

B e g r ü n d u n g

=====

zum Bebauungsplan Nr. 58 der Stadt Schleswig - Gebiet
westlich der Plessenstraße zwischen Königstraße und
Schwarzer Weg

=====

1. Entwicklung des Bebauungsplanes

a) Veranlassung zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wurde erforderlich, weil die für dieses innerstädtische Kerngebiet im rechtskräftigen B-Plan Nr. 15 A - ZOB - enthaltenen Festsetzungen nicht mehr den Planungsabsichten der Stadt Schleswig entsprechen.

Der B-Plan Nr. 15 A setzte in der südlichen Parallelzone zur Königstraße Flächen für die Erweiterung des Zentralomnibusbahnhofes und für die Bundespost (Neubau Postamt) fest. Die dort vorhandenen Grundstücke der Kreisschlauchwäscherei und einer Mineralölgesellschaft (Tankstelle) wurden zugunsten des geplanten vierspurigen Ausbaues der Königstraße überplant. Außerdem sollte ein großer ebenerdiger Parkplatz am Schwarzen Weg den erheblichen Fehlbedarf an öffentlichen Parkflächen decken.

Durch eine Reduzierung der Bauabsichten der Post (statt Hauptpostamt nur Fernmeldedienstgebäude) können nunmehr Flächen für die Freiwillige Feuerwehr bereitgestellt werden. Da die Notwendigkeit eines vierspurigen Ausbaues der Königstraße nicht mehr besteht, bleiben die Kreisschlauchwäscherei und die Tankstelle erhalten. Durch mehrgeschossige Parkhäuser soll das Flächenangebot für den ruhenden Verkehr erhöht werden. Außerdem wird die Festsetzung "der nicht als Flächen für den Gemeinbedarf vorgesehenen Grundstücke" von Mischgebiet in Kerngebiet geändert und damit dem dort vorherrschenden Gebietscharakter angepaßt.

Der Planinhalt des B-Planes Nr. 58 bildet die Grundlage für eine städtebauliche Neuordnung im städtischen Kernbereich westlich der Plessenstraße zwischen Königstraße und Schwarzer Weg.

b) Rechtsgrundlagen

Der als Flächennutzungsplan übergeleitete Aufbauplan der Stadt Schleswig weist den Großteil der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 53 gelegenen Flächen als geplante Flächen zu öffentlichen Gebäuden aus. Die im B.-Plan festgesetzten Kerngebiete im Nordosten und Nordwesten sowie die Tankstelle (MI-Gebiet) im Südwesten sind als Allgemeine Bauflächen ausgewiesen.

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Um die notwendige Übereinstimmung herzustellen, wird eine 36. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schleswig für das Gebiet westlich der Plessenstraße zwischen Königstraße und Schwarzer Weg durchgeführt.

Der für den vorstehenden Geltungsbereich seit dem 18.11.1966 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 15 - Sanierungsgebiet Altstadt I, Teilplan A - ZOB - wird aufgehoben und durch den B-Plan Nr. 58 ersetzt.

Die Aufstellung des B-Planes Nr. 58 im Sinne des § 30 BBauG beschloß die Ratsversammlung der Stadt Schleswig am 13.7.1978.

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

2. Städtebauliche Maßnahmen

a) Einzelheiten zum Planungsgebiet

Der Geltungsbereich liegt an der Südtangente und im Schnittpunkt mehrerer innerstädtischer Stadtgebiete mit verschiedenartigen Nutzungen. Aufgrund dieser Vorzugslage werden dem Plangebiet drei Hauptfunktionen zugewiesen:

1. Aufnahme des ruhenden Verkehrs (öffentliche Parkplätze und abzulösende notwendige Stellplätze).
2. Anlaufbereich für den überörtlichen und innerstädtischen Busverkehr (Zentralomnibusbahnhof/ZOB).
3. Standort für Bundesposterweiterung und Freiwillige Feuerwehr.

Zu 1.

Der ruhende private Verkehr soll in einem bis zu dreigeschossigen Parkhaus untergebracht werden. Das Parkhaus hat bei einer überbaubaren Grundfläche von 7.500 qm und drei Geschossen eine Nutzfläche von 22.500 qm. Dieses entspricht 750 Abstellplätzen (1 Stellplatz à 30 qm).

Das Parkhaus soll zur Hälfte den Geschäfts- und Wohnhäusern der Innenstadt als Ablösemöglichkeit zur Verfügung gestellt werden.

Die zweite Hälfte wird städtischerseits als öffentliche Parkfläche zur Verfügung gestellt.

Zu 2.

Der vorhandene Zentralomnibusbahnhof im Südosten des Geltungsbereiches wird nach Norden und Westen erweitert. Hiermit sollen die Voraussetzungen für eine größere Aufnahmekapazität geschaffen werden. Zielsetzung ist die Zusammenführung des überörtlichen öffentlichen Verkehrs mit dem öffentlichen Nahverkehr (Stadtbus und Taxen).

