses findet seine Begründung in der städtebaulichen und denkmalpflegerischen Zielsetzung, dieser baulichen Insellage ausreichende Baumassen zuzuordnen, um ihrer Funktion als raumbegrenzendes Glied vom Kornmarkt wie auch Amalienplatz gerecht zu werden.

In der Michaelisstraße und dem südlichen Teil der Faulstraße um den Amalienplatz herum ist in der Vergangenheit eine Mischung von mittelständischem Gewerbe (Handel, Handwerk, Gaststätten) und Wohnen entstanden. Die gewerbliche Nutzung hat durch die Zentralisierung in letzter Zeit an Bedeutung verloren, so daß in diesen Gebieten die Wohnfunktion gestärkt werden soll, ohne die noch vorhandenen Händler, Gaststätten und nicht störenden Handwerksbetriebe zu verdrängen. Diesem Ziel dient die Ausweisung von Besonderen Wohngebieten (WB). Die nach der BauNVO hier ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, um die beabsichtigte Stärkung der Wohnfunktion nicht zu gefährden.

Auf dem Grundstück Michaelisstraße 29 wird das nach § 17 (7) BauNVO zulässige Maß der baulichen Nutzung erheblich überschritten. Diese Überschreitung wird begründet mit dem städtebaulich notwendigem Erhalt des Kopfbauwerks in der spitzen Ecke zwischen Michaelisstraße und dem historischen Gang zum Michaeliszentrum.

Als Besonderes Wohngebiet (WB) werden auch die Grundstücke Gallberg 13, 15, 17 und 19 ausgewiesen. Die bauliche Verdichtung ist auf diesen Grundstücken sehr hoch, weil sie auch im rückwärtigen Bereich bebaut sind. Diese rückwärtige Bebauung bildet die städtebaulich notwendige Fassung des Platzes am Kattsund. Um die Situation auch in Zukunft bewahren zu können, wurde das Maß der baulichen Nutzung am Bestand orientiert entsprechend hoch angesetzt.

Die an der nordöstlichen Faulstraße und am nördlichen Kattsund gelegenen Grundstücke sind als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Dieses entspricht dem Ziel der Stadt, zur Belebung des Ortszentrums nahegelegene ruhige Wohngebiete zu schaffen.

1.3.2 Gestaltung

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Straßen sind Teile der Altstadt von Schleswig. Besonders die Straßenzüge Michaelisstraße, Faulstraße, Kornmarkt, Mönchenbrückstraße und Gallberg werden durch den Baubestand des 18./19. Jahrhunderts geprägt. Als typisches Charakteristikum zeichnet sich die unterschiedliche Bebauung des 19. Jahrhunderts in der gemischten Geschossigkeit der Häuser ab. Im B.-Planbereich wechselt die Bebauung von eingeschossigen bis zu dreigeschossigen Häusern in giebel- und traufständiger Bauweise. Die Geschlossenheit und der Wechsel der Geschossigkeit dieser Straßenbebauung machen den Reiz dieses Stadtteils im wesentlichen aus und dokumentieren seine historische Entwicklung.

Es ist Ziel der Planung, das überlieferte Erscheinungsbild der genannten Straßenzüge zu bewahren. Aus diesem Grunde werden die historischen Baufluchten durch Baulinien festgeschrieben. Die zulässigen Geschößzahlen der Gebäude werden am Bestand orientiert differenziert festgesetzt. Vorhandene Traufgänge sollen in der geschlossenen Bauweise erhalten bleiben.

Durch baugestalterische Festsetzungen soll erreicht werden, daß bauliche Veränderungen und Neubauten sich harmonisch in die Umgebung einfügen. Auf Festsetzungen zur zukünftigen Gebäudestellung (Giebel- oder Traufständigkeit) wird verzichtet. Da die Wahl im Falle eines Neubaus von verschiedenen Faktoren abhängt und grundsätzliche Vorteile einer bestimmten Stellung nicht vorhanden sind, ist davon auszugehen, daß es auch zukünftig bei der gemischten, spannungsreichen Bauweise bleibt.

1.4 Verkehrliche Maßnahmen

Der Einkaufsbereich Kornmarkt, Mönchenbrückstraße soll auch zukünftig Fußgängerzone bleiben. Für Anlieger und Anlieferverkehr ist der Straßenzug eingeschränkt befahrbar. Michaelisstraße und der Amalienplatz wurden in den Jahren 85/86 mit Granitpflaster und Gehwegklinkern neu gestaltet. Die Faulstraße befindet sich z. Z. im Ausbau. Der Amalienplatz dient als öffentlicher Parkplatz. Der Verbesserung der straßenräumlichen Qualität und des Wohnumfeldes dient ebenfalls dem Ausbau der Straße Kattsund.

