

zum Bebauungsplan Nr. 33 A der Stadt Schleswig betreffend das Gebiet Alter Garten.

1) Entwicklung des Bebauungsplanes

b) Veranlassung zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Aufstellung des vorliegenden B.-Planes wurde erforderlich weil die Verlagerung des Stadtgasbehälters aus dem Bereich der Halbinsel Alter Garten die letzte Teileinrichtung der bisher gewerblich genutzten Fläche beseitigte und an dieser exponierten Stelle ein städtebauliches Vakuum hinterließ. Gegeben durch den wachsenden Bedarf an Ferien- und Freizeitstätten im norddeutschen Raum liegt es im Interesse progressiver Stadtplanung im Bereich der Stadt Schleswig neben Strukturverbesserung auf dem gewerblichen Sektor auch die Ausweisung geeigneter Grundstücke auf dem Gebiet der Freizeitgestaltung voranzutreiben.

Die bisherige Ausweisung der Flächen des o. g. Gebietes als Gewerbegebiet bzw. Reines Wohngebiet steht den gewünschten Planvorstellungen von der Errichtung eines Ferienzentrums an der Schlei (Mischgebiet) entgegen.

b) Rechtsgrundlagen

Der gemäß § 173 (3) des BBauG übergeleitete Baugebiets- und Bauklassenplan der Stadt Schleswig vom 15. 6. 1961 gilt als Bebauungsplan für dieses Gebiet.

Die Ratsversammlung beschloß am 8. 2. 1965 die Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 33. Am 23. 2. 1970 folgte der Teilungsbeschluß, der den Geltungsbereich des B.-Planes Nr. 33 in die B.-Pläne Nr. 33 A - Alter Garten - und 33 B - Ausbau Callisenstraße - teilte und den Geltungsbereich des B.-Planes Nr. 33 A auf die östlich angrenzenden Schleiflächen erweiterte.

Im B.-Plan Nr. 33 A wird der gesamte Geltungsbereich im Gegensatz zur bisherigen Ausweisung als Mischgebiet festgesetzt. Ein Verfahren für die Teilaufhebung des Baugebiets- und Bauklassenplanes nach § 2 Abs. 7 BBauG läuft parallel zur Aufstellung des B.-Planes Nr. 33 A und wird mit dem Inkrafttreten des B.-Planes Nr. 33 A abgeschlossen.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Schleswig - Aufbauplan vom 26. 6. 1961 - sind die durch den o. g. B.-Plan in Anspruch genommenen Flächen als Reines Wohngebiet (Nordseite), als Gewerbegebiet (Mitte) bzw. als Baugrundstück für den Gemeinbedarf (Flächen zu öffentlichen Gebäuden / ehem. Standort des Niederdruck-Gasbehälters) im Süden der Halbinsel ausgewiesen. Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes wird als "23. Teiländerung des Flächennutzungsplanes" parallel zum Verfahren des B.-Planes Nr. 33 A durchgeführt. Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke diente die Abzeichnung der Katasterkarte im Maßstab 1 : 1000.

2) Städtebauliche Maßnahmen

Die Bebauung des Stadtgebietes Schleswig konzentriert sich nördlich und westlich um das innere Schlei-Becken mit Dom, Schloß Gottorf und Oberlandesgericht als markante Merkmale.

Das Planungsgebiet Alter Garten liegt im Nordosten des Stadtteils Friedrichsberg, unmittelbar zwischen der Schlei und dem Schnittpunkt der Sichtachsen von B 76 und der Europastraße 3. Die geographisch günstige Lage des Ferienzentrums ist einmal durch die reizvolle landschaftliche Umgebung am inneren Schlei-Becken mit seinen Anlagen für den Wassersport gegeben. Zum anderen ist das Ferienzentrum verkehrsgeographisch durch das überörtliche Verkehrsnetz, Autobahn Hamburg-Skandinavien und E 3 in Nord-Süd-Richtung und die Bundesstraße B 201 zwischen Nord- und Ostsee in westöstlicher Richtung schnell und günstig erreichbar.

Die Bedeutung dieses in exponierter Lage liegenden Geländes wird durch seine Verwendung in den vergangenen Jahrhunderten unterstrichen. Anfangs als barocke Gartenanlage des Schlosses Gottorf angelegt wurde sie später in einen Englischen Garten umgestaltet.

Mit der wechselnden Nutzung des Schlosses im 19. Jahrhundert und der sozialen Strukturwandlung durch die sich entwickelnde Industrie errichtete man auf diesem Gelände ein Gaswerk und Wohnbauten. Die Notwendigkeit einer Erhöhung der Gasbehälterkapazität führte zum Beschluß einer Verlagerung und ergab den Anstoß für die gegenwärtige Planung.

