

B E G R Ü N D U N G

=====

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 der Stadt
Schleswig - Ecke Gallberg/Klosterhofer Straße -

1. Entwicklung des Bebauungsplanes

a) Veranlassung zur Änderung

Der Eigentümer des Grundstückes Gallberg 40 hat beantragt, den B.-Plan Nr. 65 so abzuändern, daß auf dem nordöstlichen Grundstück Einfamilien-Reihenhäuser gebaut werden können.

Der Bebauungsplan Nr. 65 setzt auf diesem hinteren Teil des Grundstückes Gallberg 40 Stellplätze und Garagen für die am Gallberg entstandene bzw. geplante mehrgeschossige Bebauung fest. Während sich für die geplante 2geschossige Bebauung am Gallberg kein Bauträger findet, besteht Interesse an Einfamilien-Reihenhäusern, die südlich der Reihenhäuser Heinrich-Philippsen-Straße 10 - 24 entstehen würden.

Eine Änderung des Bebauungsplanes ist erforderlich.

b) Rechtsgrundlagen

Der B.-Plan Nr. 65 ist am 31.12.1982 mit der bewirkten Bekanntmachung der Genehmigung rechtsverbindlich geworden. Am 20.02.1984 faßte die Ratsversammlung den satzungsändernden Beschluß über die 1. (vereinfachte) Änderung, die am 26.04.1984 rechtsverbindlich wurde. Den Aufstellungsbeschluß für diese 2. Änderung faßte die Ratsversammlung am 20.02.1984.

Als Kartengrundlage diene die Planzeichnung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes mit der 1. (vereinfachten) Änderung im Maßstab 1 : 500.

2. Umfang der Änderung:

- a) Das Grundstück Gallberg 40 wird geteilt in eine östliche Hälfte (Allgemeines Wohngebiet) und eine westliche Hälfte (Mischgebiet).
- b) Die Baumasse des Mischgebietes wird im rückwärtigen Bereich reduziert. Gemeinschaftsstellplätze sind in ausreichender Zahl auf dem Baugrundstück selbst festgesetzt.

- c) Die Zufahrt für die Stellplätze des Mischgebietes und die sich anschließende Reihenhausanlage erfolgt über einen 5 m breiten und ca. 45 m langen öffentlichen Weg. Dieser Weg soll nördlich der Reihenhäuser in einer Breite von 3,20 m um ca. 50 m verlängert werden bis zum geplauten Fußweg, der die Heinrich-Philippsen-Straße mit der Klosterhofer Straße verbindet. Damit erhalten u. a. die 12 Reihenhausergrundstücke Heinrich-Philippsen-Straße 2 - 24 die Möglichkeit der rückwärtigen Zufahrt zu ihren Grundstücken.
- d) Im Allgemeinen Wohngebiet ist die Baumasse für 6 - 7 eingeschossige Reihenhäuser vorgesehen. Die Festsetzung der Sockelhöhe, der Dachneigung und der Firsthöhe sichern die Fernsicht aus dem Dachgeschoß der Reihenhäuser Heinrich-Philippsen-Straße 10 - 24.
- e) Südlich der im Allgemeinen Wohngebiet vorgesehenen Reihenhausanlage ist eine Garagenzeile vorgesehen, in der die zu diesen Wohnhäusern gehörenden Fahrzeuge abgestellt werden sollen. Diese Garagenzeile wird über den öffentlichen Parkplatz von der Klosterhofer Straße aus angefahren. Ihre Fahr-ebene liegt ca. 2,5 m unter dem Gartengelände der Wohngebäude, womit ein guter Schutz vor den Immissionen des Parkplatzes erreicht wird.

Im Zusammenhang mit dieser Maßnahme ist eine Umgestaltung des öffentlichen Parkplatzes verbunden, ohne daß sein Platzangebot zahlenmäßig eingeschränkt wird.

