Abschlussbericht der Stadt Glückstadt
über die Ergebnisse und Wirkungen der
Städtebaulichen Gesamtmaßnahme

„Historische Innenstadt/ Am Rethövel“

BIG-STÄDTEBAU GmbH
Eckernförder Str. 212
24119 Kronshagen
Tel: 0431 5468-275

kiel@big-bau.de

www.big-bau.de

Abschlussbericht der Stadt Glückstadt
über die Ergebnisse und Wirkungen der
Städtebaulichen Gesamtmaßnahme

„Historische Innenstadt/ Am Rethövel“

Dieser Abschlussbericht wurde ausgearbeitet
gemäß E 3.3 Abs. 6 Städtebauförderungsrichtlinie Schleswig-Holstein von 2005
und im Jahr 2016 fertiggestellt.

Berichtsstand: 11. April 2016

Die städtebauliche Gesamtmaßnahme „Historische Innenstadt/ Am Rethövel“ wurde im Rahmen des Programms „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ der Städtebauförderung gefördert.

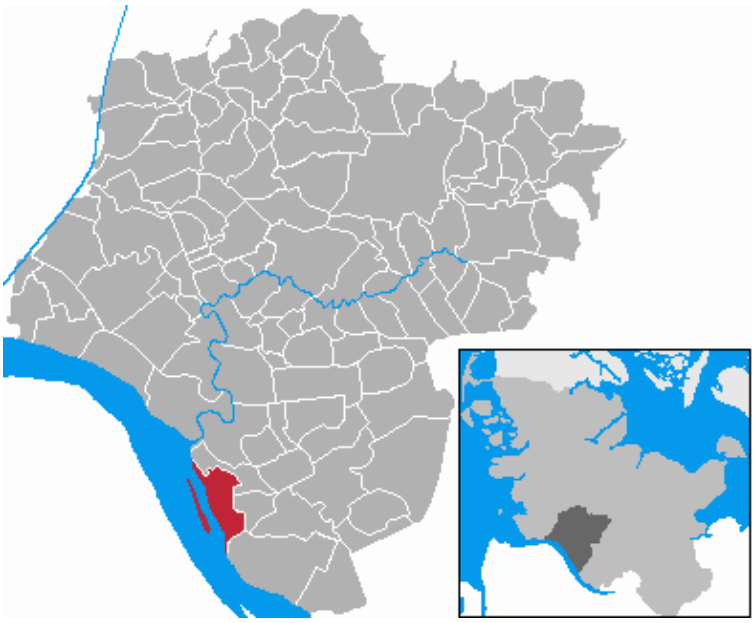


Abbildung 1 Glückstadt im Kreis Steinburg

Impressum

Herausgeber:
Stadt Glückstadt

Gesamtkoordinierung:
BIG-STÄDTEBAU GmbH
als treuhänderischer Sanierungsträger der Stadt Glückstadt

Redaktionelle Bearbeitung:
BIG-STÄDTEBAU: Christoph Albrecht, Elif Bayrak-Dogan, Heiner Sonderfeld
Stadt Glückstadt: Dr. Lüder Busch, Heike Wolter

Abbildungsnachweis:
BIG-STÄDTEBAU GmbH (sofern nicht anders gekennzeichnet)

Hinweis:
Werden Personenbezeichnungen aus Gründen der besseren Lesbarkeit lediglich in der männlichen oder weiblichen Form verwendet, so schließt dies das jeweils andere Geschlecht mit ein.

Inhalt

1. Anlass und Ziele 5

2. Ausgangslage und Gebietsbeschreibung vor Beginn der städtebaulichen Gesamtmaßnahme 7
   2.1 Glückstadt – Kurzabriss zu Lage, Geschichte, Situation 7
   2.2 Hafen und das Hafenumfeld – Anmerkungen zur stadtstrukturellen Bedeutung des Betrachtungsraums 10

3. Erfordernisse der Gesamtmaßnahme gemäß §136 BauGB 14

4. Zeit- und Verfahrensabläufe der Gesamtmaßnahme und Rechtsgrundlagen 16

5. Ziele der städtebaulichen Gesamtmaßnahme 19
   5.1 Ziele der Maßnahmenbereiche „Historische Innenstadt/ Am Rethövel“ 20

6. Übersicht über Einzelmaßnahmen und Projekte 23

7. Finanzierung und Investitionen 36
   7.1 Gesamtschau der Finanzierung und Investitionen in den Umgriffen der Sanierungsgebiete „Historische Innenstadt“ und „Rethövel“ 36
   7.2 „Historische Innenstadt“ (ergänzende Ausführungen zum Ergebnisbericht 2005) 39
   7.3 „Historische Innenstadt/ Am Rethövel“ 40
   7.4 Öffentliche Förderung und Programmbündelung 42
   7.4.1 Mitteleinsatz am Beispiel ausgewählter Maßnahmen 44
   7.4.2 Multiplikatorwirkungen der Investitionen der Städtebauförderung 46

8. Städtebauliche Ergebnisse und Wirkungen 48
   8.1 Städtebauliche Ergebnisse und Wirkungen der verbliebenen Gesamtmaßnahme „Historische Innenstadt/ Am Rethövel“ 48

9. Einschätzungen des Zielerreichungsgrades 51

10. Quellen 53

11. Anlagenverzeichnis 54

1. Anlass und Ziele

Die hier vorliegende Veröffentlichung dient der Dokumentation und Evaluation der Wirkungen und Ergebnisse der Aktivitäten der Stadt Glückstadt im Bereich der Stadtsanierung und Stadterneuerung innerhalb des Gebietsumgriffs „Historische Innenstadt/ Am Rethövel". Der vorliegende Bericht versteht sich als Fortschreibung, Ergänzung bzw. Erweiterung zu dem in 2005 veröffentlichten „Ergebnisbericht Städtebauförderung – Glückstadt Maßnahmenabschnitt Historische Innenstadt". Der Bericht ist der förderungsrechtliche Abschlussbericht für die verbliebene Gesamtmaßnahmen „Historische Innenstadt/ Am Rethövel" sowie die bereits im Rahmen des Ergebnisberichts (2005) dargestellten Sanierungsmaßnahmen im Bereich des historischen Stadtzentrums Glückstadts.[1] Hauptsächlicher Gegenstand sind das Sanierungsgebiet Glückstadt „Historische Innenstadt" (seit 1985) und seine Erweiterungen, insbesondere seiner 2006 per Satzung hinzugefügten Erweiterungsbereich „Docke" (Gehlsengelände) sowie das Sanierungsgebiet „Rethövel" (seit 1990). In allen betrachteten Sanierungsgebieten kam das umfassende Sanierungsverfahren unter Anwendung § 152 ff BauGB zur Durchführung. In allen betrachteten Satzungsgebieten erfolgte die Förderung im Rahmen der Programmkulisse der „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen" der Städtebauförderung.

Stadträumlich verortet sich der Betrachtungsgegenstand in seinen wesentlichen

Abbildung 2 Umgriff der Satzung zur Aufhebung des Sanierungsgebiets „Rethövel" vom 29.04.2015.

Abbildung 3 Umgriff der Satzung zur Aufhebung des Sanierungsgebiets „Historische Innenstadt" vom 29.04.2015.

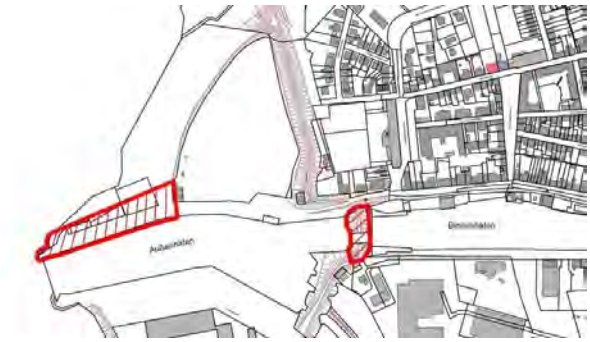


Abbildung 4 Umgriff der Nachtragssatzung zur Aufhebung des Sanierungsgebiets „Historische Innenstadt" vom 07.01.2016.

[1] Der „Ergebnisbericht Städtebauförderung – Glückstadt Maßnahmenabschnitt Historische Innenstadt" ist als Anlage Bestandteil des hier vorliegenden Abschlussberichts.

Bereichen südlich bis westlich des historischen Innenstadtkerns. Zentrales und strukturell prägendes Element sind die Glückstädter Hafenanlagen und ihr näheres, im Wesentlichen durch Gewerbe-/ Handwerks- und Wohnnutzungen und vielfach schifffahrtsbezogene Vornutzungen geformtes Umfeld.

Die Hafenkante bildet – bedingt durch die Zäsur „Hafenanlage" aber auch aus der Perspektive der historischen Stadtentwicklung – einen stadtstrukturellen Bruch. Sie markiert die Kante der Glückstädter Innenstadt mit ihren typischen kompakten, durch Renaissance und Frühbarock geformten Strukturen. Dieser Bruch vollzieht sich entlang der Blockkante des Straßenzuges „Am Hafen".
Entlang der südlichen Hafenkante erstreckt sich das Sanierungsgebiet Rethövel. Dieses ursprünglich als Stadterweiterungsgebiet angedachte Gebiet zeichnet sich in der Gegenwart durch geringere bauliche Dichten und offenere Bebauung mit aufgelösten Blockkanten sowie stärker gewerblich geprägte Nutzungen und Bebauungsformen aus. Der Bereich Rethövel markiert in etwa den Umgriff einer nicht realisierten Stadterweiterung des 17. Jahrhunderts.

Beide ehemaligen Sanierungsgebiete zusammen umfassen wesentliche Bereiche der Glückstädter Hafenanlagen, den durch ein Sperrwerk geschützten Glückstädter Binnenhafen sowie das Nordufer des Glückstädter Außenhafens, und sein Nahumfeld.

Dieser Bericht beschreibt – anhand der Analyse und Darstellung von Sanierungsmaßnahmen und -projekten – den städtebaulichen und funktionalen Transformationsprozess, den der Untersuchungsraum „Hafen und Hafenumfeld" im Rahmen der Durchführung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme durchlaufen hat. Einen inhaltlichen Schwerpunkt bildeten hierbei Maßnahmen, die der Revitalisierung, Konsolidierung und konzeptionellen Neuaufstellung der von Nutzungssaufgaben, Funktionswandel, städtebaulichen und stadtfunktionalen Missständen sowie Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarfen geprägten Hafenbereiche dienten. Ihre Durchführung leistet einen nicht zu unterschätzenden Beitrag zur Aufwertung und Entwicklung des Hafenareals sowie stadtbedeutsamer sowie stadtbildprägender Bereiche Glückstadts.

Der vorliegende Bericht stellt, wie einführend bereits erwähnt, eine Ergänzung zum Ergebnisbericht von 2005 dar. Dort aufgeführte und detaillierter beschriebene Maßnahmen werden hier nicht erneut dargestellt.

2. Ausgangslage und Gebietsbeschreibung vor Beginn der städtebaulichen Gesamtmaßnahme

2.1 Glückstadt – Kurzabriss zu Lage, Geschichte, Situation

Die Stadt Glückstadt liegt im Kreis Steinburg in den Elbmarschen an der Unterelbe, direkt hinter dem Elbdeich an der Mündung des Flüsschens Rhin. Das Stadtumfeld wird geprägt durch Weitläufigkeit und Grünstruktur der Elbmarschen. Das Unterzentrum Glückstadt liegt in der heutigen Metropolregion Hamburg. Es steht in seiner Entwicklung – historisch als auch gegenwärtig betrachtet – in teils synergetischer Wechselbeziehung, aber auch Konkurrenz und Abhängigkeit zu diesem metropolitanen Nachbarn.

Glückstadt wurde 1617 von Christian IV., König von Dänemark und Herzog von Schleswig und Holstein, in bewusster Konkurrenz zur aufstrebenden freien Hansestadt Hamburg, gegründet. Sie ist neben Chistianstadt eine der acht von Christian IV. planmäßig angelegten Städten und eine der bedeutendsten regionalen Stadtgründungen des 17. Jahrhunderts. Glückstadt sollte eine geopolitisch bedeutsame Festungs- und Hafenstadt an der Unterelbe werden und in der Region den Einfluss des dänischen Königshauses sichern. Stilistisch folgte die geplante Anlage von Stadt und Festung den Idealvorstellungen der Renaissance und des Frühbarrocks. Bis in die Gegenwart sind die historisch-stilistischen Ideale in Stadtgrundriss und Wegesystem nachvollziehbar und prägend.

Abbildung 5 Glückstadt – Erweiterungsplan 1643 (C. Dankwerth / J. Mejer)

Abbildung 6 Glückstadt (undatierte Postkarte des Städtischen Verkehrsamt Glückstadt)

Abbildung 7 Glückstadt (Luftbild, 2009)

Die Phase der Stadterrichtung wird durch ungewöhnlich hohe Material- und Personaleinsätze, welche eine zügige Entwicklung Glückstadts zu einer Festungs-, Residenz- und Verwaltungsstadt beförderten, geprägt. Von nicht unerheblicher Bedeutung für das Stadtwachstum und schnellen Aufstieg Glückstadts waren Privilegierungen in Handel, Besteuerung und Religion. Sie beförderten die Entwicklung Glückstadts zu einem mit Hamburg konkurrierenden Handelsstützpunkt sowie zum Ort der Ansiedlung von Exilanten, welche die städtischen Infrastrukturen, z.B. das 1620 nach niederländischer Art angelegte Wasserver- und -entsorgungssystem in Ihrer Anlage entscheidend mitbeeinflussten. Nach dem 30jährigen Krieg verlor Glückstadt durch Abwanderung vieler Exilanten, aber auch durch die sich verändernde geopolitische Lage an Einfluss und Funktion. Das „konkurrierende" Altona fiel an Dänemark und Hamburg entwickelte sich weiter zum prosperierenden und regional dominierenden Handelsplatz. Dieser Bedeutungsverlust im Wettbewerb der Städte der Region verdeutlicht sich an der ab 1640 geplanten, jedoch nur in Teilen umgesetzten, Stadterweiterung südlich des Hafens auf dem Rethövel. Auch unter den sich verändernden geopolitischen Rahmenbedingungen blieb Glückstadt weiterhin Verwaltungs- und Militärstandort. Dies änderte sich 1814 nach Belagerung der Stadt durch die anti-napoleonische Koalition unter Führung Schwedens, in deren Folge die Glückstädter Befestigungsanlagen geschliffen wurden. 1863 verlagerten die Dänen angesiedelte Verwaltungsfunktionen aus Glückstadt nach Kiel. Vier Jahre später wurde Schleswig-Holstein preußische Provinz.

1845 erfolgte die Anbindung Glückstadts an die 1844 eröffnete Eisenbahnlinie Altona-Elmshorn-Kiel. Von Elmshorn ausgehend entstand in den Folgejahren im Zuge des Streckenausbaus die so genannte Marschbahn, welche eine durchgehende Verbindung nach Tondern bzw. Westerland (Sylt) via Glückstadt ermöglichte. 1875 wurde die Stadt Sitz der Marschenbahn-Direktion und die Streckenanbindung nach Tondern verlängert. Dieser Gewinn an zusätzlichen Funktionen bewirkte einen kurzzeitigen wirtschaftlichen Aufschwung. In der Gesamtschau und im Vergleich zu der Entwicklung der regionalen Wachstumspole blieb die wirtschaftliche Entwicklung Glückstadts jedoch hinter den Erwartungen zurück. In der Folge unterlagen stadträumliche und bauliche Gegebenheiten einem geringen Veränderungsdruck. Dieser Gegebenheit verdankt Glückstadt den Erhalt wesentlicher Elemente der historisch prägenden Stadtstrukturen. Diese machen Glückstadt heute zu einem „Stadtdenkmal", einem städtebaulich und stadtkulturell bedeutsamen Erbe in der Region.

