

BEGRÜNDUNG
=====

zum Bebauungsplan Nr. 55 der Stadt Schleswig - Gebiet
zwischen Hafengang, Hafenstraße und Süderdomstraße

1. Entwicklung des Bebauungsplanes1.1 Veranlassung zur Aufstellung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 55 liegt in Schleswigs Altstadt. Dieser Bereich dient heute in erster Linie dem Wohnen. Ziel der Stadtplanung ist es, diese Funktion zu stärken, um den Stadtkern lebensfähig zu erhalten.

Auf einem Grundstück östlich der Hafenstraße, nördlich des Hafenganges, hatte sich eine Lebensmittelgroßhandlung niedergelassen. Südöstlich davon, zwischen Hafengang und Knud-Laward-Straße, betrieb ein Kraftfahrzeughändler sein Geschäft einschließlich einer Reparaturwerkstatt.

Beide Betriebe wirkten sich störend auf ihre Umgebung aus. Der Großmarkt widersetzte sich in seiner großflächigen Bauweise den gewachsenen kleinteiligen Strukturen der Nachbarbebauung.

Die Stadt Schleswig war deshalb bestrebt, diese städtebaulichen Mißstände zu beheben. Aus diesem Grunde wurde der Planbereich zum Sanierungsgebiet erklärt, wodurch es möglich wurde, die Gewerbebetriebe aufzukaufen und anschließend die Bausubstanz abzuräumen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 55 soll die bauliche Neuordnung der freigemachten Grundstücke vorgenommen werden.

1.2 Rechtsgrundlagen

Gemäß § 8 Abs. 2 BBauG sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der vom Minister für Arbeit, Soziales und Wirtschaft am 21. März von 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 (GVOBl. Schl.-H. S. 108) als Flächennutzungsplan nach dem BBauG weiter.

Der übergeleitete Flächennutzungsplan weist das Plangebiet als allgemeine Bauflächen aus. Ausgenommen von dieser Darstellung ist der rückwärtige Teil des Grundstückes Rathausmarkt 13, Süderdomstraße 1. Hier ist

die ehemalige städtische Viehmarkthalle als Gebäude des Gemeinbedarfs bzw. öffentliches Gebäude und das umgebende Grundstück als Fläche zu öffentlichen Gebäuden ausgewiesen.

Die Ausweisung ist offensichtlich an den damaligen Bestand gebunden gewesen. Wird dieses Grundstücksteil nunmehr dem Allgemeinen Wohngebiet zugeordnet, kann dieses in keinem Widerspruch zu den Darstellungen des Flächennutzungsplanes stehen.

Es kann deshalb davon ausgegangen werden, daß der Bebauungsplan den Ausweisungen des übergeleiteten Flächennutzungsplanes entspricht.

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. Juni 1961 (Baugebiets- und Bauklassenplan) ist der größte Teil des Plangebietes als C II g - Gebiet (Gemischtes Wohn- und Geschäftsgebiet, zweigeschossige offene Bauweise) ausgewiesen. Der zwischen Hafengang und Knud-Laward-Straße liegende Teil befindet sich im C I o - Gebiet (Gemischtes Wohn- und Geschäftsgebiet, eingeschossige offene Bauweise). Der Baugebiets- und Bauklassenplan wird bei Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 55 für dessen Geltungsbereich aufgehoben.

Am 22. Februar 1979 beschloß die Ratsversammlung der Stadt für das Gebiet Hafengang eine Satzung über die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet. Diese Satzung trat am 11. April 1980 in Kraft.

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

1.3 Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Altstadtbereich Schleswigs. Seine Grenzen sind im Norden der Rathausmarkt und die Süderdomstraße, im Westen die Hafestraße, im Süden Hafengang und Knud-Laward-Straße. Im Osten stößt der Geltungsbereich an die Grenzen der Grundstücke Rathausmarkt 12 und Knud-Laward-Straße 3.

Für den Kraftfahrzeugverkehr ist das Gebiet über Plessenstraße - Am Hafen - Knud-Laward-Straße zu erreichen. Die fußläufige Verbindung wird über das Straßen- und Wegenetz der Altstadt in alle Richtungen hergestellt.

1.4 Städtebauliche Maßnahmen

Als vorhandene Gebäude sind im Bebauungsplan das städtische Altenheim Rathausmarkt 13 / Süderdomstraße 1 sowie das private Wohnhaus Hafensstraße 7 enthalten. Das Gebäude Süderdomstraße 1 (Marienhospital) steht als Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung - die Eintragung in das Denkmalsbuch erfolgte am 31.05.1966 - gem. § 5 DSchG rechtskräftig unter Denkmalschutz. Nach § 9 (1) DSchG bedürfen die Instandsetzung, die Veränderung und die Vernichtung des eingetragenen Kulturdenkmals sowie die Veränderung seiner Umgebung, wenn sie geeignet ist, den Eindruck des Kulturdenkmals wesentlich zu beeinträchtigen, der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde.

Das Gebäude Hafensstraße 7 ist als Kulturdenkmal gemäß § 1 DSchG ohne Eintragung in das Denkmalsbuch eingestuft.

Im Baublock 1 wird die nach § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) höchstzulässige Grundflächenzahl um 0.1 überschritten. Die Überschreitung ist mit der besonderen Nutzung des Grundstückes als Altenheim zu begründen. Ausgleichende Freiflächen stehen in nächster Nähe den Altenheimbewohnern zum Spazierengehen und zum Ausruhen in frischer Luft zur Verfügung (Rathausmarkt, Umgebung des Doms, Hafensbereich).