Ein wichtiges Kriterium für den späteren Ausbau des ZOB ist der zunehmende Einsatz von Gelenkbussen.

Zu 3.

Im Westen des Geltungsbereiches ist in Verbindung mit dem Betriebshof der Bundespost der Bau eines viergeschossigen Fernmeldedienstgebäudes geplant.

Östlich des Grundstückes der Bundespost befindet sich ein Grundstück für die Errichtung eines weiteren Feuerwehrgerätehauses. Der Standort wurde wegen seiner günstigen Lage an der Königstraße, Schleswigs Südtangente, gewählt.

Mit der städtebaulichen Neuordnung des B.-Plangebietes erfolgt eine Aufwertung und Verbesserung der Standortqualitäten der gewerblich genutzten Grundstücke in dem westlichen und östlichen Randbereich des Geltungsbereiches.

Die Ausweisung dieser Grundstücke als Kerngebiet schafft durch eine höhere Ausnutzung die Voraussetzung für Erweiterung, Neuansiedlung und Belebung.

Die Überschreitung der zulässigen Geschoßflächenzahl auf dem südlichen Grundstück des Kerngebietes an der Plessenstraße ist durch seine prädestinierte Lage begründet.

Das zu errichtende Gebäude soll die stark verdichtete Bebauung der Schleswiger Innenstadt im Bereich der Plessenstraße nach Süden abgrenzen sowie aus südlicher Richtung durch eine akzentuierende Bebauung auf den beginnenden Geschäftsbereich hinweisen.

Die diesem Zwecke dienende Eckbebauung des relativ kleinen Grundstückes bedingt seine hohe Ausnutzung.

Die hohe Geschoßflächenzahl sollte deshalb an dieser Stelle, der städtebaulichen Zielsetzung dienend, als gerechtfertigt angesehen werden.

Ausgleichende Freiflächen sollen ca. 100 m weiter östlich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Sanierungsgebiet Altstadt I" geschaffen werden. Hier soll im Bereich des Mühlenbaches eine Grünfläche zur Ruhe und Erholung entstehen.

Die Durchlässigkeit des Plangebietes und seine Verflechtung mit den angrenzenden Nachbarschaftsbereichen (Fußgängerbereich Stadtweg/Altstadt westlich der Plessenstraße und Freizeitgebiet Königswiesen) wird durch eine Fußgängerachse in Nord-Südrichtung und Anbindungspunkte im Bereich des ZOB (Ostseite) und des Capitolplatzes gewährleistet. ^{öst} Der geplante große Grünbereich westlich der Plessenstraße und am Mühlenbach bildet den notwendigen Ausgleichsraum (Übergang- und Verweilraum) zwischen den verkehrsintensiven Flächen im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 58 und der Fußgängerzone Stadtweg.

Da die Flächen westlich der Plessenstraße zwischen Schwarzer Weg und Königstraße die südliche Grenze der zusammenhängend bebauten Innenstadt bilden, ist für die straßenbegleitende Bebauung und die zweckbedingte Form der öffentlichen Gebäude und Parkbauten ein auf die vorhandenen Stadtstrukturen abgestimmter Maßstab zu wählen. Dies gilt insbesondere für die Sichtbeziehung zum Dom.

Ein Großteil des Plangebietes liegt im Überflutungsgefährdeten Bereich der Ostsee. Der höchste bekannte Wasserstand am Pegel Schleswig betrug am 13.11.1872 NN + 3,25 m. Bei einem ähnlichen Hochwasser, wobei noch eine säkulare Wasserstandsanhhebung von etwa 0,25 m im Jahrhundert zu berücksichtigen ist, werden Gebäude und Anlagen in einem Gelände unter dieser Höhe dem Ostseehochwasser und seinen Folgeerscheinungen ausgesetzt sein. Aus diesem Grunde sind Aufenthaltsräume in Gebäuden, die sich im Überflutungsgefährdeten Gebiet befinden, mit ihrer Fußbodenoberkante auf NN + 3,50 m zu legen.

b) Flächeninhalt des Plangebietes

Der Bebauungsplan Nr. 58 überdeckt eine Gesamtfläche von ca. 31.000 qm, die sich zusammensetzt aus folgenden Teilflächen:

Kerngebiet West	4.500 qm	
Kerngebiet Ost	<u>2.600 qm</u>	7.100 qm
Mischgebiet		1.500 qm
Flächen für Gemeinbedarf:		
Bundespost	2.000 qm	
Feuerwehr	<u>1.900 qm</u>	3.900 qm
Verkehrsflächen:		
ZOB	5.900 qm	
Parkhaus	8.600 qm	
Straßen, Wege, Anpflanzungen	<u>4.000 qm</u>	18.500 qm

		31.000 qm
		=====

c) Nachweis der erforderlichen Stellplätze

Die für die Nutzung der Grundstücke erforderlichen Stellplätze sollen teils auf den Grundstücken und teils im Parkhaus untergebracht werden.