Jüngere Entwicklungsimpulse erfuhr Glückstadt durch kriegsbedingte Einwohnerzuwächse im Rahmen der Migrationsbewegungen in Folge des 2. Weltkriegs. Auch die Erweiterung der Gemeindegemarkung durch die Gebietsreform 1974, die das Gemeindegebiet erstmals über den Grundriss der historischen Festungsanlagen hinaus erweiterte, ist Ausdruck des Wachstums der Nachkriegsjahrzehnte, das weiterhin durch militärische Nutzungen (ehemaliger Bundeswehr- und Marinestandort) begünstigt wurde.

Abbildung 8 Glückstadt – Fassadenabwicklungen der Straße Am Hafen (oben: Nr. 28–38; unten: Nr. 39–51) – nördliche HafenKANTE (Binnenhafen), (Forschungsstelle für Siedlungsgestaltung, 1985/86) Erstellt im Rahmen der städtebaulichen Gesamtmaßnahme Glückstadt historische Innenstadt.

Mit dem Programmjahr 1971 erfolgte die Aufnahme der Stadt Glückstadt in das Städtebauförderungsprogramm des Landes Schleswig-Holsteins. Die mit der Programmaufnahme einhergehende Auseinandersetzung mit Entwicklungserfordernissen, -perspektiven sowie denkmalpflegerischen und städtebaulichen Handlungsbedarfen wurde 1980 mit der beginnenden Förderung als „Stadtdenkmal" intensiviert. Eine Vorbereitende Untersuchung für die historische Innenstadt inklusive des Hafenareals wurde 1972 per Beschluss eingeleitet. Sie bildete unter anderem eine Grundlage für die Erarbeitung der städtebaulichen Rahmenplanung (1983) und ihrer Fortschreibungen sowie für die Festlegung förmlicher Sanierungsgebiete ab 1979. Triebkraft hinter diesen städtischen Bemühungen ist neben dem Engagement der lokalen Akteure ein gewachsenes städtisches Bewusstsein für funktionale und städtebauliche Missstände sowie – mit Blick auf den hohen Anteil historischer Bausubstanz – auch ein Bewusstsein für den Wert gewachsener Strukturen, ihres Erhalts und Weiterentwicklung.

Um die Jahrtausendwende führten – in Teilen großflächige – gewerbliche Nutzungsaufgaben im Hafenbereich zu veränderten Optionen und verstärkten Handlungsbedarfen, um ergänzende städtebauliche, strukturelle und funktionale Negativwirkungen auf Hafenstandort und Gesamtstadt zu minimieren. Die Stadt Glückstadt begegnete diesen Herausforderungen aktiv mit der Erarbeitung einer

Abbildung 9 nördlicher Binnenhafen/Straßenzug „Am Hafen" (um 1950) (Bundesanstalt für Wasserbau)

Abbildung 10 Hafenimpressionen Binnenhafen, (um 1950) (Bundesanstalt für Wasserbau)

Projektstudie zum Hafen Glückstadt sowie der Entwicklung eines Hafenkonzeptes, welches neue funktionale Ausrichtungen und standortqualifizierende Maßnahmen also Sicherung und Entwicklung des Wohn-, Lebens- und Arbeitsraumes „Hafen" anstrebte.

2.2 Hafen und das Hafenumfeld – Anmerkungen zur stadtstrukturellen Bedeutung des Betrachtungsraums

Für die Entwicklung von Glückstadt sind die Elbanbindung als auch die Existenz des Hafens Keimzelle und Motor. Damit verbundene Handels- und Fischereischifffahrt, aber auch militärische Seefahrt, prägten die gesamte Entwicklung der Stadt (Wirtschaft, Bevölkerung, Stadtstruktur, Funktionen).

Die Anfangsjahre der Stadtgeschichte sind im Wesentlichen noch durch Handelsschifffahrt geprägt. Mit der Ansiedlung einer zivilen Gesellschaft für Robben- und Walfang im Jahr 1670 wurde Glückstadt Ausgangspunkt für sogenannte „Grönlandfahrten" und Heimathafen einer zivilen Fischereiflotte. Bis 1863 behielt Glückstadt die Funktion eines Robben- und Walfangstandortes, die auch eine wirtschaftliche Spezialisierung ansässigen Gewerbes beförderte.

Mit der Errichtung des Docksperrwerks wurde zwischen 1867 und 1874 ein tideunabhängiger Dockhafen, der Binnenhafen, geschaffen.

1893 wurde durch Bürger eine Gesellschaft zur Heringsfischerei gegründet, die bis 1976 Logger zum Heringsfang in die Nordsee schickte. Verbunden mit dem Heringsfang ist die Herausbildung einer spezifischen Glückstädter Matjestradition, die sich bis in die Gegenwart hält und inzwischen zum touristischen und eventbezogenen Faktor und Aushängeschild für Glückstadt geworden ist.

Abbildung 11 Hafenkopf des Glückstädter Hafens, 1976 (Fotoarchiv BIG-STÄDTEBAU)

Abbildung 12 Glückstadt – Hafenimpressionen: 1992) (Fotoarchiv BIG-STÄDTEBAU)

Mit der Bahnanbindung 1845 gewann der Hafen zudem als Winterhafen und saisonaler Warenumschlagsplatz für das südlicher gelegene Altona an Bedeutung.

Der Glückstädter Hafen und Glückstadt waren lange Zeit auch von geopolitischer Bedeutung und Standort militärischer Nutzungen sowie der militärischen See-

fahrt. Am nördlichen Ufer des Außenhafens befindet sich beispielsweise mit dem Areal der Docke ein gegen 1900 zugeschütteter, vormals durch die dänische Kriegsmarine genutzter Hafenbereich. Nach dem Zuschütten und bis zur Nutzungsaufgabe am Ende des 20. Jahrhunderts wurde der Standort großflächig gewerblich durch die Firma Gehlsen (Holzhandlung) genutzt. Letzte militärische Nutzungen in und um Glückstadt wurden um die Jahrtausendwende aufgegeben.
Glückstadt und seine Hafenanlagen sind auch mit Blick auf Elb-Fährverkehre von Bedeutung. Bis in den Anfang der 1980er Jahre hinein starteten Elb-Fährverkehre der Fährverbindung Glückstadt-Wischhafen am Außenhafen. Auf Grund der mit den Fährverkehren verknüpften verkehrlichen Belastungen der Innenstadt (Durchgangsverkehre) wurden die Fähranleger an den nördlichen Stadtrand, an die Bundesstraße 495 verlagert.
Bis in die Gegenwart verfügt Glückstadt über einen gewerblich ausgerichteten Seehafen, der Flächen am nördlichen und südlichen Ufer des Außenhafens in Anspruch nimmt.

Dieser Güterhafen wurde 1995 vom Land Schleswig-Holstein privatisiert und wird seitdem von der Glückstadt Port GmbH betrieben.

Demgegenüber ist der Glückstädter Binnenhafen in seiner derzeitigen Struktur und Funktion nach Verlust historischer Waren- und Fischereihafenfunktionen überwiegend durch freizeitbezogene Wassernutzungen sowie punktuell durch hierauf ausgerichtete Umfeldnutzungen geprägt. Am Südufer des Binnenhafens befindet sich beispielsweise ein auf Yachten spezialisierter Werftbetrieb sowie eine Polsterei, Pension und Jugendherberge. Demgegenüber wird die nördliche Hafenkante im Bereich des Binnenhafens eher

Abbildung 13 Neubau des Fähranlegers am Glückstädter Außenhafen um 1950, (Bundesanstalt für Wasserbau)

Abbildung 14 Neubau des Fähranlegers am Glückstädter Außenhafen um 1950, (Bundesanstalt für Wasserbau)

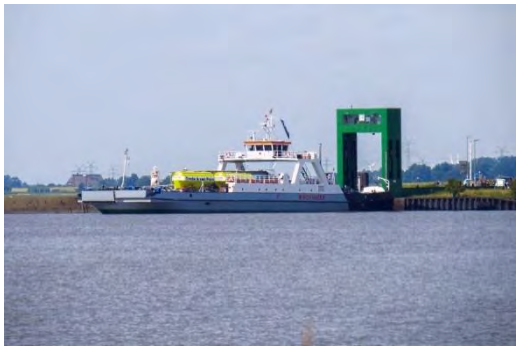


Abbildung 15 heutiger Fähranleger an der B495 am nördlichen Stadtrand (2015)

durch allgemeine Wohnnutzungen sowie Wohn-und Geschäftshäuser der denkmalgeschützten „Innenstadtkante“ definiert. Ausnahmen bilden gastronomische und touristische Nutzungen in ehem. Hafenfunktionsgebäuden und am Hafenkopf.
Gewerblicher Güterumschlag findet im Bereich des Binnenhafens zwar derzeit nicht mehr statt, die Fa. Steinbeis genießt aber ein Umschlagsrecht am Hafen, das sie nicht aufgeben möchte. Zudem entnimmt sie für ihre Papierproduktion in großen Mengen Prozesswasser aus dem Binnenhafen.

Unabhängig von den hier beschriebenen städtebaulichen Sanierungsprojekten und Maßnahmen erfolgte beginnend Ende der 1990'er Jahre bis Mitte der 2000'er die Sanierung der Uferbefestigungen und Kaianlagen von Außen- und Binnenhafen durch das Land als Träger der Hafeninfrastruktur der Landeshäfen Schleswig-Holsteins. Bereits seit Ende der 1990'er sind im politischen Diskurs Tendenzen offensichtlich, die nicht mehr für den gewerblichen Güterumschlag benötigten Flächen und Anlagen des Binnenhafens in andere Trägerschaftsstrukturen zu überführen. Für die Bereiche des Außenhafens sieht das Hafenentwicklungskonzept Schleswig-Holstein (2013) auch perspektivisch die Sicherung und Entwicklung von Universalhafenfunktionen vor. Im Rahmen des „Hafenkonzeptes Unterelbe“ (2009) ist der Außenhafen Glückstadt als einer von fünf kooperativ vernetzten Seehäfen entlang der Unterelbe dargestellt, der eine Spezialisierung auf regionalen Massen- und Stückgutverkehr sowie den Umschlag zwischen See- und Binnenschiff aufweist und bedarfsorientierte Erweiterungsoptionen sowie Flächenpotentiale bereithält.

Abbildung 16 Außenhafen - ehemaligem Fähranleger und Blick auf den Güterhafen (2015)

Abbildung 17 Außenhafen, nördliche Hafenkante, eingezäunter Liegeplatz (2015)

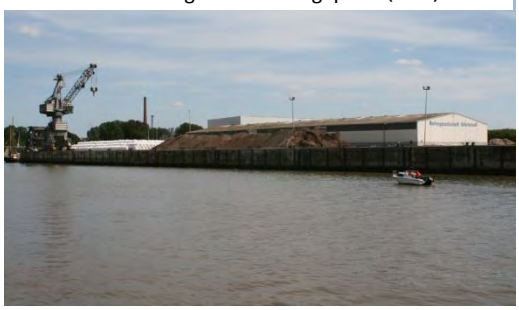


Abbildung 18 Güterhafen, südliche Hafenkante des Außenhafens (2015)

Abbildung 19 Binnenhafen – Blick vom Sperrwerk (2015)

Die Trägerschaft des Binnenhafens wurde 2012 nach Übergang des Eigentums vom Land auf die Stadt Glückstadt an die Stadtwerke Glückstadt GmbH übertragen.

3. Erfordernisse der Gesamtmaßnahme gemäß §136 BauGB

Bereits kurz nach der Einführung des Instrumentariums der Städtebauförderung im Jahr 1971 begannen in Glückstadt erste Aktivitäten in Vorbereitung der Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen. So wurde 1972 eine erste Analyse und Beschreibung gegenwärtiger funktionaler und städtebaulicher Missstände im Rahmen vorbereitender Untersuchungen erstellt, die in ihrem räumlichen Umgriff bereits Teile der hier beschriebenen Gesamtmaßnahme umfassten.

Die Ergebnisse dieser vorbereitenden Untersuchungen bildeten im Folgenden die Grundlage für die Formulierung und Verankerung sanierungsbezogener Zielsetzungen der Missstandsbeseitigung/ -minderung in formellen und informellen Planungen und Konzepten, wie Rahmenplanungen, denkmalpflegerischen Zielplanungen, Bebauungsplanungen sowie sektoralen Fachplanungen.

Ferner bildeten die vorbereitenden Untersuchungen (VU) die inhaltliche und argumentative Basis für die Ausweisung verschiedener innerstädtischer Sanierungsgebiete.

Als städtebauliche Missstände werden im Rahmen der von der Sanierungs- und Entwicklungsgesellschaft Schleswig-Holstein im Jahr 1972 durchgeführten vorbereitenden Untersuchungen festgehalten:

- „ungeeignete“ bzw. bauordnungsrechtlich „schwierige“, wenig „zeitgemäße“ Grundstücksgrößen und –zuschnitte,
- schlechter Zustand der Bausubstanz und Sanierungsstau (90% der Gebäude mit baulichen Mängeln, ca. 1/3 der Bausubstanz mit Verdacht auf Abrissbedürftigkeit),
- ungeeigneter Zustand und Missstände im Bereich der Wohnungen (baulicher Zustand, Grundrisse, Sanitäranlagen, Anforderungen gesunder Wohnverhältnisse),
- Nutzungskonflikte in der vorhandenen Mischung aus Wohn- und Arbeitsstätten (teilweise ungeeignete bzw. störende Gewerbebetriebe) und ggf. wechselseitig negative Entwicklungsbeeinflussungen,
- stadtstrukturelle Funktionsfähigkeit mit Blick auf verkehrliche Belastungen (ruhender Verkehr in Innenstadtlagen sowie generell hohe Belastung mit überörtlichen Durchgangsverkehren in Zusammenhang mit der Elbfähre).

Eine detailliertere Darstellung der Maßnahmenerfordernisse im Umgriff der bis 2005 aufgehobenen Teilbereiche der Gesamtmaßnahme erfolgte im Rahmen des Ergebnisberichtes (2005).

Für den hier betrachteten sanierungsbezogenen Gebietsumgriff der verbliebenen Sanierungsgebiete „Historische Innenstadt/ Am Rethövel“ bilden funktions- und substanzbezogene Mängel deutliche Schwerpunktbereiche sanierungsmaßnahmenbezogener Intervention.

