

## B E G R Ü N D U N G

=====

zum Bebauungsplan Nr. 62 der Stadt Schleswig - Gebiet zwischen  
Am Lornsenpark, Stadtweg, Kornmarkt, Mönchenbrückstraße und  
Lange Straße

-----

1. Entwicklung des Bebauungsplanes

1.1 Veranlassung zur Aufstellung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt im Norden an den Straßenzug Stadtweg-Kornmarkt-Mönchenbrückstraße, der Teil der Hauptgeschäftsstraße (Fußgängerzone) der Stadt ist. Die südliche Begrenzung bildet das Sanierungsgebiet "Altstadt I", welches durch den Bebauungsplan Nr. 52 überplant ist.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 62 war notwendig geworden, um die städtebauliche Entwicklung des Bindegliedes zwischen Geschäftsbereich und Sanierungsgebiet auf der Grundlage des am 05.07.1979 von der Ratsversammlung beschlossenen Rahmenplankonzeptes für die Altstadt Schleswigs zu lenken.

1.2 Rechtsgrundlagen

Die Ratsversammlung der Stadt Schleswig beschloß am 05.07.1979 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 62. Gleichzeitig wurde eine Teilaufhebung des Fluchtlinienplanes Kornmarkt bis Hotel Stadt Hamburg, eine Teilaufhebung des als Bebauungsplan übergeleiteten Baugebiets- und Bauklassenplanes vom 15.06.1961 sowie eine Veränderungssperre für das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 62 beschlossen. Diese Veränderungssperre hatte eine Geltungsdauer bis zum 10.09.1981.

Gemäß § 8 Abs. 2 BBauG sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der übergeleitete Flächennutzungsplan weist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 62 allgemeine Bauflächen und für das Grundstück Gallberg 3 (Bauamt) Flächen zu öffentlichen Gebäuden aus. Die im B.-Plan getroffenen Festsetzungen stimmen mit diesen Ausweisungen überein.

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 Festsetzung der einzelnen Bauklassen in der Stadt Schleswig vom 15.06.1961 (Baugebiets- und Bauklassenplan) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 62 als D III g - Gebiet (Geschäftsgebiet, dreigeschossige geschlossene Bauweise) festgesetzt. Der Baugebiets- und Bauklassenplan

wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 62 bei dessen Inkrafttreten aufgehoben.

Gleichfalls mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 62 wird ein entsprechender Teilbereich des Fluchtlinienplanes Lollfuß, Stadtweg, Kornmarkt aufgehoben, da dieser nach Herausnahme des Kfz-Verkehrs aus dem betreffenden Straßenabschnitt seine Funktion verloren hat.

Zusätzlich erfolgt die Abstimmung mit dem Konzept des Rahmenplanes. Eine Abweichung von der Art der baulichen Nutzung wird unter Nr. 1.3.3 begründet.

Zur Sicherung der Planung wurde mit Genehmigung des Innenministers eine erneute Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes erlassen. Sie ist bis zum 02.12. 1989 befristet.

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

### 1.3 Städtebauliche Maßnahmen

#### 1.3.1 Lage des Plangebietes

Die Grundstücke des Plangeltungsbereiches grenzen im Norden an den Straßenzug Stadtweg-Kornmarkt-Mönchenbrückstraße. Die Begrenzung im Westen bildet die Plessenstraße, im Süden die Straße "Am Lornsenpark" mit der anschließenden Grünanlage und im Osten die Lange Straße.

#### 1.3.2 Art der baulichen Nutzung

Der Straßenzug Stadtweg-Kornmarkt-Mönchenbrückstraße ist Teilstück der innerstädtischen Einkaufsstraße (Fußgängerzone). Die an ihm gelegenen Grundstücke sind baulich hoch verdichtet. In den Erdgeschossen der Gebäude befinden sich überwiegend Ladengeschäfte der verschiedensten Branchen. In den Obergeschossen gibt es noch verhältnismäßig viele Wohnungen.

Es ist Ziel der Stadt, den innerstädtischen Einkaufsbereich, der die lebenswichtige zentrale Versorgungsfunktion für die Bevölkerung Schleswigs und des Umlandes innehat, zu erhalten und zu stärken. Aus diesem Grunde werden alle an Stadtweg, Kornmarkt und Mönchenbrückstraße gelegenen Grundstücke dem Kerngebiet zugeordnet und auf den Grundstücken entsprechende bauliche Entwicklungsmöglichkeiten vorgesehen.