Schwerpunkt des neuen Ferienzentrums ist ein ²⁸~~22~~-geschossiges Hochhaus als weitere städtebauliche Dominante in die Gesamtsilhouette der Stadt maßstäblich einzuordnen unter Berücksichtigung von Dom und Schloß Gottorf als Strahlungspunkte.

In der Gesamtanlage werden ca. 240 Wohnungen, ein Hotel mit 60 - 90 Betten und Restaurant, eine Schwimmhalle mit Sauna und Solarium, eine Bootshalle mit Werft und Clubgeschoß, verschiedene Läden und notwendige Gemeinschaftsstellplätze und Garagen untergebracht. Bootsstege für 400 Segel- und Motorboote, Spielplätze für Boccia, Minigolf usw. und Grünanlage mit Kinderspielplätzen ergänzen die Gesamtanlage zum maritimen Ferienzentrum. Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die ausgebaute Callisenstraße (B.-Plan Nr. 33 B) mit kurzer Anbindung über die Gottorfstraße und An- und Abfahrt von der E 3 bzw. Stadtmitte. Das Ferienzentrum ist in das geplante Wegenetz des inneren Schleibeckens mit einbezogen.

3) Garagen und Stellplätze

Von den 425 ausgewiesenen Plätzen sind 350 notwendige Stell- und Garagenplätze. Weitere 75 Plätze sind als Ablösung für öffentliche Parkplätze anzurechnen. In der Segelsaison übernimmt das Bootslager die Funktion einer Fläche für weitere 50 Stellplätze. Hinzu kommt die Ausweisung von weiteren 40 Parkplätzen auf Reserveflächen.

4) Versorgungseinrichtungen

Die Versorgung mit Wasser, Gas und Elektr. Energie erfolgt zweischienig (Gas und Strom) aus dem Netz der Stadtwerke Schleswig.

5) Abwasser- und Fäkalienbeseitigung

Das im Geltungsbereich anfallende Regenwasser wird direkt in die Schlei eingeleitet.

Die in dem Gebiet vorhandene Pumpstation wird in die Grünanlagen am Westende der Callisenstraße verlegt und sammelt das Schmutzwasser des gesamten Gebietes. Von hier aus wird es über eine Druckrohrleitung in das vorhandene städt. Rohrnetz bis zur Kläranlage gepumpt.

6) Straßenbeleuchtung und Müllbeseitigung

Für diese Einrichtungen gelten die jeweiligen Ortssatzungen.

7) Feuerlöscheinrichtungen

Für die Löschwasserversorgung aus dem städt. Wasserrohrnetz werden in den Gehsteigen der Straßen Unterflurhydranten eingebaut.

8) Fernsprechanlagen

Für die Fernsprechanchlüsse an das Netz der Bundespost werden die erforderlichen Leitungen von der Bundespost verlegt.

9) Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Mehr als 5/6 der vorhandenen Landfläche, nämlich die Flurstücke 1/3, 1/5, 1/6, 1/9, 3/10 der Flur 31 und die Hälfte der Wasserfläche, nämlich die Flurstücke 2/9 (Teilfläche), 2/11 der Flur 1 sind Eigentum der Stadt Schleswig und werden an den Bauträger verkauft. Eine ca. 2.500 qm große Fläche, nämlich die Flurstücke 3/3 (teilweise), 3/4, 3/5, 3/6 der Flur 31, ist zur Zeit noch mit gewerblich genutzten Gebäuden bebaut und muß vom Bauträger von Privateigentümern erworben werden. Die ca. 26.000 qm große östliche Hälfte der Wasserfläche ist Eigentum des Landes Schleswig-Holstein (Teilfläche des Flurstücks 2/10 der Flur 1). Die Stadt Schleswig bemüht sich um einen Ankauf dieser Fläche und wird sie dem Bauträger zu Erbbaurecht überlassen. Für an den Wasserflächen bestehende Rechte muß Wertausgleich geschaffen werden. Durch Uferbegradigung und Befestigung, ferner durch Ausbau der geplanten Hafenanlagen mittels Erdmassen aus dem Bodenaustauschverfahren ergibt sich eine Vergrößerung der zu beplanenden Grundstücksfläche um ca. 3500 qm auf 17.000 qm.

10) Luftschutzmaßnahmen

Art und Umfang der baulichen Luftschutzmaßnahme werden durch Sonderbestimmungen geregelt.

11) Lärmbelästigung

Es ist mit erheblichen Lärmbelästigungen durch Flugbetrieb zu rechnen."

12) Kosten:

Die Erschließung der Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes erfordert einen Kostenaufwand von ca. 800.000,-- DM.
Der 10%-ige Kostenanteil der Stadt Schleswig beträgt 80.000,-- DM."

Schleswig, den 10. NOV. 1971



Stadt Schleswig - Der Magistrat

(Dr. Kugler
Bürgermeister