Ergänzend/ fortschreibend zu den Betrachtungen und Feststellungen der VU erfolgten detailliertere Betrachtungen und

Analysen gebietsbezogener Mängel und Schwächen sowie die prüfende und weiterentwickelnde Definition sanierungsbezogener Zielsetzungen im Rahmen der städtebaulichen Rahmenplanungen als auch konzeptionelle Detailvertiefungen, wie die „Projektstudie Hafen". Als Missstände werden:

- weiträumige ungeordnete Verkehrsflächen am Hafenkopf, dem südlichen Eingangsbereich zu Binnenhafen und Altstadt,
- uneinheitliche Straßenraumgestaltung am nördlichen Hafenrand,
- undefinierte Verkehrsführung am nördlichen Hafenrand sowie tlw. unübersichtliche Kreuzungssituationen,
- unangemessene Straßenraumgestaltung der Verbindungsstraße zwischen Rethövel und Im Neuland (ehem. Schwerlastverkehr),
- nicht geschlossene Raumkanten entlang der Straße Am Rethövel,
- der Kaolinbunker im Südosten des Binnenhafens, der hinsichtlich Größe und Material den Rahmen der angrenzenden Bebauung sprengt,
- Schallemissionen sowie Staub- und Geruchsemissionen der Firmen Buckeye, Steinbeis Temming und der Hafengesellschaft Glückstadt,
- einzelne Gebäudeleerstände,
- fehlende Querungsmöglichkeit des Binnenhafens (ca. 650 m Länge vom Wehr bis zum Hafenkopf),
- nicht bzw. untergenutzte Flächen im gesamten näheren Hafenumfeld sowie Absperrungen im Bereich des Binnenhafens,

benannt.

Die hier definierten Missstände zeigen die sanierungsbezogenen Schwerpunktsetzungen auf. Der Schwerpunkt der hier betrachteten Sanierungsmaßnahmen liegt im Bereich der struktur- und funktionsschwächebezogenen Maßnahmen und Projekte, die zu einer Revitalisierung und Aufwertung des durch Funktionsveränderung geprägten Hafenbereichs/ Hafenumfeldes beitragen.

Hierbei bilden die Neugestaltung/ Neudimensionierung öffentlicher Verkehrsanlagen (Straßen und Plätze), die Gestaltung von Freiräumen als auch die Themen gewerbliche Konversion, Nutzungsaufgaben als auch die Konfliktminimierung durch Verlagerung störender Gewerbebetriebe wichtige Schlagworte, die den Handlungs- und Aktivitätenrahmen eingrenzen.

Mit dieser Ausrichtung weicht die hier betrachtete Gesamtmaßnahme von dem in stärkeren Maße substanzorientierten Ansätzen vorhergehender bzw. bereits abgeschlossener Glückstädter Aktivitäten der Stadtsanierung/ Stadterneuerung ab.

4. Zeit- und Verfahrensabläufe der Gesamtmaßnahme und Rechtsgrundlagen

Seit Ende der 1960er Jahre ist die Stadt Glückstadt um die erhaltende städtebauliche Erneuerung ihrer historischen Innenstadt bemüht. Diese Haltung begründet sich auch in einem Bewusstsein für das historisch-kulturelle Erbe „Glückstadt Innenstadt", aber auch in einem Bewusstsein für Handlungsnotwendigkeiten hinsichtlich des Substanzerhalts sowie der bestmöglichen Anpassung an sich verändernde Wohn-, Lebens- und Arbeitsverhältnisse und -erfordernisse.
Mit der Aufnahme in die Programmkulisse der Städtebauförderung 1971 eröffneten sich neue Handlungs- und Förderoptionen, die für den Kernbereich der Glückstädter Innenstadt im Rahmen der Gesamtmaßnahme „Historische Innenstadt"(seit 1972) deren südlicher Randbereich der Rethövel ist.

Nicht zuletzt auf Grund der Einstufung als Stadtdenkmal lag der Schwerpunkt der bis 1995 andauernden Förderung der städtischen Kernbereiche Glückstadts im Rahmen der städtebaulichen Gesamtmaßnahme „Historische Innenstadt" auf

- der Erhaltung sämtlicher historisch wertvoller Bausubstanz sowie des historischen Stadtgrundrisses,
- der Stärkung und Gestaltung fußgängerfreundlicher Erreichbarkeiten in zentralen Stadträumen,
- der Verlagerung „störender Nutzungen",
- Verkehrsberuhigung und Verkehrsverlagerung.

Anfang der 1990er Jahre erfolgte eine Aktualisierung der Förderschwerpunkte auf:

- Ortsbild- und Denkmalpflege,
- Wohnumfeldverbesserung und Umweltschutz, Siedlungsökologie und Energie-Einsparung,
- Bestandsaufwertung (Wohnen), bedarfsorientierte Wohnformen,
- Ausbau flächenhafter Verkehrsberuhigung.

Zentrale Grundlage der Glückstädter Aktivitäten der Stadtsanierung waren hierbei insbesondere die städtebaulichen Rahmenplanungen und ihre Fortschreibungen 1983, 1989 und 2006 sowie verschiedene Gestaltungs- und Bereichssatzungen sowie sektorale Planungen, besonders im Bereich Verkehr (Generalverkehrsplan 1977 sowie dessen Fortschreibung 1990 (Beschluss 1994)).

Bedingt durch das Ende der deutsch-deutschen Teilung kam es ab den 90ern zu temporären Umschichtungen und veränderten programmbezogenen Schwerpunktsetzungen der Städtebauförderung. Erst um die Jahrtausendwende begann die erneute Intensivierung der Glückstädter Aktivitäten der Stadterneuerung. So entstanden wesentliche hafengebietsbezogene Strategien, Konzepte, Detaillierungen und fassende Satzungen (als Grundlagen der Aktivitäten der Stadterneuerung) zwischen 2000 und 2006.

Von großer Bedeutung ist in diesem Zusammenhang die Erstellung der Projektstudie „Hafen Glückstadt" (2005), welche

mit ihrem „Masterplan“ und einer gleichzeitigen Bürgerbeteiligung zu einer Verfestigung der entwickelten hafenbezogenen Sanierungsansätze führte. Die Studie wurde im Folgenden zur Basis stadterneuerungs- und sanierungsbezogener Aktivitäten der Stadt. Die Umsetzung wesentlicher in der Projektstudie angestrebter Maßnahmen folgte.

Im neuen Jahrtausend sind darüber hinausgehend die gebietsbezogenen Erweiterungen der Gesamtmaßnahme um das Areal des „Themenpark Fisch“/Docke sowie die Aufnahme des Provianthauses mit den folgenden Konzeptdetaillierungen und Maßnahmenumsetzungen als bedeutsam hervorzuheben.

Die Aufhebung der Sanierungsgebiete „Historische Innenstadt und „Rethövel“ erfolgte in mehreren Schritten (siehe Tabelle S. 17). Mit Satzungen vom 29.04.2015 sowie einer Nachtragssatzung vom 07.01.2016 erfolgte die Aufhebung der förmlichen Sanierungsgebietsfestlegung für die letzten im umfassenden Verfahren verbliebenen städtischen Teilbereiche der Historischen Innenstadt, des Rethövels sowie der in das umfassende Verfahren (Historische Innenstadt) einbezogenen Bereiche des Außenhafens und des Sperrwerks.

Eine tabellarische Zusammenfassung der wichtigsten gebietsentwicklungsbezogenen Meilensteine, Maßnahmenrealisierungen, Konzepte sowie verfahrensbezogenen Rechtsgrundlagen befindet sich in nachfolgender Darstellung.

1971	Aufnahme der Stadt Glückstadt in die Programmkulisse der Städtebauförderung
1972	Vorbereitende Untersuchung gemäß Städtebauförderungsgesetz
1974	Denkmalpflegerische Zielplanung für Glückstadt
1975	Flächennutzungsplan historische Innenstadt als Sanierungsgebiet, Rahmenplan-Wettbewerb zur Erhaltung historischen Innenstadt
1977	Generalverkehrsplan
1979–1981	Verlegung der Elbfähre aus dem Hafen an den Nordrand der Stadt, Umgestaltung der Straße Am Hafen
1979	Glückstadt wird Stadtdenkmal Erste Sanierungssatzung für den Baublock „Jungfernsteig“
1981	Erhaltungssatzung für die gesamte historische Innenstadt
1981–1985	Umgestaltung des Hafenspeichers „Alte Mühle“
1985	Sanierungssatzung „Historische Innenstadt“
1986	Gestaltungssatzung für die gesamte historische Innenstadt; Wettbewerb zur Neuordnung des Hafenkopfes
1986–1990	Instandsetzung des Stadtpalais „Quasi non Possidentes“, heute Kulturhaus; Verlagerung der Feuerwehr aus der Innenstadt durch Neubau am südlichen Altstadtrand; Fortschreibung der Rahmenplanung
1990	Sanierungssatzung „Rethövel“
1992	Erweiterung des Sanierungsgebietes „Historische Innenstadt“ um Farbenfabrik (Provianthaus)
1993	Kauf- und Verlagerungsvertrag zwischen Stadt und Farbenfabrik
1994	Stadt erwirbt Erbbaurecht für das Gehlsen-Gelände (Docke); Glückstadt Port GmbH & Co. KG wird Betreiber des Außenhafens

1997	Nachtragssatzung zur Gestaltungssatzung für die gesamte historische Innenstadt (1986)
1998	Alten- und Pflegeheim/Wohnungen im Baublock Jungfernstieg/Provianthaus, neuer FNP, Abbruch von Ladekran und Ölbunkern am Binnenhafen, Abbruch der Werfthalle am Hafenkopf (bis 2004)
2000	Aufhebung der Sanierungssatzung „Jungfernstieg“/Teilaufhebung der Sanierungssatzung „Historische Innenstadt“, Studie und Gutachten: „Stadtmarketing Glückstadt und Umgebung“, „Entwicklung des Hafengebietes in Glückstadt“; „Leitbild Kultur und Tourismus“; Ausbau der Kreisverkehrsanlage Am Fleth / Am Wall
2001	Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen („historische Innenstadt“)
2003	Investorenwettbewerb Hafenkopf Glückstadt
2005	Bebauungsplan 1.52 „Hafenkopf“ Planungswerkstatt Hafen Glückstadt, Projektstudie Hafen Glückstadt,
2006	Teilaufhebung der Sanierungsgebietes „Historische Innenstadt“ (Bereich Feuerwache/Am Batardeau), Nachtragssatzung zur Erweiterung des Sanierungsgebietes „Historische Innenstadt“ um die an das Provianthaus angrenzenden ehem. Betriebsflächen der Farbenfabrik, einschließlich des Gehlsengeländes (Docke); Fortschreibung Rahmenplan
2008	Bebauungsplan 1.56 „Docke“
2008–2009	Sanierung des Wasmer Palais
2010–2011	Stadt wird Eigentümer des Gehlsengeländes (Docke) sowie der Hafenflächen
2012	Bebauungsplan 1.61 „Provianthaus“, Gesamtkonzept „Themenpark Fisch“ – Entwurf Freiflächen Außenhafen (Docke) Übernahme des Binnenhafens durch die Stadt, Betrieb des Binnenhafens durch die Stadtwerke Glückstadt GmbH
2013	1.-Änderung des Bebauungsplans 1.56 „Docke“
2014	Bebauungsplan 4.57 „Glückstadt Süd – Sondergebiet Hafen und Industrie“ (in Aufstellung), 29. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Glückstadt (Sondergebiet Hafen und Industrie; in Aufstellung),
2015	Vorbereitende Untersuchung mit Integriertem städtebaulichen Entwicklungskonzept („Kleine Städte und Gemeinden“; in Erstellung); Aufhebung der Sanierungssatzung „Historische Innenstadt“ und „Am Rethövel“; Abbruch des Kaolinbunkers;
2016	Nachtragssatzung über die Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Historische Innenstadt“

5. Ziele der städtebaulichen Gesamtmaßnahme

Als wesentliche übergeordnete Ziele der Glückstädter Aktivitäten im Rahmen der Stadtsanierung/-erneuerung lassen sich

- der Erhalt von historisch wertvoller Bausubstanz und Stadtgrundriss (Ortsbild- und Denkmalpflege),
- die bedarfsorientierte Anpassung von Verkehrsräumen und Verkehrssystem (Verkehrsberuhigung, Verkehrsverlagerung, Ruhender Verkehr, Fußgängerverkehre, Erstellung neuer Parkplätze) mit Orientierung auf die Erhöhung innerstädtischer Lebens- und Standortqualitäten,
- Verlagerung störender Nutzungen aus innerstädtischen Wohnlagen (Wohnumfeld),
- Beseitigung von funktionalen Störungen und Brüchen im Stadtgefüge (Konversion, Straßenräume),
- Aufwertung des Wohnstandortes (Wohnumfeldverbesserung, Umweltschutz, Klima, Grün- und Freiräume, Energie),
- Bestandsanpassung und -aufwertung sowie Stärkung bedarfsorientierten Wohnens und Wohnformen,

hervorheben. Eine Verankerung wesentlicher Aspekte dieser Zielorientierung erfolgte im Rahmen der VU sowie der städtebaulichen Rahmenplanungen. Eine vertiefende Darstellung der Zielorientierung für die bereits aufgehobenen Bereiche der Maßnahme „Historische Innenstadt“ sowie der Maßnahme „Jungfernstieg“ finden sich im Ergebnisbericht (2005).

5.1 Ziele der Maßnahmenbereiche „Historische Innenstadt/ Am Rethövel“

Mit Fokus auf die hier betrachtete Gesamtmaßnahme „Historische Innenstadt/ Am Rethövel“ erfolgte eine Konkretisierung der gebietsbezogener Zielsetzungen insbesondere durch verschiedene gebietsbezogene konzeptionelle Überlegungen zu Hafen und Hafenumfeld. Von besonderem Stellenwert sind in diesem Zusammenhang die Aussagen der „Projektstudie Hafen“ (2005) als auch die Ergebnisse der Glückstädter Rahmenplanfortschreibung (2006). Diese formulieren ein Grundgerüst an Zielen und Maßnahmenvorschlägen, die im Zuge der Maßnahmenkonkretisierung und Umsetzung als politisch getragene Vorgaben, Orientierungen und Ideengeber dienten.

