

Begründung

=====

zum Bebauungsplan Nr. 73 der Stadt Schleswig - Gebiet  
Thiessensweg und Neuwerkstraße zwischen Flensburger Straße  
und Schloßallee -  
-----

1. Entwicklung des Bebauungsplanes

1.1 Veranlassung zur Aufstellung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 73 liegt am westlichen Rand der zentralen bebauten Ortslage.

Der Bereich Neuwerkstraße/Thiessensweg wird durch eine bereits bestehende offene Bauweise mit villenartiger Bausubstanz geprägt. Einen besonderen Reiz erhält die Lage durch hohe Niveauunterschiede des Geländes und große parkähnliche Gärten mit altem wertvollem Baumbestand. Um den Gebietscharakter auch im Hinblick auf die Nähe zum Schloß Gottorf und den Fürstengarten zu wahren, soll der Bebauungsplan die Grundlage schaffen, die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich ordnend zu regeln.

1.2 Rechtsgrundlagen

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

Der vom Innenminister genehmigte und am 13.07.1998 bekanntgemachte Flächennutzungsplan der Stadt Schleswig weist den Planbereich als Wohnbaufläche aus. Das Entwicklungsgebot wird somit gewahrt.

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



Geändert gem. IM-Erlaß  
v. 20.04.99, Az.: IV 644-  
512.113-59.75 (73)

2. Städtebauliche Maßnahmen

2.1 Festsetzung von Baugebieten

Die westlich an die Flensburger Straße angrenzenden Grundstücke sind als "Besondere Wohngebiete" (WB) festgesetzt worden. Diese überwiegend bebauten Grundstücke dienen vorwiegend dem Wohnen. Die Wohnnutzung soll in diesem Bereich erhalten und fortentwickelt werden, wobei auch die Unterbringung von Gewerbebetrieben und sonstigen Anlagen, die mit der Wohnnutzung vereinbar sind, ermöglicht werden soll. Hierdurch wird die Gebietstypik und Eigenart der Grundstücke entlang der Flensburger Straße gewahrt.

Der westlich angrenzende Bereich wird am Bestand orientiert als "Allgemeines Wohngebiet (WA)" festgesetzt, wobei zur Wahrung des Gebietscharakters die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwallung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen sind.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden parallel verlaufend zu den öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt, wobei die vorhandene Bebauung berücksichtigt und bestehende Baulücken einbezogen werden.

#### 2.2 Maß der Bebauung

Die Bebauung innerhalb des Plangebietes ist geprägt durch eine offene Bauweise mit großzügigen Grundstückszuschnitten. Besonders augenfällig ist der große Niveauunterschied innerhalb des Plangebietes. So sind Höhendifferenzen von ca. 20 m zwischen der Flensburger Straße und der Schloßallee festzustellen. Besonders deutlich wird der Höhenunterschied im Bereich westlich der Flensburger Straße und im südlichen Bereich des mittleren Thiessensweges. Hier hat sich in der Vergangenheit aufgrund der natürlichen Gegebenheiten eine Hangbebauung entwickelt in überwiegend dreigeschossiger Bauweise. Dieses Maß wird auch für die zukünftige Bebauung als Obergrenze festgesetzt. Für den verbleibenden Planbereich wird entsprechend der Geländesituation und der vorhandenen Bebauung eine zwei- bzw. eingeschossige Bauweise festgesetzt.

Aufgrund der vorhandenen aufgelockerten Bauweise wird als Festsetzung für den gesamten Planbereich die offene Bauweise in den Bebauungsplan aufgenommen, mit der Maßgabe, daß nur Einzelhäuser zulässig sind. Hierdurch wird ein Erhalt der vorhandenen Baustruktur bewirkt. In diesem Zusammenhang ist auch die reduzierte Ausweisung der Grund- und Geschoßflächenzahl zu verstehen. Zur Wahrung der hohen grundstücksbezogenen Freiflächenanteile wurde von den Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO abgewichen und Grundflächenzahlen zwischen 0,15 und 0,30 festgesetzt.

#### 2.3 Verkehrliche Maßnahmen

Die verkehrliche Hauptanbindung des Plangebietes erfolgt im Osten über die Flensburger Straße. Die interne Erschließung des Bebauungsplangebietes wird über den Thiessensweg gewährleistet, der die Flensburger Straße mit der Schloßallee verbindet. Die im nördlichen Bereich gelegenen Grundstücke werden über die Neuwerkstraße erschlossen.

Der private ruhende Verkehr ist auf den jeweiligen Grundstücken unterzubringen.