Um die Versorgungsfunktion und die Attraktivität des beschriebenen Straßenzuges zu erhalten, sollen Vergnügungsstätten, hiermit sind insbesondere Spielhallen gemeint, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen werden. Neben der Tatsache, daß durch die Nutzungsänderung von Ladengeschäften



das Verkaufsangebot verringert und damit die Ladenstraße für die Käufer uninteressanter wird, verlieren Schaufensterfronten ihre bis dahin attraktive Durchgängigkeit, womit auch ein Abtrennen bestimmter Geschäftslagen vom übrigen Teil verbunden sein kann. Es ist zu befürchten, daß sich der wirtschaftliche Niedergang dieser abgetrennten Teile in beschleunigter Weise vollzieht. Damit besteht die Gefahr des Funktionsverlustes der gesamten Ladenstraße.

Neben der gewerblichen Nutzung soll auch die Wohnfunktion erhalten bleiben, da eine ausreichende Anzahl von Wohnungen zur notwendigen Belebung der Ladenstraße nach Geschäftsschluß beiträgt. Im Kerngebiet werden aus diesem Grunde oberhalb des Erdgeschosses Wohnungen für zulässig erklärt.

#### 1.3.3 Gestaltung

Der Straßenzug Stadtweg-Kornmarkt-Mönchenbrückstraße ist Teil der historischen Entwicklungsachse, die zwischen den bestimmenden Zentren Schloß und Dom/Altstadt entstand. Der Straßenzug ist deshalb von außerordentlicher stadt- und bauhistorischer Bedeutung.

Dem Ziel der Erhaltung des überkommenen Straßenbildes dient die Markierung der vorhandenen Gebäudeflucht mit einer Baulinie, die Festsetzung der geschlossenen Bauweise und differenzierter Geschößzahlen sowie die Formulierung baugestalterischer Festsetzungen.

Zusätzlich zu den im B.-Plan enthaltenen baugestalterischen Festsetzungen ist die rechtsverbindliche Gestaltungssatzung der Stadt Schleswig für einen Teil des Stadtweges, den Kornmarkt und die Mönchenbrückstraße zu berücksichtigen.

Der Planbereich grenzt im Süden an das Sanierungsgebiet "Altstadt I" mit seiner Grünanlage um den Kälberteich. Es ist notwendig, daß das Plangebiet hierhin einen baulichen Abschluß findet.

Durch die Festsetzung einer straßenbegleitenden Bebauung entlang der Straße "Am Lornsenpark" wird die Fassung zweier Baublöcke zwischen Plessenstraße und Lornsenang und Lornsenang und Mühlenbach ermöglicht.

Innerhalb des letztgenannten Baublocks sieht der B.-Plan eine "Inselbebauung" vor, die bisher im Konzept des städtebaulichen Rahmenplanes keine Berücksichtigung fand. Mit der Festsetzung dieser Bebauung wird das Ziel verfolgt, dem Blockinnenbereich, für den die Entwicklung zum "Kaufmannshof" bereits eingeleitet wurde, mehr Gewicht zu geben und dem Entstehen einer relativ großen Freifläche entgegenzuwirken, die, da sie aus mehreren Einzelgrundstücken besteht, sonst schwer einer befriedigenden Gestaltung zuzuführen ist. Die durch diesen Umstand erhöhte bauliche Verdichtung bedingt die Ausweisung des gesamten Baublocks als Kerngebiet (MK).

Im westlichen Baublock, zwischen Lornsengang und Plessenstraße, befindet sich auf dem Flurstück 100/7 eine Transformatorenschrankstation der Stadtwerke. Die vom "Am Lornsenpark" vorgesehene Gebäudedurchfahrt muß für die Bedienung der Schrankstation so ausgelegt werden, daß Schwerfahrzeuge (Kran und LKW) zu der Anlage kommen und arbeiten können. Eine Überbauung der dort hinführenden Erdkabel ist nicht zulässig. Eine Alternative für den Standort wäre die Verlagerung der Station in die vordere Bauzone bei Integration in den neuen Gebäudebereich.

Um der Funktion des Gebietes als Bindeglied zwischen Geschäftszone und Wohnbereichen sowie der Grünanlage als Ruhe- raum gerecht zu werden, kommt seiner Durchlässigkeit durch Schaffung und Erhaltung von Fußgängerwegen eine besondere Bedeutung zu.

Neben dem Lornsengang, der als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt wird, findet die zweite fußläufige Durchquerung des Gebietes in Nord-Südrichtung über den Kaufmannshof (Flurstück 114/4) statt. Hier wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Dieses Wegestück ist Teil der fußläufigen Verbindung vom Polierteich zum Dom.