Mit Erstellung der Projektstudie „Hafen Glückstadt“ (2005) unter gleichzeitiger Bürgerbeteiligung in einer Bürgerwerkstatt wurden gebietsbezogene Ziele und Sanierungskonzept im Rahmen eines Masterplans verfestigt, der in Folge zur Grundlage der Förderung und Durchführung der Gesamtmaßnahme wurde. Hier definierte Sanierungsziele sind:

für Hafenkopf und Binnenhafen:

- Neuordnung des Hafenkopfes mit nutzungsbezogenen Schwerpunkten auf Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie und Wohnen,
- Stärkung und qualitative Aufwertung des „südlichen Stadteingangs“ am Hafenkopf,
- Erhalt und Nutzung des Binnenhafens, Weiterentwicklung / Transition der Hafennutzung in Richtung Sport-/Freizeit-/Museumshafen inklusive des Ausbaus der hierfür erforderlichen landseitigen Infrastrukturen,
- Traditions-/Museumshafen mit angrenzenden Multifunktionsflächen (Veranstaltungen und Parkplatz)
- Erhöhung der Attraktivität des Hafens aus touristischer und nutzerbezogener Perspektive,
- Schaffung von Liegemöglichkeiten auch für Fahrgastschiffe,
- Stärkung fußläufiger Erreichbarkeiten (u. A. Hafenbeckenquerung),

für Außen- und Binnenhafen:

- Neuordnung/Optimierung der Liegeplätze im Außenhafen,

für Rethövel und Admiralität:

- Umnutzung der Admiralität (Jugendherberge),
- Bebauung vorhandener Baulücken,
- Lichten und Erschließen vorhandener Grünflächen (Waldpark).
- Weiterentwicklung und Akzentuierung der südlichen Hafenkante durch bauliche Solitäre, z. B. einer Jugendherberge,
- Umgestaltung des Straßenzugs „Am Rethövel“ unter Stärkung von Promenadenfunktion und Aufenthaltsqualitäten,

für Provianthaus (Wilckens-Gelände):

- Erhalt der historischen Bausubstanz des Provianthauses,
- gestalterische Aufwertung der Freianlagen,
- Verfügungsflächen für private Investoren (Hotel und/oder Seniorenwohnen),

für Docke (Gehlsengelände)

- Entwicklung zum multifunktionalen Veranstaltungsort/Festplatz,

- Sicherung und Ausbau gastronomischer Angebote (Saisongastronomie),
- Stärkung Tourismus,
- Beherbergung, Wohnmobilstellplätze/ Zeltplatz,

für weitere städtebauliche und freiflächenbezogene Ziele:
- Schutz und Erhalt der „südlichen Stadtkante" (Bebauung entlang der Straße Am Hafen),
- Schaffung eines einheitlichen Gestaltungsbildes der Freiflächen von Außen- und Binnenhafen,
- Aufwertung der Nutzbarkeit für Freizeit und Tourismus (Informationssystem, Infrastrukturen (WC, Gastronomie, Beherbergung), Rad- und Wanderwege,

für Verkehr und Erschließung:
- Beibehaltung der grundsätzlichen strategischen Überlegungen des Verkehrskonzeptes des städtebaulichen Rahmenplans von 1983,
- Neuordnung des ruhenden Verkehrs (Anwohnerparken, Auffangparkplatz Papierfabrik, Parkplatz Gehlsengelände),
- Neugestaltung der Straße Am Rethövel ,

organisatorische Ziele:
- Überführung des Hafenbetriebes (Binnenhafen) aus Trägerschaft des Landes Schleswig-Holstein in alternative Trägerschaft. Etablierung eines Hafenmanagements.

Bauliche Maßnahmen:
Wesentliche im Maßnahmenplan (siehe Anhang) angestrebte Projekte und ihr Umsetzungsstand sind in folgender Tabelle zusammengefasst.

Nicht alle der angedachten Entwicklungen, Projekte und Entwicklungsoptionen konnten im Rahmen weiterer Projektkonkretisierungen umgesetzt bzw. genutzt werden. Einige Zielsetzungen, wie zum Beispiel die Erstellung neuer bzw. ergänzender Parkplätze, wurden im Laufe weiterer Konkretisierungen aus verschiedenen Gründen verworfen oder in anderer Form realisiert.

Mit Blick auf das Gesamtprojekt „Hafen Glückstadt" konzentrierten sich wesentliche im Stadtbild sichtbare Aktivitäten der Städtebauförderung auf die Förderung rahmengebender Anpassungen und Neuordnungen öffentlicher Infrastrukturen und Erschließungsanlagen. Der Einsatz der Mittel der Städtebauförderung bleibt insofern nur ein Baustein der Finanzierung der Umstrukturierung und Sanierung von Hafen und Nahumfeld.

Abbildung 20 Binnenhafen- Blick vom Rethövel Richtung Hafenkopf(2015)

(Bauliche) Maßnahme nach Maßnahmenplan der Projektstudie „Hafen Glückstadt“	**Umsetzungsstand zum Zeitpunkt der Berichtserstellung** (2015)
1. Parkplatz/Stadteingang (Papierfabrik)	keine Realisierung.
2. Umgestaltung Außenhafen, Neuordnung der Liegeplätze	Maßnahmenrealisierung außerhalb der Förderkulisse der StBauF. Vorhandene Gastronomie am alten Fähranleger wurde abgerissen. Errichtung eines Hafenzaunes am Liegeplatz der Glückstadt Port GmbH am Nordufer sowie Errichtung einer Schlengelanlage. Sanierung von Kaianlagen und Uferbefestigungen durch das Land.
3. Umgestaltung Binnenhafen hin zu einem Sport- und Freizeithafen mit Liegeplätzen für Traditionssegler	Maßnahmenrealisierung außerhalb der Förderkulisse der StBauF. Slipanlage für Traditionssegler wurde im Rahmen des Umbaus des Hafenkopfes gesichert.
4. Gründung einer Betreibergesellschaft für den Yachthafen	derzeitiger Betreiber des Binnenhafens sind die Stadtwerke Glückstadt.
5. Brückenschlag	nicht realisiert. Fehlende Finanzierung.
6. Waldpark auf dem Rethövel	Die Maßnahme konnte nicht durchgeführt werden.
7. Bau der Jugendherberge einschließlich Sanitätsräumen	realisiert.
8. Promenade auf dem Rethövel	realisiert in der Förderkulisse StBauF und Zukunftsinvestitionsgesetz. Umgestaltung des Straßenraums(Verbreiterung der Bürgersteige, Neuordnung der Parkplätze, Straßenraummöblierung).
9. Rundwanderweg über die Deiche	nicht realisiert
10. Sperrwerk-Optimierung des Betriebsregimes	keine Maßnahmenrealisierung innerhalb der Förderkulisse der StBauF.
11. Multifunktionsflächen am Nordufer des Hafens	realisiert in der Förderkulisse StBauF
12. Gestaltung des Brückenkopfes	nicht realisiert wegen fehlender Finanzierung
13. Herrichtung der Docke als zentraler Veranstaltungsort, Wohnmobilstellplatz, Gastronomie	Umsetzung der wesentlichen Maßnahmenaspekte auf Basis der Projektkonkretisierung „Themenpark Fisch“ im Rahmen der Förderkulisse der Städtebauförderung. Ergänzender Fördermitteleinsatz aus dem Europäischen Fischereifonds bzw. dem „Zukunftsprogramm Fischerei“ zur Umsetzung der Europäischen Fischereipolitik in Schleswig Holstein sowie den Europäischen Landwirtschaftsfonds (ELER)/Zukunftsprogramm Ländlicher Raum (ZPLR) (Herstellung Fluchtweg-Deichüberfahrt). Herstellung und Sicherung des Planungsrechtes via Erstellung und Anpassung des B-Plan 1.65. Herstellung des Veranstaltungsplatzes und Themenparks.
14. Informationssystem zu allen Örtlichkeiten und Aktivitäten am Hafen	Die Umsetzung erfolgte außerhalb der Förderkulisse des besonderen Städtebaurechts.
15. Hafenkopf	Umgestaltung in eine öffentliche Fläche nach Maßgabe eines B-Plan-Verfahrens (B-Plan 1.52) innerhalb der Förderkulisse StBauF. Überführung der vorhandenen Slipanlage in Vereinsträgerschaft, Errichtung v. Gastronomie und öffentlicher Toilettenanlage auf der Hafenkopffläche, Veräußerung der Flächen östlich der Straße Am Fleth zwecks Bebauung.
16. Molenkieker	Umsetzung durch das Land Schleswig-Holstein (Eigentümer)
17. Gastronomie „Sundowner“	Verpachtung an privaten Betreiber
18. Provianthaus	Planungsrechtliche Sicherung der Maßnahme via B-Plan 1.61; Veräußerung von Grundstück inkl. Provianthaus, mit der Maßgabe dieses zu erhalten.
19. Primäre Hafeninfrastruktur Schutzhafen, Binnenhafen, Sperrwerk	Sanierung von Kaianlagen und Uferbefestigungen durch das Land. Kein Einsatz von Mitteln der StBauF.

6. Übersicht über Einzelmaßnahmen und Projekte

Folgende Abschnitte dienen einer detaillierteren Darstellung wichtiger jüngerer Projekte und Maßnahmen der Städtebauförderung im Gebietsumgriff der städtebaulichen Gesamtmaßnahmen „Historische Innenstadt/ Am Rethövel". Weitere Einblicke in Aktivitäten und Maßnahmen Glückstädter Sanierungs- und Entwicklungsaktivitäten der Städtebauförderung im Gesamtumgriff der Historischen Innenstadt Glückstadts liefert der Ergebnisbericht 2005.

In der Gesamtschau verdeutlichen beide Berichte die Vielfalt Glückstädter Aktivitäten der städtebaulichen Sanierung und Entwicklung. Das Spektrum reicht von Erhalt und Inwertsetzung historisch bedeutsamer Bausubstanz über städtebaulich-gestalterische Maßnahmen mit Blick auf Erschließungsanlagen und Infrastrukturen bis hin zu Themen wie Konversion und Beseitigung funktionaler Störungen (z.B. Verkehr, störendes Gewerbe, Leerstand, Stadtbild).

Maßnahmen aus dem Bereich Erschließung

Zentrales Handlungsfeld jüngerer gebietsbezogener Aktivitäten der Städtebauförderung im Hafenumfeld war der Bereich der Erschließungsanlagen. Hierbei lag der Schwerpunkt auf Neuordnung sowie funktionaler und qualitativer Aufwertung von Straßen, Wegen und Plätzen. Zentrales Leitmotiv – wie es sich auch in den städtebaulichen Rahmenplänen widerspiegelt – waren insbesondere die angestrebte Verkehrsberuhigung/ Verkehrsverlagerung sowie strategisch-qualitative Aufwertung des Bereichs des ruhenden Verkehrs. Darüber hinausgehend standen die Förderung fußläufiger Erreichbarkeiten sowie deren Qualität im Vordergrund.

Uferpromenade Binnenhafen

Zentrale Herausforderung im Maßnahmenbereich Erschließung war die Neugestaltung der Uferbereiche um den Binnenhafen. Zur Umsetzung der Erschließungsmaßnahmen waren (mit Blick auf die nördliche Uferkante) vorbereitende Grunderwerbe erforderlich. Im Interesse einer stärkeren Einbeziehung und Bündelung der Mittel der Städtebauförderung mit anderen öffentlichen Förderprogrammen erfolgte die fördertechnische Umsetzung in mehreren Teilmaßnahmen.

Nördlicher Uferbereich des Glückstädter Hafens – Maßnahme: Promenade Nord

Förderungsgegenstand der städtebaulichen Gesamtmaßnahme war die funktionale und qualitative Neugestaltung der nördlichen Uferkante des Glückstädter

Abbildung 21 Promenade entlang der nördlichen Kante des Binnenhafens (2011/2015)

Hafens und der Stadt- bzw. Verkehrsräume bis zur nördlichen Häuserkante des Straßenzugs „Am Hafen". Die Bearbeitung der verkehrsberuhigenden Umgestaltung der Einbahnstraße Am Hafen erfolgte bereits im Rahmen der bis 2005 aufgehobenen Teilbereiche der Gesamtmaßnahme „Historische Innenstadt", nach Verlagerung des Fähranlegers aus der historischen Innenstadt.

Abbildung 22 Promenadenquerschnitt im Engstellenbereich (2015)

Abbildung 23 Promenade mit Hafengleis (2015)

Abbildung 24 Promenade im Bereich Brückenhaus/Salzspeicher (2015)

Förderungsgegenstand der verbliebenen Gesamtmaßnahme „Historische Innenstadt/ Am Rethövel" war die Umgestaltung der Flächen zwischen Uferkante des Hafenbeckens mit anschließenden Hafenbahnflächen bis zum Verlauf der heute als Grünzug wahrnehmbaren ehemaligen Hochwasserschutzmauer.
In seinen Grundzügen blieb die Verkehrsführung des motorisierten Individualverkehrs (markantes Einbahnstraßensystem) unverändert und folgt den Maßgaben der städtebaulichen Rahmenplanung 1983. Entlang der Einbahnstraße „Am Hafen" wurde Anwohnerparken eingeführt.
Im Bereich der Hafenflächen wurden zusätzlich zu einer fuß- und radverkehrsorientierten Promenadengestaltung multifunktional ausgerichtete Flächen mit ergänzenden, in Teilen auf Kurzzeitparken ausgerichtete Stellflächen für den ruhenden Verkehr qualifiziert.
Die Gestaltung sucht in Ihrer Umsetzung (insbesondere Material, Möblierung, Beleuchtung) ein einheitliches Erscheinungsbild über die komplette Uferkante des Binnenhafens zu realisieren.

Bedingt durch die räumlich-situativen Gegebenheiten mit teilweise unterschiedlichen funktionalen Ansprüchen lassen sich entlang der nördlichen Uferkante verschiedene Promenadenabschnitte differenzieren.

Abbildung 25 Platzsituation vor dem Sperrwerk (2015)

Der östliche Abschnitt der nördlichen Uferpromenade versucht in seiner Ausbildung die historische Nutzung als Lagerfläche aufzugreifen. Der Raumquerschnitt ist durch eine funktional-gestalterische Fünfteilung geprägt. Entlang der Uferkante wurde eine betonbepflasterte Promenade inkl. Sitzgelegenheiten und Beleuchtung erstellt. An diese schließt eine durch bewegliche Granitsteine begrenzte wassergebundene Decke an, auf die die gepflasterte Hafenstraße mit tlw. beigeordneten Stellplätzen, Kleinbahngleise sowie als Grünzug wahrzunehmende ehemalige Hochwasserschutzmauer im Querschnitt folgen. Letztgenannter bildet die Abgrenzung zum Straßenzug „Am Hafen". In seiner Ausprägung ist dieser Bereich der Uferpromenade multifunktional ausgerichtet und wird nicht nur als Verkehrs- bzw. Erholungs- und Hafenraum genutzt, sondern auch als Lokalität für Veranstaltungen und Märkte, etc..

Der in Richtung Außenhafen folgende Abschnitt um die ufernahen Bestandsgebäude um „Brückenhaus" und „Salzspeicher" (Artequarium Glückstadt) ist durch eine Verengung des Raumprofils gekennzeichnet. Die Führung der Uferpromenade erfolgt in diesem Teilbereich in Funktionseinheit motorisierter Verkehr/Fuß- und Radverkehr/Kleinbahn auf Kopfsteinpflaster. Im Bereich vor dem Sperrwerk kommt es zu einer erneuten Aufweitung des Raumprofils und zur Ausbildung einer multifunktionalen Platzsituation. Prägend für diesen Teilraum sind das Gefälle zur Uferkante sowie ein vorhandener Kran. Mit der Platzsituation um das Sperrwerk endet der durch die StBauF geförderte Promenadenbereich.

Südlicher Uferbereich des Glückstädter Hafens / Maßnahme: Promenade

Die südliche Hafenkante war, bedingt durch die vorhandenen gewerblichen Nutzungen entlang der Uferkante am Rethövel, als gewerbliche Erschließungsstraße mit geringen Aufenthaltsqualitäten für Bewohner und Gäste geprägt. Im Zuge der Maßnahmenrealisierung kam es zur Verbreiterung der wasserseitigen Fußgängerflächen, Straßenraummöblierung, Neuordnung gebietsbezogener Stellplätze.

Der Umbau beziehungsweise die Neugestaltung berücksichtigt die gewerbliche Bedeutung sowie sich hieraus ergebenden Erfordernisse an den Straßenraumquerschnitt und versucht diese mit touristischen und wohnstandortbezogenen gestalterisch-qualitativen Ansprüchen zusammenzuführen. Hierbei tragen insbesondere die Verbreiterung der Fußwege sowie die Neuordnung des ruhenden Verkehrs zu einer Erhöhung der Aufenthaltsqualität bei.