Für die Grundstücke 4, 5, 6 und 8 bestehen Bauplanungen, auf deren Grundlage sich die geplante Nutzung und der daraus erforderliche Stellplatzbedarf exakt errechnen läßt. Der Errechnung wurde der Mittelwert der Richtzahlen für den Stellplatzbedarf (Anlage zu Abschnitt 3 des Stellplatzerlasses des Innenministers vom 10.6.76) zugrunde gelegt.

Für die Grundstücke 1, 2, 3 und 7 läßt sich der Stellplatzbedarf nur hypothetisch errechnen, da ihre zukünftige Nutzung und Ausnutzung nicht abzusehen ist. Es wird deshalb von der derzeitigen Nutzung ausgegangen. Bei der Ausnutzung der Grundstücke wird davon ausgegangen, daß die aufgrund der Geschoßflächenzahl höchstmögliche Geschoßfläche nur bis zu 80 % errichtet wird und davon 70 % als Nutzfläche in Ansatz zu bringen sind. Auch hier wurde ein Mittelwert aus den Richtzahlen angenommen.

Ermittlung der erforderlichen Stellplätze

Grundstück	Größe	CFZ	80% der max. Grundstücksfläche	Nutzfl. 70 %	Nutzung	Richtzahl 1 St je	St erf.	
1	2120	1.3	2205	1543	Büro Verwaltung	35 m ²	44	35 auf eigenem Grundstück 9 im Parkhaus
2	1270	1.3	1321	925	50% Laden 50% Lager	35 m ² 90 m ²	13 5 18	20 auf eigenem Grundstück
3	1050	1.3	1092	764	DRK Blutbank 50% Büro 50% Lager	35 m ² 90 m ²	11 4 15	11 auf eigenem Grundstück 4 im Parkhaus
4	1960				Bundespost Verwaltung			
<p>Gem. Bauantrag sind erforderlich 50 Stellplätze ,wovon 20 auf dem eigenen Grundstück unterzubringen sind. Der Nachweis wurde durch den Innenminister mit Erlass vom 8.2.1979 Az.: IV 830 C - 515.361.34(59) genehmigt.</p>								
5	1900				Feuerwehr Löschzug mit 42 Pers.	3 Pers. +5 St	19	19 auf eigenem Grundstück
6	1560				Tankstelle mit einem Pflegeplatz	0,1 Pflegeplatz	10	13 auf eigenem Grundstück
7	1520	2.0	2432	1702 davon: 680 340 682	Lichtspieltheater mit 600 Plätzen Läden Büros	10 Sitzplätze 35 m ² 35 m ²	60 10 19 89	89 im Parkhaus
8	1070	2.45		531 820 189	Läden Arztpraxen Labor 5 Wohnungen	35 m ² 25 m ² 50 m ² WoE	15 33 4 5 57	57 im Parkhaus

4. Versorgungsmaßnahmen

- a) Die Versorgung mit Trink- und Gebrauchswasser erfolgt durch Anschluß an das städtische Wassernetz.
- b) Die Abwasserbeseitigung erfolgt nach Maßgabe der ortsrechtlichen Bestimmungen im Trennsystem für Regen- und Schmutzwasser mit Anschluß an die vorhandenen Kanäle in der Königstraße, Plessenstraße und im Schwarzen Weg.
- c) Die Elektrische Energie und Gasversorgung übernimmt das städt. Netz der Stadtwerke.
- d) Für die Hausmüll- und Abfallbeseitigung gelten die ortsrechtlichen Regelungen der Stadt Schleswig.
- e) Für Feuerlöscheinrichtungen werden im Bereich der Straßen und sonstigen Einrichtungen des öffentlichen Verkehrs Hydranten der städt. zentralen Wasserversorgungsanlage in ausreichender Zahl eingerichtet.
- f) Die Verlegung der Leitungen für Telefoneinrichtungen erfolgt durch die Bundespost.
- g) Für die Straßen- und Wegebeleuchtung werden überwiegend Standleuchten aufgestellt.

5. Kostenzusammenstellung für die Gesamterschließung

Die beitragsfähigen Erschließungskosten nach dem BBauG, die Kosten der Schmutzwasserkanalisation, die sonstigen Kosten und der Kostenanteil der Stadt werden z.Zt. ermittelt.

Schleswig, den 6.7.79

STADT SCHLESWIG
DER MAGISTRAT



Bartheidel

(Bartheidel)
Bürgermeister