1.4.1 Ruhender privater Verkehr

Für die dem Kerngebiet zugeordneten Grundstücke kann wegen ihrer hohen baulichen Verdichtung und der verkehrlich ungünstigen Lage (Fußgängerzone) der Stellplatznachweis auf eigenem Grund und Boden nicht geführt werden. Es ist jedoch Ziel der Stadt, den innerstädtischen zentralen Versorgungsbereich durch das Erstellen von öffentlichen Parkplätzen und Stellplatzanlagen zu stützen. Im Parkhaus am Schwarzen Weg - 400 m entfernt - können 794 Pkw abgestellt werden. Von 479 ausgewiesenen Stellplätzen stehen z. Z. noch 62 zur freien Verfügung.

In der Michaelisstraße und Faulstraße ist die Einrichtung von Stellplätzen und Garagen häufig nicht möglich, weil die rückwärtigen Grundstücksflächen wegen der geschlossenen Bauweise nicht erreicht werden können. Bei Bedarf ist deshalb in vielen Fällen von der Möglichkeit des Ablösens oder der Unterbringung von Stellplätzen oder Garagen auf anderen Grundstücken Gebrauch zu machen.

Um in dieser Richtung Möglichkeiten zu eröffnen, plant die Stadt den vorhandenen Parkplatz östlich des Gallbergs mit einem weiteren Parkdeck zu versehen und damit die Kapazität um ca. 150 Plätze zu erweitern.

Die außerhalb des Plangebietes gelegenen Parkplätze sind im anliegenden Übersichtsplan dargestellt.

Im Untergeschoß der z. Z. unbebauten Grundstücke Michaelisstraße 30, 32 und 34 bietet sich die Möglichkeit zum Bau einer Tiefgarage mit Einfahrt von der Faulstraße an, da diese Straße um ein Geschoß tiefer liegt als die Michaelisstraße. Diese Anlage wurde als Gemeinschaftstiefgarage festgesetzt, damit hier auch Einstellplätze anderer Grundstücke nachgewiesen werden können. Auch für die anderen, auf der Ostseite der Michaelisstraße gelegenen Grundstücke, die bis an die Faulstraße reichen, sollte bei Bedarf die Möglichkeit der Schaffung von Stellplätzen oder Garagen erwogen werden, die über die Faulstraße zu erschließen sind.

1.4.2 Ruhender öffentlicher Verkehr

Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind Parkplätze in der Michaelisstraße, der Straße Kattsund und auf dem Amalienplatz ausgewiesen. Ihre Anzahl ist jedoch nicht ausreichend um den im Plangebiet entstehenden Bedarf zu decken. Parkplätze stehen jedoch in ausreichender Anzahl in zumutbarer Entfernung im Parkhaus am Schwarzen Weg, östlich der Straße Gallberg und auf dem Stadtfeld zur Verfügung (siehe Übersichtsplan).

1.5 Grüngestaltung und Wasserflächen

Bestimmendes städtebauliches Element ist der das Plangebiet in Nord-Süd-Richtung durchfließende Mühlenbach. Es ist Ziel der Planung, dieses Gewässer, welches in der Vergangenheit teilweise verrohrt wurde, wieder zu öffnen und durch begleitende Wege erlebbar zu machen. Durch die Wegnahme des Wohngebäudes Kattsund 21 a und Schaffung einer Grünanlage soll vom Polierteich aus der Blick in das Mühlenbachtal geöffnet und zur Wiederherstellung der alten Wassermühlensituation (Gebäude Kattsund 21) beigetragen werden.

Wegen der dichten Bebauung des Gebietes ist es nicht möglich, einen Kinderspielplatz im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auszuweisen. Dieser soll außerhalb des Planbereiches am Westufer des Polierteiches, wo eine ausreichend große Grünfläche besteht, hergerichtet werden. Selbst für Kinder aus Mönchenbrückstraße und Gallberg ist er in ca. 300 m Entfernung gefahrlos zu erreichen. (siehe anliegenden Lageplan)

Weiter südlich wurde am Mühlenbach ein ehemaliger Gärten als öffentliche Grünfläche "Parkanlage" ausgewiesen. Diese Fläche wird geprägt durch einen in ihrer Mitte stehenden Tulpenbaum (Liriodendron Tulipifera). Die östliche Begrenzung des Gartens bildet eine Reihe von Kopflinden. Diese Bäume, wie auch eine Birke an der Nordwestgrenze und eine Buche und Eiche als Doppelbaum an der Südwestgrenze der Grünanlage sollen erhalten bleiben.

2. Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30 wurde mit Ausnahme der Grundstücke Kattsund 2, 16, 18, 20 und 22 mit Satzung vom 15.01.1986 als Sanierungsgebiet gem. § 142 BauGB förmlich festgelegt. Ein Lageplan über den Geltungsbereich der Sanierungsatzung liegt dieser Begründung als Anlage bei.

Über die "Auswirkungen im sozialen Bereich" sagt der Bericht über die vorbereiteten Untersuchungen folgendes aus:

a) Mieter

- Die Stadt/der Sanierungsträger unterstützen Umsetzungs-betroffene, sofern eine Betreuung erwünscht und/oder möglich ist.
- Die Stadt/der Sanierungsträger werden umzusetzende Mieter über die Möglichkeit eines Mietzuschusses (Wohngeld) beraten.
- Strebt der Mieter den Erwerb von Wohneigentum an, werden die Stadt/der Sanierungsträger bei der Beschaffung öffentlicher Mittel behilflich sein.
- Soweit möglich, werden Mieter innerhalb des Sanierungsgebietes bzw. in unmittelbarer Nähe umgesetzt.

b) Eigentümer

- Das für Mieter Ausgeführte gilt sinngemäß auch für Eigentümer, soweit analog Regelungen möglich sind.
- Die Eigentümer werden bei der Durchführung der Modernisierungsmaßnahmen umfassend beraten und über alle staatlichen Hilfsmöglichkeiten unterrichtet.

3. Bodenordnende Maßnahmen

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

Die stadteigenen Flurstücke werden zur Durchführung der Planung, Herstellung der Grün- und Wegeflächen sowie Öffnung des Mühlenbaches zur Verfügung gestellt.

Die von der Neuordnung betroffenen, nicht stadteigenen Flächen sollen möglichst im Wege freiwilliger Vereinbarungen (Kauf, Tausch) dem beabsichtigten Nutzungszweck zugeführt werden. Wo dieses nicht rechtzeitig oder nicht zu tragbaren Bedingungen, möglich ist, kann zur Verwirklichung der Planungsabsichten auf das Enteignungsverfahren nach §§ 85 ff. BauGB zurückgegriffen werden.

4. Denkmalschutz

3.1 Archäologische Denkmäler

Das Plangebiet liegt im mittelalterlichen Siedlungsbereich. Mögliche Funde und Befunde können wichtige archäologische Quellen sein und müssen vor der Ausführung tiefgründiger Bau- maßnahmen fachgerecht beobachtet werden und wenn erforderlich durch wissenschaftliche Ausgrabung untersucht werden. Dies gilt besonders für die Freiflächen zwischen Michaelisstraße, Carstengang und Faulstraße. Es ist frühzeitig eine Abstimmung unmittelbar mit dem Archäologischen Landesmuseum (Tel.: 813-345 oder 813-300) herbeizuführen.

3.2 Kulturdenkmäler

In der Liste der Kulturdenkmale aus geschichtlicher Zeit für die Stadt Schleswig sind als Kulturdenkmale gemäß § 1 Denkmalschutzgesetz die Gebäude Gallberg 11, 13, 17 und 19 aufgeführt. Das Gebäude Gallberg 11 wurde als Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung gemäß § 5 (1) DSchG in das Denkmalsbuch eingetragen.

Die genannten Gebäude sind in der Planzeichnung kenntlich gemacht worden.

Bei allen baulichen Maßnahmen an Kulturdenkmälern ist die untere Denkmalschutzbehörde einzuschalten.

Die Instandsetzung, die Veränderung und die Vernichtung eines eingetragenen Kulturdenkmals ist darüber hinaus gemäß § 9 (1) DSchG genehmigungspflichtig, ebenso die Veränderung der Umgebung eines eingetragenen Kulturdenkmals (Umgebungsschutz).

5. Maßnahmen der Ver- und Entsorgung

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

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

5.3 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.

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

5.5 Für Feuerlöscheinrichtungen werden im Bereich der Straßen Hydranten der städtischen zentralen Wasserversorgungsanlagen in ausreichender Zahl installiert.

5.6 Die Verlegung von Telefon- und Breitbandkabeln erfolgt durch die Bundespost.

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

6. Kosten

Die Kosten für die Erschließung des Gebietes werden z. Z. ermittelt.