Auf dem noch unbebauten Gelände im Winkel von Hafensstraße und Hafengang sollen Gebäude errichtet werden, die sich in Abmessungen und Struktur der altstädtischen Umgebung anpassen.

Die Bauinsel wurde im Randbereich des Grundstückes herumgeführt, um hier eine geschlossene, straßenbegleitende Bebauung zu erzielen, die einen ruhigen Innenbereich gegen die Verkehrsgeräusche der umgebenden Verkehrsflächen abschirmt.

Es ist zur Zeit vorgesehen, auf dem östlichen Grundstücksteil Geschoßwohnungen zu errichten, von denen eine gewisse Anzahl alten Menschen vorbehalten bleiben soll, deren Bewohner versorgungsmäßig an das Altenheim angeschlossen werden können. Aus diesem Grunde sieht der B.-Plan eine bauliche Verbindung mit dem Altenheim vor.

Auf dem Westteil des Grundstückes ist die Errichtung von Eigenheimen in verdichteter Bauweise (Reihenhäuser) vorgesehen.

Auch auf dem Grundstück zwischen Hafengang und Knud-Laward-Straße ist der Bau von drei Reiheneinheiten geplant.

Verkehrsmäßig sieht der Bebauungsplan die Erweiterung des innerstädtischen Fußwegenetzes vor, dem in der Altstadt eine besondere Bedeutung beizumessen ist.

Die von Hafenstraße und Hafengang zum Altenheim führenden Gehwege sollen auch zur Anfahrbarkeit dieser Einrichtung mit Kraftfahrzeugen genutzt werden.

2. Flächeninhalt des Bebauungsplanes

Die Gesamtfläche des Bebauungsplangebietes von 9.500 qm setzt sich zusammen aus:

WA-Gebiet	8.500 qm,
öffentliche Verkehrsflächen	1.000 qm.

3. Private Stellplätze - Öffentliche Parkplätze

Der private und öffentliche ruhende Verkehr soll wie folgt untergebracht werden:

Im Baublock 1 entsteht gemäß Baugenehmigung für das Altenheim ein Bedarf von 10 Stellplätzen. Hiervon sind 4 als Gemeinschaftsstellplätze am Wohnweg nördlich des Hafengangs angeordnet und 6 Stellplätze werden im Hafengelände außerhalb des Geltungsbereiches nachgewiesen.

Im Baublock 2 ist auf dem östlichen Grundstücksteil der Bau von 41 Wohnungen vorgesehen, von denen 27 altengerecht sein sollen. Für diese Altenwohnungen sind 14 Stellplätze, für die restlichen 14 Wohneinheiten ebenfalls 14 Stellplätze erforderlich. Hiervon sind 3 auf dem eigenen Grundstück geplant, 25 werden auf dem Flurstück 1/3, außerhalb des Geltungsbereiches an der Knud-Laward-Straße gelegen, hergestellt.

Dieses Grundstück wurde bereits durch den Bauträger erworben. Es liegt ca. 200 m von der Bebauung entfernt und ist über Hafengang, Fischbrückstraße und Knud-Laward-Straße fußläufig gut zu erreichen.

Der ruhende private Verkehr für die Bebauung auf dem südwestlichen Grundstücksteil des Baublockes 2 soll in Tiefgaragen untergebracht werden. Für das Gebäude Hafenstraße 7 sind Stellplätze bzw. Garagen auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.

Im Baublock 3 sind Garagen im Erdgeschoß unterzubringen, das wegen der Hochwassergefährdung nicht zum dauernden Aufenthalt genutzt werden kann.

Im gesamten Geltungsbereich des B.-Plans entsteht ein Bedarf von ca. 50 Stellplätzen. Anteilmäßig sollen hierzu 1/3 öffentlicher Parkplätze ausgewiesen werden (17 P). Hiervon werden 14 am Hafen untergebracht und 3 westlich des Rathauses nachgewiesen.

4. Hochwasserschutz

Der höchste Wasserstand der Schlei betrug am 13.11.1872 NN + 3,25 m. Bei einem ähnlichen Hochwasser, wobei noch eine säkulare Wasserstandshebung von etwa 0,25 m im Jahrhundert zu berücksichtigen ist, werden Gebäude und Anlagen in einem Gebäude unter dieser Höhe dem Ostseewasser und seinen Folgeerscheinungen ausgesetzt sein.

Die unter NN + 3,50m liegenden Flächen sind im Bebauungsplan als Überschwemmungsgebiete gekennzeichnet, da ein ausreichender Landesschutzdeich fehlt.

In diesen Bereichen sollen Räume, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, eine Fußbodenhöhe von mindestens NN + 3,50 m erhalten.

Die Gebäude sind gegen Wellenkräfte und Unterspülung besonders zu sichern.

5. Maßnahmen zur 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.

5.3 Die Versorgung mit elektrischer Energie und Gas erfolgt aus dem Netz der Stadtwerke.

5.4 Für die Hausmüll- und Abfallbeseitigung gelten die crtsrechtlichen Bestimmungen der Stadt Schleswig.

5.5 Für Feuerlöscheinrichtungen werden im Bereich der Straßen und Wege Hydranten der städtischen zentralen Wasserversorgung in ausreichender Zahl ein-erichtet.

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 Kosten für die Erschließung wurden noch nicht ermittelt.
Sie werden finanziert nach den Städtebauförderungsrichtlinien.

Schleswig, den 4.7.1985



STADT SCHLESWIG
DER MAGISTRAT

Bartheidel
(Bartheidel)
Bürgermeister