

3. AUSFERTIGUNG

Begründung

=====

zum Bebauungsplan Nr. 43 der Stadt Schleswig
- Kreishausenerweiterung nördlich der Windallee -
gemäß Beschluß der Ratsversammlung vom 07.06.1982

1. Entwicklung des Bebauungsplanes:

a) Veranlassung zur Aufstellung

Seit der Zusammenlegung der Kreise Schleswig und Flensburg im Jahre 1975 wird der Neubau eines Kreishauses oder die Erweiterung des bestehenden Kreishauses diskutiert. Dieser Bebauungsplan soll die sinnvolle Erweiterung der Baulichkeiten auf dem Grundstück Flensburger Straße 7 regeln.

b) Rechtsgrundlagen

Der als Flächennutzungsplan übergeleitete Aufbauplan der Stadt Schleswig weist den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 43 als "Fläche für öffentliche Bauten" und "Landwirtschaftsfläche" aus. In der Aufstellung befindet sich ein Plan zur 42. Änderung des F-Planes, der u. a. eine Vergrößerung der "Fläche für Gemeinbedarf" zu Ungunsten der Pöhler Wiesen vorsieht.

Die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 43 im Sinne des § 30 BBauG beschloß die Ratsversammlung am 22.02.1979 (Aufstellungsbeschluß), dessen Geltungsbereich durch Beschlüsse vom 07.05.1980 und 18.05.1981 neu festgelegt wurde.

Der Bebauungsplan über die Abgrenzung des Bau- und Außengebietes sowie die einzelnen Baugebiete und Bauklassen der Stadt Schleswig vom 15.06.1961 wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 43 aufgehoben.

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

2. Städtebauliche Maßnahmen:

a) Einzelheiten zum Planungsgebiet

Das bestehende Kreishaus an der Flensburger Straße, Ecke Windallee, wurde im Jahre 1895 erbaut und 1957 mit einem Anbau erweitert.

Die vorliegende Planung sichert die Erhaltung des Haupthauses, ermöglicht den Abbruch des Anbaues, umschreibt das Maß der Erweiterung nach Westen und Norden und weist die Lage der erforderlichen Stellplätze aus.

Der Erweiterungsbau wird höhenmäßig (III- bis VI-geschossig) gestaffelt. Seine Firsthöhe bleibt um ca. 2 m unter der des Altbaues.

Unter dem Gebäude soll eine 1-geschossige Tiefgarage entstehen, die ca. 85 Pkw Platz bietet. Ca. 180 Stellplätze sind vor dem Erweiterungsbau in den "Pöhler Wiesen" ausgewiesen. Diese Fläche von ca. 1,1 ha muß aus dem Landschaftsschutzgebiet "Umgebung Schloßinsel" entlassen werden. Die Stellplätze sind von einer Bodenprofilierung, die standortgerecht mit Büschen und Bäumen bepflanzt werden soll, umgeben, so daß die Anlage von der Schloßallee her nicht einsehbar ist und gleichzeitig die Baumasse des Erweiterungsbau optisch gemindert wird.

Der nicht von den Baulichkeiten betroffene Teil der alten Parkanlage wird mit dem vorhandenen Baumbestand (über Stammdurchmesser von 20 cm) erhalten.

Detaillierte Angaben über das zu erhaltende und geplante Grün enthält ein Grünordnungsplan mit Geländeschnitt, der dieser Begründung als Anlage beigefügt ist. Das Großgrün wurde als Festsetzung in die Planzeichnung übernommen.

Bei Bodenuntersuchungen wurde in den "Pöhler Wiesen" schlechter Baugrund vorgefunden. Entsprechend dem baugelogischen Gutachten von Dr. K.-W. Ruck, Eckernförde, vom 10.10.1981, sollen Vorbelastungen in Form von zeitlich befristeten Bodenauffüllungen zur Konsolidierung der organischen Weichschichten führen, so daß sie für Erdwall, Bewuchs und Parkplatz zum tragfähigen Baugrund werden.

Die westliche Hälfte des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 43 liegt im Überschwemmungsbereich der Schlei; deren maßgebliche Wasserstände sind:

Höchstes Hochwasser (HHW)	+	3,25 m UNN	am 13.11.1872
Winterhochwasser (HW)	+	1,50 m UNN	
Mittelwasser (MW)	<u>±</u>	0,00 m UNN	
Niedrigwasser (NW)	-	1,05 m UNN	



b) Umfang der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 43 weist folgende Flächen aus:

Fläche für Gemeinbedarf	ca. 1,71 ha
Grünflächen (Parkanlage)	ca. 1,30 ha
Verkehrsflächen	ca. 0,80 ha
Geltungsbereich	ca. 3,81 ha
=====	

3. Archäologische Denkmäler

Im Planbereich liegen archäologische Denkmäler. Mögliche Funde im Bereich eines Denkmals können wichtige archäologische Quellen sein und müssen durch wissenschaftliche Ausgrabung durch das LVF untersucht werden.

Bei Gefährdung oder Beeinträchtigung der aufgeführten archäologischen Denkmäler sowie bei Bekanntwerden neuer Funde durch Baumaßnahmen, Erschließungsmaßnahmen und Eingriffe ist das Landesamt für Vor- und Frühgeschichte von Schleswig-Holstein, Schloß Gottorf, 2380 Schleswig, Tel. 04621 / 32347, gem. § 14 DSchG unverzüglich zu benachrichtigen.

Der Beginn von Erdarbeiten (Mutterbodenabhub) im Bereich des aufgeführten Denkmals ist mind. 4 Wochen vorher schriftlich anzuzeigen.

4. Bodenordnende Maßnahmen

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

Die für die Stellplätze benötigten zusätzlichen Flächen und die für die Erschließung zusätzlich erforderlichen Flächen erwirbt der Kreis Schleswig-Flensburg.

Führen die Verhandlungen mit dem Eigentümer zu keinem Ergebnis, kann das Enteignungsverfahren nach §§ 85 ff. BBauG angewendet werden.

5. Verkehrsordnende Maßnahmen

Die Kreisverwaltung hat gleitende Arbeitszeit. Es wird vermutet, daß nach einer Anfangsphase nur geringe Behinderungen an der Einmündung der Windallee in die Flensburger Straße entstehen. Sollte sich dieses nicht bestätigen, soll eine Bedarfslichtsignalanlage installiert werden. Nur im akuten Notfall soll künftig der Verkehr über die Schloßinsel geleitet werden. Dieses wird durch bauliche bzw. verkehrsordnende Maßnahmen auf der Schloßinsel und in der Schloßallee sichergestellt.

6. Versorgungsmaßnahmen

Alle Ver- und Entsorgungsmaßnahmen wie Gas, Wasser, Elektrizität, Telefon, Abwasser- und Müllbeseitigung, Feuerlöscheinrichtungen und Straßenbeleuchtung sind im Planungsbereich vorhanden.

Die Oberflächenentwässerung der Stellplatzfläche hat über einen Langsandfang zu erfolgen, um einer Verschmutzung des Burggrabens vorzubeugen.

7. Kosten

Die Baukosten werden zur Zeit ermittelt.

Schleswig, den 23. 7. 1982

STADT SCHLESWIG
DER MAGISTRAT



Bartheidel

(Bartheidel)
Bürgermeister