Abbildung 26 südliche Uferpromenade vor der Sanierung (2006)

Abbildung 27 Am Rethövel – Blick vom Sperrwerk (2015)

Abbildung 28 Straßenzug Am Rethövel- Blick vom Hafenkopf (2015)

Abbildung 29 Promenade Am Rethövel – Blick Richtung Hafenkopf (2015)

Hafenkopf und Hafenterrasse

Der Bereich um den Hafenkopf bildet mit Blick auf die hier betrachtete Gesamtmaßnahme einen Maßnahmenschwerpunkt.

Die Fläche bildet einerseits den zentrumsnahen Abschluss der Hafenanlagen, andererseits bildet sie den an einer Bundesstraße (B431) gelegenen südlichen Eingangsbereich zum Glückstädter Stadtzentrum.

Diese zentrale Lage war gekennzeichnet und belastet durch Werft- und gewerbliche Nutzungen mit ihren Entwicklungsdynamiken und Nutzeransprüchen/ Nutzungserfordernissen.

Mit den Maßnahmen der Städtebauförderung wurden in diesem Stadtbereich die Beseitigung von Nutzungskonflikten und Negativwirkungen sowie die Herstellung funktionsfähiger Strukturen und neuer Nutzbarkeiten verfolgt. Auf Grund seiner Lagegunst stand bei den Maßnahmen im Bereich Erschließung die Stärkung von Aufenthaltsqualitäten und Repräsentation im Vordergrund.

Die Maßgaben eines maßnahmenbezogenen Sanierungsbebauungsplans beschreiben und steuern in diesem Stadtraum den Transit von einer primär gewerblich genutzten Fläche zu einem offenen Stadtraum hoher Aufenthalts- und Nutzungsqualität für Einheimische und Touristen.
Neben neuem Wohnen soll in dem Bereich Gewerbe mit Fokus Tourismus und Gastronomie den Schwerpunkt bilden.

Abbildung 30 Hafenkopf Blick vom Straßenzug Am Rethövel (2015)

Abbildung 31 Hafenkopf Blick von der Bundesstraße (2015)

Abbildung 32 Hafenkopf und Hafenterrassen (2015)

Im Bereich des Hafenkopfes konnten die erschließungsbezogenen Maßnahmen umgesetzt und auch ein Gastronomiebetrieb mit öffentlicher Toilette realisiert werden. Hinsichtlich der angestrebten Nutzungsdichte (Gewerbe und Wohnen) wurden die ursprünglichen Zielsetzungen noch nicht erreicht oder angepasst. Dies begründet sich im Wesentlichen durch die noch ausstehende Bebauung der Freiflächen westlich der Feuerwehr.

Mit Blick auf die Gestaltung der Erschließungsanlagen ist es durch die Umsetzung der Maßnahmen „Hafenkopf" gelungen, die Aufenthalts- und Umfeldqualität dieser zentralen Lage deutlich hervorzuheben und in der Stadt Glückstadt neben dem zentralen Marktplatz eine weitere markante Platz- und Eingangssituation zu schaffen, die durch Bewohner und Touristen angenommen wird und Ort vielfältiger Aktivitäten ist. Gerade die Nutzung der historischen Slipanlage durch museale Schiffe trägt zur Akzentuierung der Platzsituation „Hafenkopf" bei und hält die Erinnerung an die vormalige Werftnutzung aufrecht.

In der baulich-gestalterischen Ausführung greifen die Maßnahmen Hafenkopf, Hafenterrassen sowie die Promenadengestaltung am Nord- und Südufer des Binnenhafens gekonnt ineinander und sorgen für ein einheitliches Gestaltungsbild. Dies wird befördert durch Aspekte wie Straßenraummöblierung, aber auch Materialwahl und farbliche Gestaltung.

Abbildung 33 Hafenkopf (2015)

Abbildung 34 Hafenkopf –historische Slipanlage (2015)

Abbildung 35 Blick in den Hafen 2008, rechts: Blick in den Hafen 2010

Gehlsengelände/Docke

Gehlsengelände bzw. Docke befinden sich westlich der Glückstädter Hochwasserschutzanlagen. Das Areal grenzt an das Nordufer des Außenhafens und ist durch Spundwände, eine Flutmauer, Hochwasserschutztore sowie Deichanlagen von diesem, der Stadt und dem Landschaftsraum Elbe abgetrennt. Das Gebiet kennzeichnet den Übergangsbereich zwischen dem Naturraum der Elbe und der historischen Innenstadt des Stadtdenkmals Glückstadt.

Seit ca. 1900 wird das Areal gewerblich durch die Holzhandlung/Holzverarbeitung Gehlsen genutzt. Nach Grunderwerb (1999) folgte bis 2002 der Abbruch der verbliebenen (industriellen) gewerblichen Bausubstanz. Seit der Aufgabe der gewerblichen Nutzung lag die Fläche brach.

Die (Nutzungs-)Geschichte des Areals ist für die Entwicklung Glückstadts von Bedeutung. 1740 ließ der Dänische König an dieser Stelle eine Docke (ein künstlich angelegtes Hafenbecken) zum Schutz der königlichen Nordseeflotte anlegen. Auf Grund geopolitischer Verschiebungen als auch starken Sedimentablagerungen (Verschlammung) wurde die Hafennutzung des Beckens bereits im beginnenden 19. Jahrhundert wieder aufgegeben. Bis ca. 1900 wurde das verbliebene Bassin teilweise als Badeanstalt genutzt und dann mit Schlamm aus dem Hafenbecken verfüllt.

Im Rahmen der Erarbeitung der „Projektstudie Hafen“ (2005) wurden durch die Stadt Glückstadt, Landschaftsplaner und interessierte Bürger Nutzungsideen und -möglichkeiten für dieses Areal konkretisiert. Die hier erarbeiteten Konzepte/Überlegungen wurden im Folgenden Leitmotiv der stadtentwicklungsbezogenen Intervention. Für den Bereich der Docke wurden seither Sport-, Freizeit- und Touristiknutzungen sowie Grün- und Veranstaltungsfunktionen inkl. nachgeordnetem gastronomischen Gewerbe angestrebt.

Abbildung 36 Impressionen Docke I (2015)

2006 folgte per Satzung die Aufnahme des Areals in die Förderkulisse der Städtebauförderung sowie die hier beschriebene Gesamtmaßnahme.

Der Sicherung und Konkretisierung nutzungsbezogener Überlegungen und Zielsetzungen aus der „Projektstudie Hafen" sowie einer detaillierteren Prüfung der grundlegenden standortbezogenen Eignung diente die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens, welches 2008 mit Satzungsbeschluss zum sanierungsbezogenen B-Plan 1.56 „Docke" abgeschlossen wurde. Ziel war es, die städtebauliche Neuordnung als auch die nutzungsbezogenen Veränderungen planungsrechtlich zu sichern.

Während der ersten Planungsphasen zur Gestaltung des Areals wurde die Idee des „Themenparks Fisch" geboren. Hier angestrebte konzeptionelle Anpassungen/ Erweiterungen um Freizeitanlagen für Kinder und Jugendliche führten 2013 zu einer Anpassung des benannten B-Plans.

Die Umsetzung und Finanzierung der Maßnahme „Docke" erfolgte unter Mittelbündelung bzw. dem Einsatz von Mitteln verschiedener Förderprogramme. Zu diesen gehörten Mittel der Städtebauförderung, Mitteln aus dem Zukunftsprogramm Fischerei des Landes Schleswig-Holstein sowie Fördermitteln der EU-Regionalfonds.
Der maßnahmenbezogene Mitteleinsatz StBauF belief sich auf etwa 1,6 Mio. Euro. Hiervon entfielen etwa 1,48 Mio. Euro auf Investitionen in Erschließungsanlagen und Einrichtungen (Straßen, Wege, Plätze, leitungsgebundene Infrastrukturen) inklusive der Herstellung von Straßenraummöblierung, Spiel- und Freizeitgerätschaften.

Die verschiedenen realisierten Einzelbausteine von der Errichtung einer Skateranlage über Spielplatzsituationen bis hin zur Errichtung eines öffentlichen WC's und der Errichtung einer Rampe über den Landesschutzdeich sichern für das Areal die angestrebte Multifunktionalität, wirkten der Verödung dieses etwa 3ha großen Areals entgegen und öffnen/sichern es als öffentlichen Erfahrungs-, Erlebnis- sowie Freiraum für Glückstädter und Touristen. Die Annahme des Areals durch Bewohner und Touristen sowie erste etablierte Veranstaltungsnutzungen entfalten zuneh-

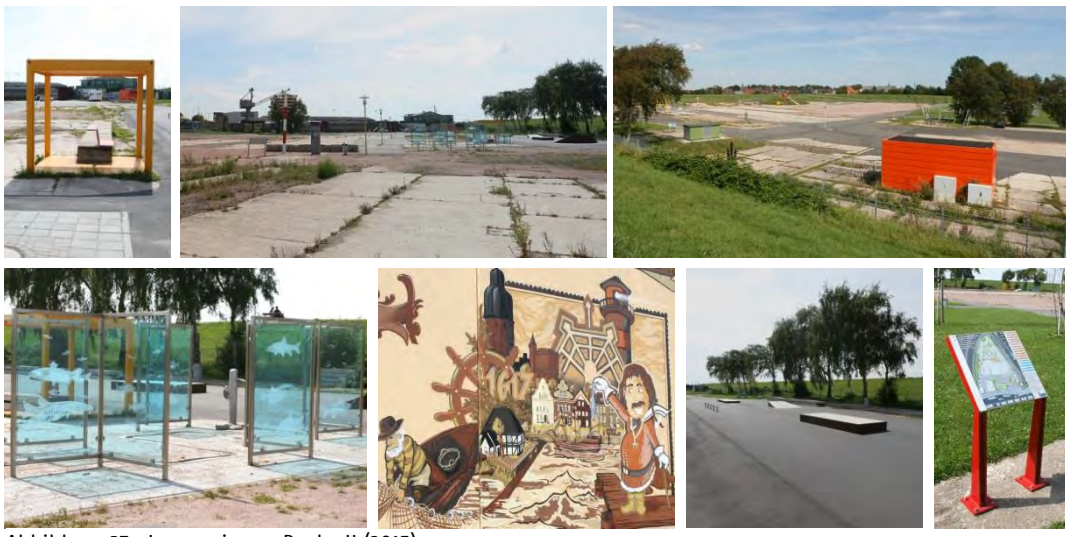


Abbildung 37 Impressionen Docke II (2015)

mend positive Wirkungen für Stadt und Region, auch wenn in der derzeitigen Anlaufphase einer Phase der „Wiederaneignung“ bzw. „Wiederentdeckung“ der Flächenpotentiale die Ergebnisse und Wirkungen (z.B. durch Veranstaltungen generierte Einnahmen) noch hinter den Erwartungen zurückbleiben.

Außenhafen

Die weitergehende Entwicklung der Bereiche des Außenhafens erfolgte – mit Ausnahme der Docke – außerhalb der Förderkulisse der Städtebauförderung. Dies begründet sich in den weiterhin bestehenden gewerblichen Hafennutzungen, Landeshafenfunktionen sowie den spezifischen landesrechtlichen Zuständigkeiten und diesbezüglichen Finanzierungs- und Förderungsmodalitäten.

Dennoch ist festzuhalten, dass auch diese Bereiche des Hafens in städtische Überlegungen zur Sanierung und Entwicklung der Hafenbereiche einbezogen wurden (siehe Hafenkonzept und „Projektstudie Hafen“). Die nördliche Uferkante des Außenhafens ist formeller Bestandteil der 2006 per Satzung bekanntgemachten Erweiterung des Sanierungsgebietes „Historische Innenstadt“.

Auch hier wurden Sanierungs- und Aufwertungsmaßnahmen, wie sie in gesamtmaßnahmenbezogenen Konzepten – insbesondere der „Projektstudie Hafen“ – definiert wurden, ganz oder teilweise umgesetzt. In diesem Verständnis entfalteten gesamtmaßnahmenbezogene Zielsetzungen und konzeptionelle Überlegungen investive Wirkungen, die auch ohne ergänzenden maßnahmenbezogenen Mitteleinsatz der Städtebauförderung realisiert wurden.

Abbildung 38 Promenade Außenhafen (2015)

Abbildung 39 Spundwände und Parkplatz am Gehlsengelände/Docke im Außenhafen (2015)

Abbildung 40 Hochwasserschutztor am Sperrwerk (2015)

Im Außenhafen sichtbare Zeichen der Glückstädter Aktivitäten der Städtebauförderung sind die Spundwände/Flutmauern des angrenzenden Areals der Docke („Themenpark Fisch“). Dieses befindet sich innerhalb der Erweiterung des Sanie-

rungsgebietes „Historische Innenstadt“ (2006), am Nordufer des Außenhafens.

Im Übrigen wird die Gestaltung der Bereiche des Außenhafens baulich-funktional weitestgehend durch die bestehenden Hafennutzungen sowie Hochwasserschutzfunktionen bestimmt. Das Südufer des Außenhafens bleibt gänzlich Hafen- und Hafenumschlagsfunktionen vorbehalten. Auch in der Oberflächengestaltung der Verkehrs- und Wegeflächen des Nordufers dominieren Asphalt und teilweise Kopfsteinpflaster. Dies ist auch hier Ausdruck gegebener Nutzungsprioritäten innerhalb der bestehenden Mischung gewerblicher Nutzungen und touristischen/ erholungs- und freizeitbezogenen Aneignungen, Wünschen und Interessen.

Dennoch wurden gerade entlang der nördlichen Uferkante des Außenhafens Maßnahmen im Sinne der Zielsetzungen der „Projektstudie Hafen“ realisiert. Dies betrifft die Aufwertung von Aufenthalts- und Tourismusfunktionen durch Umgestaltung und Möblierung der Freiräume. Gerade um den Leuchtturm wurden durch die Maßnahme „Molenkieker“ als auch die Schaffung von Wohnmobilstellplätzen Aufenthaltsfunktionen attraktiviert und ein Beitrag zur Belebung des Nordufers geleistet.

Abbildung 41 Hafenspitze mit Wohnmobilstellplätzen und „Molenkieker“ (2015)

Abbildung 42 Wasmer-Palais (links: 2009; rechts: Rückseite vor Abbruch des früheren Seitenflügels) (Archiv BIG-S)

Maßnahmenbereich Modernisierung und Instandsetzung

Maßnahme Wasmer-Palais

Das zwischen 1700 und 1726 errichtete Wasmer-Palais ist als dreiflügeliges barockes Stadtpalais einer der bedeutendsten Profanbauten Glückstadts. Das ursprünglich als Wohnhaus errichtete Palais beherbergte in seiner wechselvollen Geschichte unter anderem Regierungs- und Residenzfunktionen für das Dänische Königshaus. Ab 1876 ist die Nutzung als Knabenschule belegt. In der Gegenwart beherbergt das Palais die örtliche Volkshochschule und Musikschule.

Auf das Palais bezogene Modernisierungs- und Instandsetzungsaktivitäten der Städtebauförderung begannen bereits 1980 die ersten geförderten Modernisierungsaktivitäten.