Schleswig, den 06.12.85

STADT SCHLESWIG
DER MAGISTRAT

Bartheidel

(Bartheidel)
Bürgermeister



Zur Beachtung eines Hinweises im Genehmigungserlaß vom 11.02.1986, Az.: IV 810 a - 512.113 - 59.75 - (65), durch Beschluß der Ratsversammlung vom 22.04.86 erfolgte Ergänzung der Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 der Stadt Schleswig - Gebiet Ecke Gallberg/Klosterhofer Straße

Im Allgemeinen Wohngebiet wird der Höchstwert der Geschößflächenzahl (§ 17 Abs. 1 BauNVO 1977) überschritten. Diese Überschreitung wird unter Bezug auf § 17 Abs. 10 BauNVO wie folgt begründet:

Im WA-Gebiet soll, in Anlehnung an die dahinterliegende Bebauung der Heinrich-Philippson-Straße, eine Reihenhauserzeile errichtet werden. Städtebaulich wäre hier eine Zweigeschossigkeit zu rechtfertigen. Da jedoch die Aussicht aus der nördlich anschließenden Bebauung über Stadt und Schleilandschaft nicht gänzlich verbaut werden soll, wurde der Neubau auf eine Eingeschossigkeit reduziert. In diesem Falle ist es jedoch erforderlich, daß das Dachgeschoß stärker genutzt werden kann, als es die für die Eingeschossigkeit zulässige Geschößflächenzahl von 0,5 zuläßt. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden dadurch nicht beeinträchtigt und sonstige öffentliche Belange stehen diesem nicht entgegen.

Schleswig, den

2.5.1986

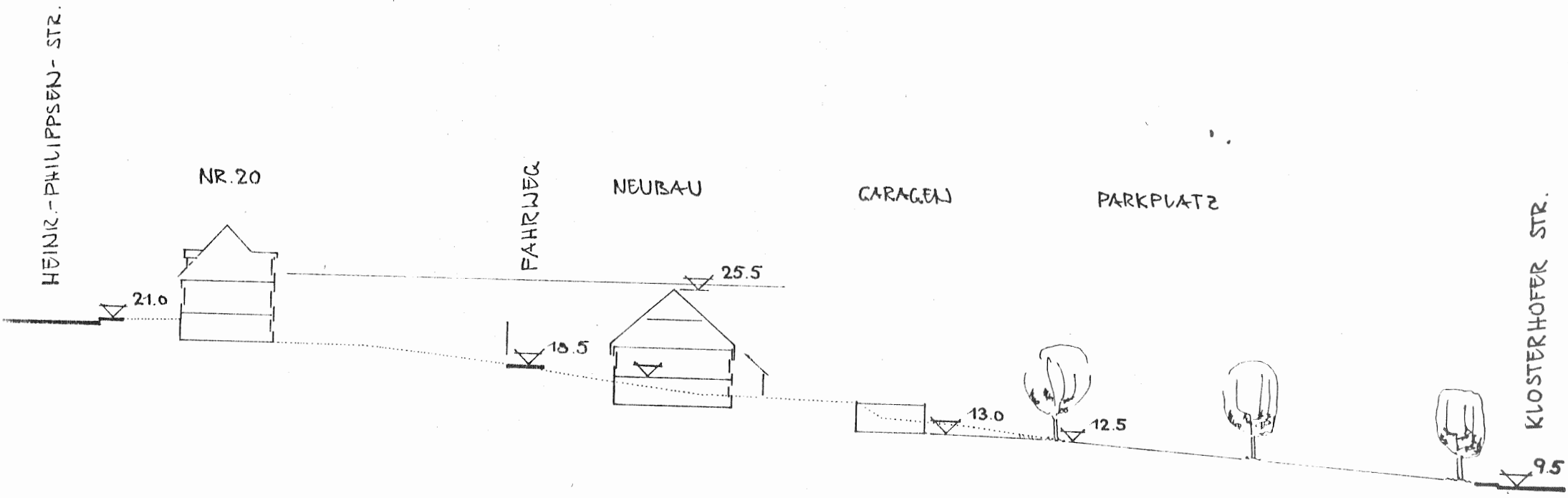
STADT SCHLESWIG
DER MAGISTRAT

Bartheidel

(Bartheidel)
Bürgermeister



ANLAGE ZUR BEGRÜNDUNG
ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 65
-GEBIET ECKE GAILBERG / KLOSTERHOFER STRASSE-



M 1:500

SÜDEN

Mai '85

3

3. AUSFERTIGUNG