Flächen für den öffentlichen ruhenden Verkehr sind im Plangebiet nicht ausgewiesen, jedoch sind in zumutbarer Entfernung an der Windallee und der Neuwerkstraße öffentliche Parkplätze vorhanden (s. Lageplan).

## 2.4 Grünordnung

Grundlegendes Ziel des Bebauungsplanes ist es, die städtebauliche Entwicklung in dem Bereich "Thiessensweg" ordnend zu regeln und hier insbesondere den Gebietscharakter auch im Hinblick auf die Nähe zum Schloß Gottorf und den Fürstengärten zu wahren. Dabei kommt dem Erhalt der großen Gärten und des wertvollen Baumbestandes besondere Bedeutung zu. Aus diesem Grunde wurde eine grünplanerische Bestandsaufnahme mit Baumbewertung erstellt, die als Anlage diesem Bebauungsplan beigelegt ist. Die Ergebnisse fanden Niederschlag in den Festsetzungen des Bebauungsplanes, in dem großflächige Grundstücke nicht flächendeckend als Bauflächen ausgewiesen wurden, sondern Teilbereiche mit bedeutsamen Baumbestand als private Grünflächen festgesetzt wurden. Darüber hinaus wurden alle bedeutsamen und erhaltenswerten Bäume kartiert und im Bebauungsplan festgesetzt.

Die auf den überbaubaren Grundstücksflächen vorhandenen Bäume sind als "künftig fortfallend" deklariert, werden aber bei einer etwaig anstehenden Bebauung nach Entfernung durch Neupflanzungen gemäß der Satzung der Stadt Schleswig zum Schutz des Baumbestandes im Innenbereich (Baumschutzsatzung) ersetzt.

## 3. Landschaftsplanung

Der Landschaftsplan der Stadt Schleswig weist das Plangebiet als Wohnbaufläche aus.

Die Aufstellung eines Grünordnungsplanes ist nicht erforderlich, da Natur und Landschaft nicht erstmalig oder schwerer als nach der bisherigen Planung beeinträchtigt werden können.



Geändert gem. IM-Erfaß  
v. 20.04.99, Az. IV 644-  
512.113-59.75 (73)

## 4. Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 73 befinden sich einige Kulturdenkmale, die als nachrichtliche Übernahme im Plan berücksichtigt werden.

Flensburger Straße 9 (D)  
Thiessensweg 5 (K)  
Thiessensweg 11 (K)  
Thiessensweg 12 (K)  
Thiessensweg 14 (D)  
Thiessensweg 17 (K)

Darüber hinaus befindet sich auf dem Grundstück Flensburger Straße 9 eine historische Gartenanlage, deren Lage durch eine Umgrenzung im Planteil verdeutlicht wird.

## ~~5. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung~~

~~Bei dem vorhandenen Plangebiet handelt es sich um ein bestehendes Wohnbaugelände, bei dem Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes nicht zu~~

#### 5. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Bei dem vorhandenen Plangebiet handelt es sich um ein bestehendes Baugebiet, bei dem Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes nicht zu erwarten sind.



#### 6. 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, sowie zur Zusammenlegung geplanter Grundstücksneuordnung zur Verfügung gestellt.

Die von der Neuordnung betroffenen nicht stadteigenen Flächen sollen möglichst im Wege freiwilliger Vereinbarungen (Kauf, Tausch) dem beabsichtigten Nutzungszweck zugeführt werden.

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

##### 7.1 Wasserversorgung

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

##### 7.2 Elektrizität und Gasversorgung

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

##### 7.3 Abwasserbeseitigung

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.

##### 7.4 Hausmüll- und Abfallbeseitigung

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

##### 7.5 Feuerlöscheinrichtungen

Für Feuerlöscheinrichtungen sind im Bereich der Straßen und Wege Hydranten der zentralen, städtischen Wasserversorgungsanlagen in ausreichender Zahl installiert.

##### 7.6 Telefoneinrichtungen

Für die Fernsprechan schlüsse an das Netz der Deutschen Bundespost wurden die entsprechenden Leitungen von der Bundespost verlegt.

7.7 Straßenbeleuchtung

Für die Straßen- und Wegebeleuchtung sind Standleuchten in ausreichender Zahl aufgestellt.

8. Kosten

Das Plangebiet ist erschlossen. Es werden keine zusätzlichen Kosten fällig.

Schleswig, den 05.03.1999



Klaus Nielsky  
Bürgermeister

*Klaus Nielsky*