Auf Grund weitreichender Holzschäden in Deckenbalken und Dachsparren sowie einer hierdurch bedingten Einschränkung der Standsicherheit erfolgte ab 2006 eine weitergehende Sanierung der historischen Bausubstanz. Die behutsame Sanierung, welche auch die langfristige Sicherung der Funktionen des Standortes anstrebt, erfolgte in zwei Bauabschnitten bis 2009. Gegenstand des ersten Bauabschnittes war die Sicherung der geschädigten Bausubstanz. Im Rahmen des zweiten Bauabschnittes standen Instandsetzung und Verbesserung der Nutzbarkeit als Gemeinbedarfseinrichtungen Volkshochschule und Musikschule im Mittelpunkt.

Abbildung 43 Blick auf das Haupthaus des Wasmer-Palais 2007 (vor der Fassadensanierung) und 2009 (Foto: Wikimedia Commons, PodracerHH)

Im Rahmen der Modernisierungs- und Instandsetzungsaktivitäten wurde des Weiteren eine Fassadensanierung, aber auch eine Sanierung der historischen, die Innengestaltung prägenden Stuck-Elemente, umgesetzt.
Mit diesen Maßnahmen trug der Einsatz von Mitteln der Städtebauförderung einerseits zur Sicherung historisch bedeutsamer baulicher Zeugnisse bei und suchte andererseits die langfristige Funktionsfähigkeit und Nutzbarkeit zu sichern.

Abbildung 44 Innenimpressionen Wasmer-Palais; oben: Dachstuhl; unten: Innenräume, 2006

Maßnahmen aus dem Bereich Freilegung

Admiralität / Am Rethövel 14

Auf dem Grundstück Am Rethövel 14 befand sich ein denkmalgeschütztes bauliches Zeugnis der Glückstädter Stadtgeschichte, die um 1700 vom dänischen Admiral Matthias von Paulsen errichtete „Admiralität". Bei dem Gebäude handelte es sich um einen lang gestreckten dreigeschossigen Bau, der dem dänischen Geschwaderkommandanten des Flottenstützpunkts Glückstadt zunächst als Wohn- und Lagerhaus diente. In seiner wechselvollen Geschichte wurde das Gebäude mehrfach baulich überformt und erweitert. Seit dem beginnenden 19. Jahrhundert, mit Aufgabe der Funktion Glückstadts als Dänischen Flottenstützpunkt und mit Bedeutungsgewinn des Walfangs, wurde das Gebäude durch die Fischereiwirtschaft u.a. als Standort zur Herstellung von Tran genutzt. Ende des 19. Jh. ging das Gebäude in den Besitz der von Glückstädter Bürgern gegründeten Glückstädter Heringsfischerei Gesellschaft über, die bis in die 1970'er Jahre aktiv war. 1984 wird das Gebäude unter Denkmalschutz gestellt. Nach mehreren Eigentümerwechseln erfolgte 1990 der Erwerb durch die Stadt und die Einbringung in das städtebauliche Sondervermögen. Die Suche nach neuen Nutzungen und Nutzern für das Gebäude gestaltete sich jedoch schwieriger als erwartet. Bis 1998 wurden diverse Sanierungs- und Nutzungskonzepte vorgelegt. 2003 wurde das Gebäude vom Landesamt für Denkmalpflege wegen akuter Einsturzgefahr bedingt durch schlechten baulichen Zustand nach Jahrzehnten unzureichender Bauunterhaltung (u.a. Schwamm- und Pilzbefall) aufgegeben. Auflage des Denkmalschutzes in Vorbereitung eines möglichen Abrisses war die Sicherung des prächtigen, farbig gefassten Sandsteinportals. Im Rahmen der Aktivitäten der Städtebauförderung erfolgte ab 2004 der Abriss des historischen Gebäudes. Unter Mitwirkung der Deutsche Stiftung Denkmalschutz erfolgte die Sicherung des Prachtportals.

Auf dem Grundstück wurde demzufolge ein Jugendherbergsneubau errichtet und besagtes Portal in den Neubau integriert. Mit der Realisierung der Jugendherberge ist es gelungen, am Standort eine Nutzung zu etablieren, die sich in die Gemengelage des Umfelds Rethövel einfügt, die touristische Angebotslandschaft erheblich bereichert sowie die funktionale Neuordnung der Binnenhafenbereiche positiv begleitet.

In Glückstadt wird die Jugendherberge als „Neue Admiralität" bezeichnet, ein Zeichen der hohen Akzeptanz des Neubaus.

Abbildung 45 oben: „Alte Admiralität" (2003), unten: „Neue Admiralität"/ Jugendherberge (2015)

7. Finanzierung und Investitionen

Folgendes Kapitel dient der Herstellung eines zusammenfassenden Überblicks über wichtige sanierungs- und maßnahmenbezogene Einnahmen und Ausgaben. Dabei ist zu betonen, dass es sich bei den getätigten monetären Darstellungen um gerundete Werte handelt, welche unabhängig von den Ergebnissen der Schlussabrechnung einen allgemeinen Überblick über essentielle Einnahmen- und Ausgabenbereiche und monetäre Schwerpunktsetzungen im Rahmen der Umsetzung des Sanierungsprozesses bzw. dem Verlauf der Gesamtmaßnahme generieren sollen.

In Teilkapitel 7.1 erfolgt zunächst eine zusammenfassende Darstellung der sanierungsbezogenen Einnahmen und Ausgaben in der Gesamtschau Glückstädter Aktivitäten der Stadtsanierung/ Stadterneuerung in den Abgrenzungen der Gesamtmaßnahmen „Historische Innenstadt", „Rethövel" sowie „Historische Innenstadt/ Rethövel" (als Zusammenführung verbleibender Sanierungsgebietsumgriffe).

Teilkapitel 7.2 sucht in Ergänzung zum Ergebnisbericht 2005 die Detaillierung der Einnahmen und Ausgaben mit Bezug zur räumlichen Abgrenzung der Gesamtmaßnahme „Historische Innenstadt" bis zur Aufhebung weiter Sanierungsgebietsfestsetzungen in 2006 (Fokus auf sanierungsbezogene Maßnahmen und Projekte im Innenstadtkern).

Teilkapitel 7.3 versucht Einnahmen und Ausgaben mit Blick auf die im Rahmen der vorliegenden Berichterstattung vertieften Darstellungen zu den innerstädtischen Bereichen Rethövel, Hafen und Hafenumland zu detaillieren (siehe Abbildungen 2-4).

Teilkapitel 7.4 vertieft Aspekte der Mittelbündelung sowie Multiplikator- und Anstoßwirkungen für Folgeinvestitionen auf Investitionen der Städtebauförderung.

7.1 Gesamtschau der Finanzierung und Investitionen in den Umgriffen der Sanierungsgebiete „Historische Innenstadt" und „Rethövel"

Zum Zeitpunkt der Erstellung folgender Übersicht sanierungsbezogener Einnahmen und Ausgaben befindet sich die Gesamtmaßnahme noch in Schlussabrechnung, so dass nur ein vorläufiges Bild der Finanzsituation gegeben werden kann. Der Sachstand der Darstellung bezieht sich auf den Treuhandkontostand vom 11. Februar 2016.

In der **sanierungsbezogenen Bilanzierung** stehen derzeit mit Blick auf die Gesamtmaßnahme Historische Innenstadt
55.212 T-Euro Ausgaben
55.528 T-Euro Einnahmen
gegenüber. Ergänzende weitere Einnahmen werden im Rahmen der laufenden Ausgleichsbetragserhebung erwartet.

Die sanierungsbezogenen Ausgaben verteilen sich wie folgt auf die verschiedenen Aufgaben- und Maßnahmenbereiche (siehe Tabelle 1):

Tabelle 1 Die Gesamtmaßnahme – Mittelverteilung nach Investitionsfeldern (Ausgaben in T-Euro):

Maßnahmenfeld	*gesamt:*
Städtebauliche Planung und Vorbereitung der Sanierung	1.748 T-Euro
Bodenordnung, Grunderwerb und Grenzregelungen	10.729 T-Euro
Umzug von Bewohnern und Betrieben	71 T-Euro
Freilegung von Grundstücken	2.215 T-Euro
Erschließungsmaßnahmen	15.601 T-Euro
Ausgleichsmaßnahmen	11 T-Euro
Bewirtschaftungsverluste	1.411 T-Euro
Modernisierung und Instandsetzung (Pauschalförderung, Darlehen und Kostenerstattungsbeträge)	6.683 T-Euro
Neubebauung und Ersatzbau der Gemeinde	320 T-Euro
Gemeinbedarfs- u. Folgeeinrichtungen	7.774 T-Euro
Verlagerung und Änderung von Betrieben	234 T-Euro
Sanierungsträger und sonstige Beauftragte	5.254 T-Euro
Sonstige Sanierungsausgaben	3.161 T-Euro
Ausgaben und Investitionen im Zuge der Gesamtmaßnahme (insgesamt)	55.212 T-Euro

Demgegenüber stehen folgende sanierungsbezogene Einnahmen mit Zweckbindung (ohne Berücksichtigung von Fördermitteln der Städtebauförderung, ergänzenden öffentlichen Fördermitteln und Drittmitteln) (siehe Tabelle 2):

Tabelle 2 Die Gesamtmaßnahme – sanierungsbedingte Einnahmen mit Zweckbindung ohne Fördermittel und Eigenmittel (in T-Euro):

Einnahmeart	*gesamt:*
Ausgleichsbeiträge	531 T-Euro
Ablösebeiträge für Stellplätze	124 T-Euro
Grundstückserlöse	5.060 T-Euro
Zinsen aus Darlehen und Darlehensrückflüsse	2.619 T-Euro
Bewirtschaftung, Miete, Pacht, und sonstige nutzungsbedingte Einnahmen	1.102 T-Euro
sonstige sanierungsbedingte Einnahmen	494 T-Euro
Gesamtmaßnahmenbezogene Einnahmen ohne Fördermitteleinsatz	9.930 T-Euro

Hinzu kommen Einnahmen und Zuwendungen der Städtebauförderung sowie weiterer im Rahmen möglicher Programmbündelungen einbezogener Förderprogramme und weitere ergänzende Dritt- und Eigenmittel (siehe Tabelle 3).

Tabelle 3 Einsatz von Fördermitteln, Drittmitteln und Eigenmitteln (in T-Euro):

Einnahmeart	*gesamt:*
Städtebauförderungsmittel des Bundes	12.883 T-Euro
Städtebauförderungsmittel des Landes	19.649 T-Euro
Städtebauförderungsmittel der Gemeinde (kommunaler Eigenanteil)	4.851 T-Euro
Mitteleinsatz Städtebauförderung (gesamt)	37.383 T-Euro
Darlehensprogramm SH 93-95	2.761 T-Euro
Strukturhilfe (Bundesmittel)	1.756 T-Euro
Strukturhilfe (kommunaler Eigenanteil)	543 T-Euro
Strukturhilfe (gesamt)	5.060 T-Euro
ZuInvG (Bundesmittel)	469 T-Euro
ZuInvG (kommunaler Eigenanteil)	157 T-Euro
ZuInvG (gesamt)	626 T-Euro
Landesprogramm Städtebauförderung 1998 – 2002 (Landesmittel)	102 T-Euro
Landesprogramm Städtebauförderung 1998 – 2002 (kommunaler Eigenanteil)	51 T-Euro
Landesprogramm Städtebauförderung 1998 – 2002 (Landesmittel)	153 T-Euro
Mittel der Denkmalpflege / Deutsche Stiftung Denkmalschutz	58 T-Euro
ergänzende Bundesmittel	185 T-Euro
EFRE (Sondermittel LEADER)	74 T-Euro
zusätzliche Eigenmittel	1.378 T-Euro
Drittmittel	681 T-Euro
Mitteleinsatz aus öffentlichen Förderprogrammen, städtischen Eigenmitteln sowie externen Drittmitteln:	2.376 T-Euro
Summe Fördermitteleinsatz:	45.598 T-Euro

Tabelle 3 verdeutlicht die Vielschichtigkeit möglicher und genutzter Finanzierungsquellen. Vom **Gesamtvolumen der eingesetzten Fördermittel** von **45.598 T-Euro** flossen **37.383 T-Euro** aus den Töpfen der **Städtebauförderung** des Bundes und der Länder.

Hervorzuheben ist der Einsatz ergänzender in ihrer Verwendung zur Systematik der Städtebauförderung kompatibler Finanzierungen aus verschiedenen Töpfen/Programmen (siehe hierzu auch Teilkapitel 7.4). Zu den im Rahmen der Darstellung als Drittmittel gruppierten Förderquellen zählen der Europäischer Fischereifonds (EFF) bzw. das Zukunftsprogramm Fischerei SH, welche sich mit ca. 471 T-Euro am Projekt „Docke" beteiligten sowie der Förderfonds der Arge Maritimen Landschaft Unterelbe GbR, der sich mit ca. 25 T-Euro am Projekt Am Proviantgraben 1 („Provianthaus") beteiligte. Mit Blick auf die Maßnahme „Docke" ist der Einsatz von 56 T-Euro des Europäischen Landwirtschafsfonds (ELER)/ Zukunftsprogramms Ländlicher Raum (ZPLR) für die Herstellung einer Deichüberfahrt/ eines Fluchtweg zu benennen. Weitere Anmerkungen zum Thema Mittelbündelung finden sich in Teilkapitel 7.4 sowie mit Blick auf den Teilbereich „Historische Innenstadt" und den auf Erschließungsanlagen bezogenen GVFG-Mitteleinsatz (Gemeindeverkehrsfinanzierung) im Ergebnisbericht 2005.

7.2 „Historische Innenstadt“ (ergänzende Ausführungen zum Ergebnisbericht 2005)

Im Rahmen der Berichterstattung für den Maßnahmenabschnitt „Historische Innenstadt“ (2005) erfolgte bereits eine Darstellung der sanierungsbezogenen Einnahmen und Ausgaben mit Bezug zur damaligen räumlichen Abgrenzung der Gesamtmaßnahme „Historische Innenstadt“ und mit deutlichem Fokus auf den historischen sanierungsbezogene Maßnahmen und Projekte im Innenstadtkern.

Mit Blick auf sanierungsbezogene Einnahmen und Ausgaben handelt es sich deutlich um einen Schwerpunktbereich. In systematischem Rückgriff auf die Darstellungen des Ergebnisberichtes 2005 lässt sich dem Betrachtungsraum „Historische Innenstadt“ in zeitlicher Dimension bis Januar 2003 der größte Anteil der in Teilkapitel 7.1 dargestellten Einnahmen und Ausgaben zuordnen.

Dabei lassen sich hinsichtlich der Ausgabenbereiche folgende Ausgabenschwerpunkte identifizieren:

Tabelle 4 Ausgaben nach Aufgabenschwerpunkten (in T-Euro; nach Ergebnisbericht 2005):

Maßnahmenfeld	*gesamt nach Ergebnisbericht 01/2003:*
Städtebauliche Planung und Vorbereitung der Sanierung	1.081 T-Euro
Bodenordnung, Grunderwerb und Grenzregelungen	9.683 T-Euro
Umzug von Bewohnern und Betrieben	71 T-Euro
Freilegung von Grundstücken	853 T-Euro
Erschließungsmaßnahmen	12.123 T-Euro
Modernisierung und Instandsetzung (Pauschalförderung, Darlehen und Kostenerstattungsbeträge)	6.805 T-Euro
Neubebauung und Ersatzbau der Gemeinde	320 T-Euro
Gemeinbedarfs- u. Folgeeinrichtungen	7.113 T-Euro

In Summe können dem Bereich der „Historischen Innenstadt“ im Zeithorizont bis 2003 **maßnahmenbezogene Ausgaben** von **44.518 T-Euro** zugeordnet werden.

