

B E G R Ü N D U N G

=====

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57
der Stadt Schleswig - Altstadt zwischen Plessen-
straße und Pastorenstraße -

=====

1. Entwicklung des Bebauungsplanes

a) Veranlassung zur Aufstellung:

Auf dem Baugrundstück an der Plessenstraße, auf dem die Terrassenhäuser geplant sind, wächst eine große Blutbuche. Der Erhalt des Baumes ist durch Umsetzen wohl kaum zu sichern. Es soll deshalb der westliche Baublock um 7,0 m nach Westen verschoben und die öffentliche Grünfläche (Parkanlage) dem Baugrundstück zugeschlagen werden.

Ferner sollen die Bauinseln auf den Grundstücken an der Pastorenstraße (Nr. 5 - 11) vergrößert werden, um den Umfang der nach Baugebiets- und Bauklassenplan ehemals möglichen baulichen Ausnutzbarkeit zu erhalten.

b) Rechtsgrundlagen:

Der Bebauungsplan Nr. 57 der Stadt Schleswig - Altstadt zwischen Plessenstraße und Pastorenstraße - ist seit dem 11.05.1981 rechtskräftig.

Die zeichnerischen (Teil A) und textlichen (Teil B) Festsetzungen des genehmigten Bebauungsplanes Nr. 57, die nicht von den in Abschnitt 2 der Begründung genannten Änderungen betroffen sind, gelten weiter. Dieses gilt auch für die Begründung.

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke diente die Abzeichnung der Katasterkarte im Maßstab 1 : 500 mit Stand vom 3.10.1979.

2. Einzelheiten der Änderung

Die Grundzüge der Planung bleiben erhalten.
Geändert werden sollen:

- die Größen der Bauinseln und das Maß der baulichen Nutzung auf den Grundstücken Pastorenstraße 5, 7, 9 und 11; dadurch wird der Umfang der nach Baugebiets- und Bauklassenplan ehemals möglichen baulichen Ausnutzbarkeit erhalten. Absatz 2 im Text (Teil B)
- Bauliche Ausnutzbarkeit - wird gestrichen.
- Der neue Absatz 2 im Text (Teil B) enthält die Festsetzung, daß an der Hafestraße die Fußbodenoberkante des Obergeschosses höchstens 0,85 m unterhalb der Schnittlinie von Gebäudeaußenwand und Dachhaut liegen darf.
- Ein Absatz 3 im Text (Teil B) legt fest, daß die Straßenfront des Baukörpers an der Hafestraße mit Giebeldreiecken (Zwerchgiebel) zu gliedern ist. Durch das gleichzeitige Abändern des Maßes der baulichen Nutzung in zwingend 2-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoß und die Herausnahme der vorgeschriebenen Firstrichtung soll der Gestaltung mehr Raum gelassen werden, bei gleichzeitiger Rücksichtnahme auf die Maßstäblichkeit der vorhandenen Bebauung in der Hafestraße.
- die Sockelhöhe des nördlichen Teiles des Baublocks an der Hafestraße von NN + 3,50 m auf NN \geq + 4,0 m. Die Gebäude passen sich besser dem Längsgefälle der Hafestraße an und erhalten gleichzeitig eine zusätzliche horizontale Gliederung.
- die Festsetzung "Tiefgarage" in "Gemeinschaftsgaragen". Aus Kostengründen wurde auf die Tiefgarage verzichtet (Überschwemmungsgebiet, Grundwasser). Durch die Festsetzung der Fußbodenhöhe von 1,80 m über NN sind die Garagen im umliegenden Gelände (ca. 3,20 m üNN) zur Hälfte von Erdreich angeschüttet und können durch Eingrünung weitgehend verdeckt werden.
- die Festsetzung "Grünfläche (Parkanlage)" auf den Flurstücken 83/2, 84/2, 84/1, 74/3, 90/1 und 74/8 in "Allgemeines Wohngebiet" mit Pflanzgebot.
- die Darstellung des Standortes des als zu erhalten festgesetzten Baumes (Blutbuche) zwischen den Terrassenhäusern an der Plessenstraße. Zur Erhaltung des Baumes ist das Verschieben des westlichen Blocks der Terrassenhäuser um 7,0 m nach Westen vorgesehen.

In die Planzeichnung wurden zusätzlich zwei erhaltenswerte Bäume eingetragen, eine große Blutbuche auf dem Grundstück Pastorenstraße 9 und vor den Terrassenhäusern eine junge Linde.

Schleswig, den 30.12.1982

STADT SCHLESWIG
DER MAGISTRAT



Bartheidel

(Bartheidel)

Bürgermeister