## 2. Ruhender privater Kfz-Verkehr

Die gewollte hohe bauliche Ausnutzung der Grundstücke läßt es nicht zu, daß auf ihnen auch die notwendigen Kfz-Stellplätze ausgewiesen werden können. Mit Ausnahme der für Wohnungsinhaber erforderlichen Stellplätze sind die Stellplätze für den gewerblichen Bereich in Tiefgaragen, auf anderen geeigneten Grundstücken außerhalb des Planbereiches oder im Parkhaus am Schwarzen Weg nachzuweisen. Die Anlage hinter dem Gebäude Gallberg 3 dient dem Nachweis der Stellplätze des Stadtbauamtes (Gallberg 3 und 4).

## 3. Denkmalschutz

### 3.1 Kulturdenkmale

In der Liste der Kulturdenkmale aus geschichtlicher Zeit für die Stadt Schleswig sind als Kulturdenkmale gemäß § 1 Denkmalschutzgesetz die Gebäude Mönchenbrückstraße 9, Kornmarkt 1, 3, 5 und 7 sowie Stadtweg 1, 3 und 5 aufgeführt. Das Gebäude Gallberg 3 wurde als Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung gemäß § 5 (1) DSchG in das Denkmalsbuch eingetragen. Bei allen baulichen Maßnahmen an Kulturdenkmalen ist die untere Denkmalschutzbehörde einzuschalten.

Die Instandsetzung, die Veränderung und die Vernichtung eines eingetragenen Kulturdenkmals ist darüber hinaus gemäß § 9 (1) DSchG genehmigungspflichtig, ebenso die Veränderung der Umgebung eines eingetragenen Kulturdenkmals (Umgebungsschutz).

#### 3.2 Archäologische Denkmäler

Das Plangebiet liegt im mittelalterlichen Siedlungsbereich. Mögliche Funde und Befunde können wichtige archäologische Quellen sein und müssen vor der Ausführung tiefgründiger Baumaßnahmen fachgerecht beobachtet werden und wenn erforderlich durch wissenschaftliche Ausgrabungen untersucht werden. Es ist frühzeitig eine Abstimmung unmittelbar mit dem Archäologischen Landesmuseum (Tel.: 813345 oder 813300) herbeizuführen.

#### 4. Bodenordnende Maßnahmen

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

Die stadteigenen Flurstücke werden zur Durchführung der Planung zur Verfügung gestellt.

Die von der Neuordnung betroffenen, nicht stadteigenen Flächen sollen möglichst im Wege freiwilliger Vereinbarungen (Tausch, Kauf) erworben werden. Wo dies nicht rechtzeitig oder zu nicht tragbaren Bedingungen möglich sein sollte, wird das Enteignungsverfahren nach §§ 85 ff. BauGB angewendet werden, damit die Planungsabsichten des Bebauungsplanes verwirklicht werden können.

#### 5. Maßnahmen der Ver- und Entsorgung

5.1 Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch Anschluß an das Wassernetz der Stadtwerke.

5.2 Die Versorgung mit elektrischer Energie und mit Erdgas erfolgt aus dem Netz der Stadtwerke.

5.3 Die Abwasserbeseitigung erfolgt nach Maßgabe der ortsrechtlichen Bestimmungen im Trennsystem für Regen- und Schmutzwasser. Die Reinigung des Schmutzwassers aller Grundstücke erfolgt in der zentralen städtischen Kläranlage.

5.4 Für die Hausmüll- und Abfallbeseitigung gelten die ortsrechtlichen Regelungen der Stadt Schleswig

- 5.5 Für Feuerlöscheinrichtungen werden im Bereich der Straßen Hydranten der städtischen zentralen Wasserversorgungsanlagen in ausreichender Zahl installiert.
- 5.6 Die Verlegung von Telefon- und Breitbandkabeln erfolgt durch die Bundespost.
- 5.7 Für die Straßen- und Wegebeleuchtung werden Standleuchten in ausreichender Zahl aufgestellt.

6. Erschließungskosten

Die Grundstücke des Plangebietes sind weitgehend erschlossen. Für noch ausstehende Maßnahmen übernimmt die Stadt den nach dem BauGB erforderlichen Mindestanteil.

Schleswig, den 28.05.90



STADT SCHLESWIG  
DER MAGISTRAT

*Klaus Nielsky*

Klaus Nielsky  
Bürgermeister