Auch mit Blick auf die gesamtmaßnahmenbezogenen Einnahmen bildet die „Historische Innenstadt“ einen Schwerpunkt.

Tabelle 5 Einnahmen nach Aufgabenschwerpunkten (in T-Euro; nach Ergebnisbericht 2005):

Einnahmeart	*gesamt nach Ergebnisbericht 01/2003:*
Ausgleichsbeiträge (ermittelter Sachstand 2005)	440 T-Euro
Ablösebeiträge für Stellplätze	112 T-Euro
Grundstückserlöse	4.767 T-Euro
Zinsen aus Darlehen und Darlehensrückflüsse	1.209 T-Euro
Bewirtschaftung, Miete, Pacht, und sonstige nutzungsbedingte Einnahmen	564 T-Euro

Ergänzend hierzu sind der „Historischen Innenstadt" bis 2003 **Einnahmen aus öffentlichen Förderprogrammen mit Fokus Städtebauförderung/Strukturhilfe** in Höhe von insgesamt **35.668 T-Euro** zur Verfügung gestellt worden.

Tabelle 6 Mitteleinsatz StBauF bis Januar 2003 (in T-Euro):

Einnahmeart	*gesamt nach Ergebnisbericht 01/2003:*
Städtebauförderungsmittel des Bundes	10.390 T-Euro
Städtebauförderungsmittel des Landes	16.983 T-Euro
Städtebauförderungsmittel der Gemeinde (kommunaler Eigenanteil)	2.527 T-Euro
Mitteleinsatz Städtebauförderung (gesamt)	29.900 T-Euro

In Summe ergaben sich Januar 2003 rechnerisch **Gesamteinnahmen** in Höhe von **44.518 T-Euro**.

7.3 „Historische Innenstadt/ Am Rethövel"

Mit Sachstand des Treuhandkontos vom 11. Februar 2016 lassen sich den 2015/2016 in Abschluss und Aufhebung befindlichen Sanierungsgebieten (siehe Abbildung 2-4) „Rethövel" und „Historische Innenstadt" (verbliebene Teilbereiche) die verbleibenden Einnahmen- und Ausgabenvolumina zuordnen.

Tabelle 7 Ausgaben nach Investitionsfeldern für die Bereiche „Rethövel" sowie die nach Gebietsaufhebung 2006 verbleibenden Teilbereiche der Gesamtmaßnahme „Historische Innenstadt" (Ausgaben in T-Euro):

Maßnahmenfeld	*gesamt:*
Städtebauliche Planung und Vorbereitung der Sanierung	591 T-Euro
Bodenordnung, Grunderwerb und Grenzregelungen	1.012 T-Euro
Freilegung von Grundstücken	1.061 T-Euro
Erschließungsmaßnahmen	3.106 T-Euro
Ausgleichsmaßnahmen	11 T-Euro
Bewirtschaftungsverluste	430 T-Euro
Gemeinbedarfs- u. Folgeeinrichtungen	43 T-Euro
Sanierungsträger und sonstige Beauftragte	1.577 T-Euro
Sonstige Sanierungsausgaben	593 T-Euro
Ausgaben und Investitionen im Zuge der Gesamtmaßnahme (insgesamt)	8.424 T-Euro

Die Darstellung verdeutlicht die gebietsbezogene Schwerpunktsetzung (Städtebauförderung) auf die Maßnahmenbereiche Erschließung und Neuordnung.

Den sanierungs- bzw. maßnahmenbezogenen Ausgaben stehen – unter Ausklammerung von Dritt- und Städtebauförderungsmitteln – bisher folgende sanierungsbezogene Einnahmen gegenüber:

Tabelle 8 sanierungsbedingte Einnahmen mit Zweckbindung ohne Fördermittel und Eigenmittel im Betrachtungsbereich „Rethövel" sowie verbliebene Sanierungsbereichen der „Historischen Innenstadt"(in T-Euro):

Einnahmeart	*gesamt:*
Ausgleichsbeiträge	59 T-Euro
Grundstückserlöse	172 T-Euro
Zinsen aus Darlehen und Darlehensrückflüsse	476 T-Euro
Bewirtschaftung, Miete, Pacht, und sonstige nutzungsbedingte Einnahmen	468 T-Euro
sonstige sanierungsbedingte Einnahmen	38 T-Euro
Gesamtmaßnahmenbezogene Einnahmen ohne Fördermitteleinsatz	1.213 T-Euro

Die Darstellung verdeutlicht, dass sich sanierungsbezogene Einnahmen im hier betrachteten Gebietsumgriff wesentlich auf Erlöse aus Grundstücksveräußerungen sowie Einnahmen der Bewirtschaftung konzentrieren.

Hinzu kommen Einnahmen und Zuwendungen der Städtebauförderung sowie weiterer im Rahmen möglicher Programmbündelungen einbezogener Förderprogramme und weitere ergänzende Dritt- und Eigenmittel(siehe Tabelle 9).

Tabelle 9 Einsatz von Fördermitteln, Drittmitteln und Eigenmitteln im Betrachtungsbereich „Rethövel" sowie verbliebenen Sanierungsbereichen der „Historischen Innenstadt" (in T-Euro):

Einnahmeart	*gesamt:*
Städtebauförderungsmittel des Bundes	2.493 T-Euro
Städtebauförderungsmittel des Landes	2.666 T-Euro
Städtebauförderungsmittel der Gemeinde (kommunaler Eigenanteil)	2.324 T-Euro
Mitteleinsatz Städtebauförderung (gesamt)	7.483 T-Euro
ZuInvG (Bundesmittel)	323 T-Euro
ZuInvG (kommunaler Eigenanteil)	108 T-Euro
ZuInvG (gesamt)	431 T-Euro
Landesprogramm Städtebauförderung 1998 – 2002 (Landesmittel)	102 T-Euro
Landesprogramm Städtebauförderung 1998 – 2002 (kommunaler Eigenanteil)	51 T-Euro
Landesprogramm Städtebauförderung 1998 – 2002 (Landesmittel)	153 T-Euro
Mittel der Denkmalpflege / Deutsche Stiftung Denkmalschutz	4 T-Euro
EFRE (Sondermittel LEADER)	74 T-Euro
zusätzliche Eigenmittel	239 T-Euro

Drittmittel	649 T-Euro
Mitteleinsatz aus öffentlichen Förderprogrammen, städtischen Eigenmitteln sowie externen Drittmitteln:	966 T-Euro
Summe Fördermitteleinsatz:	9.033 T-Euro

7.4 Öffentliche Förderung und Programmbündelung

Wie die vorangegangenen Teilkapitel verdeutlichen, kamen zur Umsetzung der Maßnahmen in den Sanierungsgebieten „Historische Innenstadt" und „Rethövel" in nicht unwesentlichem Anteil Mittel öffentlicher Förderprogramme zum Einsatz.

Insgesamt wurden in den Sanierungsgebieten „Historische Innenstadt" und „Rethövel" Städtebauförderungsmittel aus dem Bund-Länder-Programm in Höhe von 37.383 T-Euro abgerufen. Hiervon entfielen 7.483 T-Euro auf die im Rahmen dieses Berichtes vertieften Teilbereiche „Rethövel" und „Historische Innenstadt.

Wie die Tabellen 3 und 9 in den Abschnitten 7.1 und 7.3 verdeutlichen, wurden maßnahmenbezogen ergänzende Fördermittel akquiriert und in die Finanzierung der Umsetzung einbezogen werden. Das Spektrum der ergänzend einbezogenen öffentlichen Förderprogramme reicht hierbei von europäischen Strukturfonds wie des Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE), des Europäischen Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums (ELER) oder des Europäischen Fischereifonds (EFF) über ergänzende bzw. flankierende Bundesprogramme, wie den im Rahmen des Konjunkturpaketes II bereitgestellten Mitteln nach Zukunftsinvestitionsgesetz (ZuInvG) und ergänzender Mittel der Strukturhilfe sowie den Bund-Länder finanzierten Mitteln nach GVFG (Gemeindeverkehrsfinanzierung) bis hin zu spezifischen Landesförder- und Darlehensprogrammen der Städtebauförderung. Darüber hinausgehend konnten für einzelne Maßnahmen Fördermittel z.B. der Landesdenkmalpflege, der Deutschen Stiftung Denkmalschutz und des Förderfonds der Arge Maritimen Landschaft Unterelbe GbR eingeworben werden.

Mit Blick auf die 2006 aus der Sanierung entlassenen Teilbereiche der „Historischen Innenstadt" (Teilkapitel 7.2) konnten Mittelbündelungen gerade im Bereich Erschließungsanlagen realisiert werden. Neben dem bereits angesprochenen ergänzenden Einsatz von Mitteln nach GVFG in Höhe von ca. 515 T-Euro konnten hier zusätzliche Straßenbaumittel des Bundes in Höhe von ca. 914 T-Euro aktiviert werden.
Mit Blick auf die Maßnahmenbereiche Ersatzbau und Modernisierung/ Instandsetzung sind des Weiteren ergänzende Wohnbauförderungsmittel für ca. 160 Wohneinheiten (überwiegend Neubau) sowie Mittel der Landesdenkmalpflege (z.B. Brockdorff-Palais (ca. 14 T-Euro) und Wasmer Palais (ca. 40 T-Euro)) zu benennen.
Die ergänzend im Bereich der „Historischen Innenstadt" eingesetzten öffentlichen Finanzierungs- und Förderungsmittel summierten sich bis Januar 2003 bereits auf ca. 1.429 T-Euro.

Mit Fokus auf die innerhalb der vorliegenden Berichterstattung vordergründig dargestellten Maßnahmen und Projekte im

Bereich „Rethövel", Hafen und nach 2006 verbliebenen Teilbereiche des Sanierungsumgriffs „Historische Innenstadt" sind hinsichtlich der Bündelungseffekte insbesondere der Mitteleinsatz ZuInvG in Höhe von 431 T-Euro im Rahmen der Umgestaltung der uferbegleitenden Promenaden entlang des Binnenhafens, aber auch der Einsatz europäischer Mittel aus dem EFRE Programm LEADER im Kontext der Neuordnung und Neugestaltung des Hafenkopfes (ca. 74 T-EUR) sowie Mitteln des EFF in Höhe von 471 T-Euro und 56 T-Euro des ELER/ ZPLR, welche zur Finanzierung des Projektes Docke (Rettungs-/Deichweg) beitrugen. Mit Blick auf die Entwicklung historischer Bausubstanz konnten darüber hinausgehend maßnahmenbezogen Landesmittel der Denkmalpflege als auch Fördermittel der Arge Maritimen Landschaft Unterelbe GbR eingesetzt werden.

Zusammenfassend belief sich die Summe der insgesamt eingesetzten **öffentlichen Fördermittel** auf **ca. 45.600 T-Euro**. Hiervon entstammen **ca. 37.400 T-Euro** aus der Kulisse der Bund—Länder-Programme der **Städtebauförderung**.

Bedingt durch die schwierige Haushaltslage der Kommune, war die Erbringung der für den Fördermitteleinsatz erforderlichen städtischen Eigenmittel mit erheblichen Anstrengungen verbunden.

Mit Blick auf das Gesamtprojekt „Hafen Glückstadt" als auch für die Gesamtmaßnahme „Historische Innenstadt/ Am Rethövel" bleibt hierbei zu betonen, dass der benannte Fördermitteleinsatz lediglich einen Teil der tatsächlichen öffentlichen Investitionen abbildet. So erfolgten ergänzende öffentliche auch im Bereich der in Landes- und Bundeszuständigkeit fallenden Infrastrukturen (z.B. Hafenanlagen, Bundesstraßen). Diese an dieser Stelle nicht detaillierter aufgeführten Investitionen beförderten ebenfalls die Erreichung der sanierungsbezogenen Zielsetzungen. Für Hafen und Hafenumfeld sind hierbei neben der Verlagerung der Bundesstraße insbesondere die Modernisierungen und Instandsetzungen der Hafeninfrastrukturen (wie z.B. Uferbefestigungen, Kaianlagen und der Bau einer Schlengelanlage) inklusive der Anlagen des Hochwasserschutzes von Bedeutung.

7.4.1 Mitteleinsatz am Beispiel ausgewählter Maßnahmen

Mit Blick auf die in vorhergehenden Teilkapiteln beschriebenen sanierungsbezogenen Maßnahmen im Bereich Hafen und Hafenumfeld bzw. im Umgriff der städtebaulichen Gesamtmaßname „Historische Innenstadt/ Rethövel" sind im Folgenden dargestellte Investitionen von besonderer Bedeutung:

Mitteleinsätze im Bereich städtebauliche Planungen:

Wettbewerb Hafenkopf	79 T-Euro	EFRE/ LEADER
B-Plan 1.61 Schlossplatz Wilckens Gelände/ Provianthaus	36 T-Euro	StBauF
B-Plan 1.52 „Am Hafenkopf"	31 T-Euro	StBauF
B-Plan 1.56 Docke „Gehlsen-Gelände"	33 T-Euro	StBauF
B-Plan 4.57 „Rethövel"	30 T-Euro	StBauF
Hafenkonzept	37 T-Euro	StBauF
Betriebsgelände Gehlsen / „Docke"/ Gehlsen-Wilckens-Gelände	131 T-Euro	StBauF
Admiralität/ Am Rethövel 14	94 T-Euro 4 T-Euro	StBauF Landesmittel Denkmalschutz
Am Proviantgraben 1	9 T-Euro 25 T-Euro	StBauF Arge Maritime Landschaft Unterelbe

Mitteleinsätze im Bereich Ausgleichsmaßnahmen:

Am Proviantgraben 1	11 T-Euro 8 T-Euro	StBauF ergänzende Drittmittel

Mitteleinsätze im Bereich Grunderwerb:

Gehlsengelände	368 T-Euro StBauF
Hafenflächen	345 T-Euro StBauF
Am Hafen 1a	186 T-Euro StBauF

Mitteleinsätze im Bereich Beseitigung baulicher Anlagen:

Am Rethövel 14 Admiralität	575 T-Euro StBauF
Betriebsgelände Gehlsen	262 T-Euro StBauF
Am Hafen 1a	126 T-Euro StBauF

Mitteleinsätze im Bereich Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen:

Wasmer Palais	929 T-Euro 40 T-Euro	StBauF Landesmittel Denkmalschutz

Mitteleinsatz im Bereich Erschließungsmaßnahmen:

Docke	1.483 T-Euro	StBauF
	475 T-Euro	Europäischer Fischereifonds (EFF) bzw. Zukunftsprogramm Fischerei SH
	155 T-Euro	zusätzliche Eigenmittel
	56 T-Euro	Europäische Landwirtschaftsfonds (ELER)
Promenade Binnenhafen	451 T-Euro	StBauF
	40 T-Euro	zusätzliche Eigenmittel
	168 T-Euro	ZuInvG
Freifläche Hafenkopf	653 T-Euro	StBauF
	72 T-Euro	zusätzliche Eigenmittel
Hafenterrasse	169 T-Euro	StBauF
	44 T-Euro	zusätzliche Eigenmittel
Am Wall/Am Bartadeau	291 T-Euro	StBauF

Für die Gesamtmaßnahme „Historische Innenstadt/ Am Rethövel" bildete der Maßnahmenbereich Erschließung mit einem Gesamtfördervolumen von rund 3.106 T-Euro einen deutlichen städtebaulichen und stadterneuerungsbezogenen Handlungsschwerpunkt.