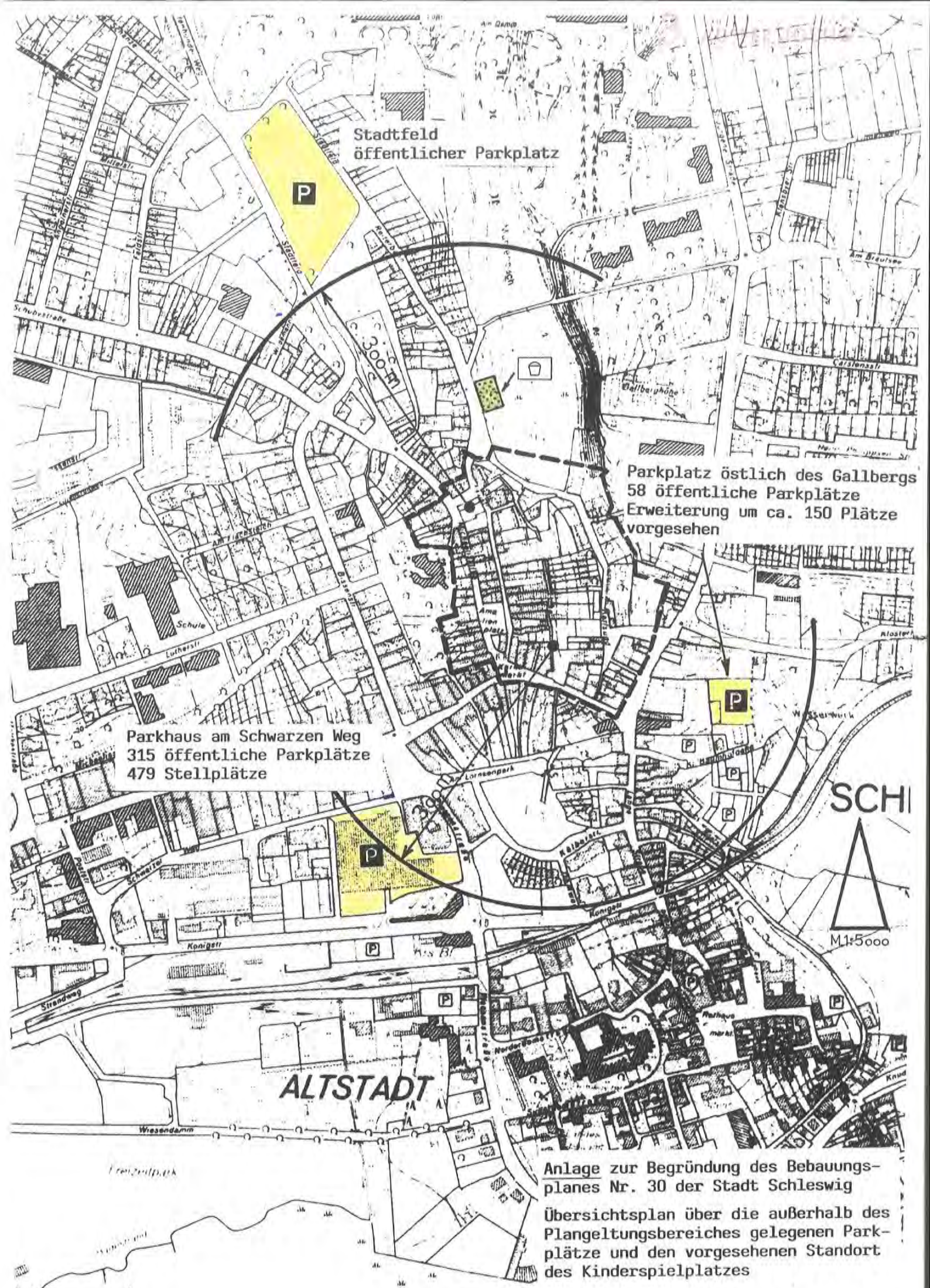
Die Kosten sollen durch Städteförderungsmittel finanziert werden. Hieraus hat die Stadt Schleswig ein Drittel als Eigenanteil aufzubringen.

Schleswig, den 27.1.1992



STADT SCHLESWIG
DER MAGISTRAT

Klaus Nielsky
Klaus Nielsky
Bürgermeister



Stadtfeld
öffentlicher Parkplatz

P

Parkplatz östlich des Gallbergs
58 öffentliche Parkplätze
Erweiterung um ca. 150 Plätze
vorgesehen

Parkhaus am Schwarzen Weg
315 öffentliche Parkplätze
479 Stellplätze

P

P

SCHL

M 1:5000

ALTSTADT

Anlage zur Begründung des Bebauungs-
planes Nr. 30 der Stadt Schleswig
Übersichtsplan über die außerhalb des
Plangeltungsbereiches gelegenen Park-
plätze und den vorgesehenen Standort
des Kinderspielplatzes



ANLAGE ZUR BEGRÜNDUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 30 DER STADT SCHLESWIG

- LAGEPLAN DES FÖRMLICH FESTGELEGTEN SANIERUNGSGEBIETES MICHAELISSTRASSE, CARSTENSGANG, KATTSUND, GALLBERG, MÖNCHENBRÜCKSTRASSE UND KORNMARKT -