7.4.2 Multiplikatorwirkungen der Investitionen der Städtebauförderung

Investitionen in den Maßnahmenfeldern entfalteten räumliche Wirksamkeit und kamen auch dem ausführenden örtlichen Handwerk zu Gute.

Bedingt durch die inhaltlichen Schwerpunktsetzungen im Kontext der Gesamtmaßnahme „Historische Innenstadt/ Rethövel" standen im Zuge der Transformation der Hafen- und Hafenumfeldnutzungen (Wegfall und Verlagerung gewerblicher Hafennutzungen, Gütertransport und Bedeutungsgewinn touristischer, musealer Nutzungen sowie Wohnnutzungen), Anpassung und Ertüchtigung sowie die Erschließung neuer nutzungsbezogener Optionen im Vordergrund. Der Bearbeitungsgegenstand Hafen/ Hafenumfeld unterliegt hierbei ergänzenden bundes- und landesspezifischen Förderungs- und Finanzierungsoptionen. Mit den getätigten Investitionen der Städtebauförderung und diesen weiteren „begleitenden" Investitionen wurde eine deutliche Attraktivierung des Wohn- und Tourismusstandortes erreicht. Investitionen in die Hafenkerninfrastrukturen sicherten zudem bestehende gewerbliche und touristische Hafennutzungen.

Die Gesamtsumme der hafenbezogenen Investitionen und Förderungen entfaltete Multiplikatorwirkungen für Standort, Stadt und Region. Dies betrifft z.B. die Realisierung weiterer Investitionen, die Schaffung von Arbeitsplätzen und die Generierung ergänzender Einnahmen im Tourismussektor. Darüber hinausgehend schlägt sich die Aufwertung des Wohnstandortes (Entwicklung des Wohnumfelds Hafen) auch auf Boden- und Immobilienwerte nieder. Auf Grund der Verzahnung verschiedenartigster Investitionen ist eine auf die Effekte der Investitionen der Städtebauförderung begrenzte Darstellung der Wirkungen nach derzeitigem Kenntnisstand schwer bzw. nur punktuell/skizzenhaft möglich.

Mit Verweis auf Blume, Geppert, Gorning (DIW, 2004): „Anstoßwirkungen öffentlicher Mittel in der Städtebauförderung: Kurzexpertise im Auftrag des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung" sowie Simon-Philipp, Gross, Ganter (Hochschule für Technik Stuttgart, 2011): „Multiplikatorwirkungen der Städtebauförderung in Baden-Württemberg" ergeben sich je investiertem Euro Städtebauförderung Bündelungseffekte (öffentlicher Mitteleinsatz) zwischen 1,87 und 3,2 sowie Anstoßeffekte (durch Sanierungsmaßnahmen ergänzend ausgelöste Investitionen) zwischen 5,8 und 7,9 für öffentliche und private Bauvolumina. Der Investition eines Euro der Städtebauförderung stehen so in Gänze durchschnittlich etwa 5,90 Euro bis 6,40 Euro (Aussage DIW 2004) bzw. 8,47 Euro (Durchschnitt für Baden-Württemberg) Bauvolumen gegenüber. Bedingt durch die baulichen Gegebenheiten des Gebietsumgriffs der Gesamtmaßnahme ist anzunehmen, dass die Effekte leicht über den benannten Durchschnittswerten liegen.

Mit Blick auf die benannten Zahlen ergibt sich bei einem Fördermitteleinsatz StBauF von 37.383 T-Euro für die hier betrachtete Gesamtmaßnahme „Historische Innenstadt" sowie „Historische Innenstadt/Am Rethövel" ein theoretisch errechnetes fiktives ergänzendes Investitions- bzw. Bauvolumen (Anstoßeffekt) zwischen

216.821 T-Euro (bei Faktor 5,8) und 295.326 T-Euro (bei Faktor 7,9). Die Validität dieser fiktiven Aussagen zum durch Mitteleinsatz StBauF tatsächlich beförderten Investitions- und Bauvolumen konnte im Rahmen der hier vorliegenden Berichterstattung nicht weiter geprüft werden, aber auch die Durchschnittswerte zeigen die enorme Wirkung auch im Bereich der wirtschaftlichen Gesamtbetrachtung.

8. Städtebauliche Ergebnisse und Wirkungen

Das Glückstädter Engagement im Rahmen der Städtebauförderung trug maßgeblich zu einer Verbesserung der städtebaulichen Gesamtsituation der historischen Innenstadt bei. Gebäudemodernisierungen und Instandsetzungen, aber auch Maßnahmen im Bereich Erschließung sowie der Gestaltung städtischer Grün-und Freiräume verbesserten die Innen- und Außenwahrnehmung der Glückstädter Innenstadt und steigerten ihre Attraktivität für Bewohner und Besucher. Vielfach leisteten die Maßnahmen einen nicht zu unterschätzenden Beitrag zur Sicherung bzw. Erhaltung denkmalgeschützter Ensembles und Einzeldenkmäler des Stadtdenkmals Glückstadt.

Im Rahmen der Durchführung der verschiedenen Sanierungsprojekte ist es über die Jahre gelungen, wesentliche bereits im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchung sowie den städtischen Rahmenplanungen identifizierte Probleme und Herausforderungen, wie u.a. auch verkehrliche Herausforderungen oder die Verlagerung störender Nutzungen zu lösen/zu forcieren und so wesentliche Zielsetzungen zu erreichen. Detailliertere Aussagen zur Zielerreichung und Wirkungen finden sich mit Blick auf die historische Innenstadt im Ergebnisbericht (2005).

8.1 Städtebauliche Ergebnisse und Wirkungen der verbliebenen Gesamtmaßnahme „Historische Innenstadt/ Am Rethövel“

Aus städtebaulicher Perspektive trugen die umgesetzten Maßnahmen entscheidend zu einer funktionalen Neudefinition sowie der Sicherung der Funktionsfähigkeit von Hafen und Hafenumfeld bei. Sie öffneten städtischer Entwicklung neue Räume und Möglichkeiten und unterstützen Glückstadt so auf dem beschrittenen Entwicklungspfad in Richtung langfristig tragfähiger und nachhaltiger Strukturen und Funktionen.
Bedingt durch die räumliche Abgrenzung der Gesamtmaßnahme lag ein inhaltlicher Schwerpunkt auf der Thematisierung sich verändernder räumlicher Nutzungsansprüche sowie veränderten Raumnutzungserfordernissen. Die im Rahmen der hier betrachteten Gesamtmaßnahme durchgeführten Einzelmaßnahmen dienten in Summe der gestaltenden Begleitung des beobachtbaren Bedeutungswandels des Glückstädter Hafens als auch der Reaktivierung bzw. Sicherung der funktions- und Nutzungsfähigkeit stadtbedeutsamer Flächen und Lagen. Dies betrifft neben Teilbereichen der Promenaden entlang der Uferkanten insbesondere die Konversionsflächen am Hafenkopf und das Gehlsengelände (Docke), die auch mit Blick auf den Einsatz von Mitteln der Städtebauförderung Handlungsschwerpunkte bildeten. Hier galt es entnutzte Gewerbestandorte unter Abwägung städtischer und stadtgesellschaftlicher Interessen neu in Wert zu setzen und einer Verödung sowie damit verbundenen Negativwirkungen für Hafenumfeld und Gesamtstadt entgegenzuwirken. Mit der Neugestaltung und funktionalen Neuausrichtung dieser stadtbedeutsamen Flächen, ist es im Rahmen der Durchführung der Gesamtmaßnahme gelungen, einen bedeutsamen Input für die Entwicklung von Sanierungsgebiet und Stadt zu leisten.

Mit Blick auf städtebauliche und stadtgestalterische Wirkungen bildet der Handlungsschwerpunkt „Straßen, Wege, Plätze", die Durchführung von Maßnahmen im Bereich Erschließung einen weiteren notwendigen Betrachtungsschwerpunkt.

Im Rahmen der Maßnahmendurchführung konnte entlang der Uferkanten des Binnenhafens die gestalterische und funktionale Aufwertung der Verkehrs- und Freiflächen gesichert werden. In Ihrem Gestaltungsbild greifen die verschiedenen Einzelmaßnahmen durchaus sensibel ineinander, sodass der Eindruck einer ganzheitlichen städtebaulich-konzeptionellen Maßnahme bestätigt wird. Die umgesetzten Erschließungsmaßnahmen trugen zu einer verbesserten stadtstrukturellen Akzentuierung der zahlreich vorhandenen historischen Bausubstanz sowie einer Steigerung diesbezüglicher Nutzungsqualitäten bei. Dies gilt besonders für die südliche Innenstadtkante entlang des Straßenzuges Am Hafen und ihre touristischen sowie wohnstandortbezogenen Qualitäten, aber auch für die funktionale Aufwertung und Neuordnung der südlichen Uferkante des Binnenhafens.
Im Grundsatz sind die realisierten Maßnahmen im Bereich „Straßen, Wege, Plätze" als Elemente der bedarfsorientierten Anpassung von Verkehrssystem und Verkehrsräumen zu begreifen, wie sie sich in den städtebaulichen Zielsetzungen (siehe Kapitel 5) wiederspiegeln.

Mit der Neugestaltung der Stadteingangssituation um den Hafenkopf wurde der Stadt stadtstrukturell eine ergänzende Platzfläche mit repräsentativer Wirkung und weiterem Entwicklungspotenzial hinzugefügt. Eine Absicherung konzeptionell gestalterischer Überlegungen erfolgte an dieser Stelle durch die Erstellung des B-Planes Nr. 1-52, der die angestrebte Ergänzung von Wohn- und Gewerbeflächen auf Teilflächen östlich der Bundesstraße fasst. Ergänzende Nutzungsoptionen ergeben sich auf dem südlich anschließenden Fabrikgelände an der Ecke Stadtstraße/Am Rethövel. Hier und für den Bereich des Rethövels sieht der noch in Aufstellung befindliche B-Plan 4-57 die Sicherung eines „Sondergebietes Hafen" mit südlich angrenzendem Industriegebiet vor.

Im Ergebnis ist die Steigerung von Aufenthalts- und Nutzungsqualitäten der Verkehrs- und Freiflächen sowie die Beseitigung funktionaler Störungen im hier betrachteten Umgriff der Gesamtmaßnahme deutlich erlebbar.

Die überwiegend im Bereich Erschließung angesiedelten Maßnahmen generierten Attraktivitätsgewinne mit Blick auf das Wohnumfeld Hafen, aber auch mit Blick auf Tourismus- und Freizeitwertigkeiten. Darüber hinaus gelang es im Zuge der Gesamtmaßnahme stadtbildbedeutsame Situationen aufzuwerten. Dies betrifft insbesondere den Hafenkopf als südlichem Stadteingang, aber auch die Innenstadtkante nördliches Hafenufer sowie die Transition von Innenstadt zum Landschaftsraum Elbe im Bereich der Docke.

Ausdruck der mehr als positiven Wirkung der Glückstädter Aktivitäten im Bereich Historische Innenstadt, Hafen und Rethövel ist auch eine verbesserte öffentliche Wahrnehmung, wie sie sich in Tourismuszahlen, aber auch im Echo von Presse und Fachöffentlichkeit wiederspiegelt. Für die im Rahmen der hier vorliegenden Berichterstattung detaillierter betrachteten Maßnahmen um den Hafen („Glückstadt Bin-

nenhafen") ist in diesem Zusammenhang beispielsweise die Würdigung mit dem Otto-Borst-Preises für Stadterneuerung im Jahr 2012 hervorzuheben. Im selben Jahr wurde das Projekt Binnenhafen in der Kategorie Gebäude und Stadtraum mit dem Nationalen Preis für Integrierte Stadtentwicklung und Baukultur gewürdigt. Über den Verlauf der Gesamtmaßnahme ist die Stadt Glückstadt mehrfach für Aktivitäten im Bereich Stadtsanierung und einzelne Maßnahmendurchführungen geehrt worden. Mit Blick auf die Gesamtmaßnahme ist an dieser Stelle die Ehrung im Rahmen des Bundeswettbewerbes „Leben in historischen Innenstädten und Ortskernen – Zukunft für urbane Zentren und Räume" im Rahmen des 10. Kongress Städtebaulicher Denkmalschutz (2002) besonders hervorzuheben.

9. Einschätzungen des Zielerreichungsgrades

Mit ihrem langfristigen Engagement im Rahmen der Programme und Projekte der Städtebauförderung ist es der Stadt Glückstadt gelungen, wesentliche der städtebaulichen Zielsetzungen im Bereich der historischen Innenstadt zu erreichen.
Vielfach waren hierfür – bedingt auch durch die äußerst schwierige Haushaltslage der Stadt – erhebliche finanzielle Anstrengungen der Kommune zur Erbringung der notwendigen städtischen Eigenmittel erforderlich.

Die Vielfalt der realisierten Bau- und Ordnungsmaßnahmen trug eindeutig positiv zur Erreichung der gesetzten und fortgeschriebenen Sanierungsziele bei. Sie entfaltet zudem ergänzend Wirkungen für die umgebenden Stadtbereiche sowie die Gesamtstadt. So ist es im Rahmen der hier betrachteten Maßnahmen gelungen, einen nicht unwesentlichen Beitrag zur Sicherung und Inwertsetzung historisch wertvoller, stadtbildprägender Bausubstanz sowie der Akzentuierung des historischen Stadtgrundrisses (Ortsbild- und Denkmalpflege) zu leisten. Neben baulichen Maßnahmen an der Gebäudesubstanz bildeten insofern Maßnahmen mit Blick auf die Gestaltung städtischer Straßen, Wege und Plätze einen nicht unerheblichen Bestandteil der Gesamtmaßnahme. Die realisierten Einzelmaßnahmen, wie beispielsweise die Umgestaltung der Erschließungsanlagen um den Hafen oder aber die teilweise Freilegung des Fleth inklusive der Neugestaltung des Straßenraumes um das Fleth (Am Fleth) trugen nicht nur zur bedarfsorientierten Anpassung von Verkehrsräumen bei, sondern akzentuierten die Besonderheit des Glückstädter Stadtgrundrisses. Ferner trugen sie durch Verkehrsberuhigung, die Definition neuer Verhältnisse zwischen den verschiedenen Mobilitätsformen als auch grünraumgestalterische Ansätze zur Erhöhung der innerstädtischen Wohn- und Lebensqualität bei. Diesem Grundanliegen folgten auch realisierte Maßnahmen in den Bereichen Verlagerung störender Nutzungen aus Wohngebietslagen sowie die Beseitigung funktionaler Störungen (z.B. Konversion ehem. Gewerbe- und Industriestandorte). Als jüngere Beispiele sind dies betreffend die nutzungsbezogene Neuausrichtung der Bereiche um den Hafen und insbesondere das Areal der Docke zu benennen. Hier gelang es durch die realisierten Maßnahmen stadtprägende Bereiche vor einer Negativspirale mit den verbundenen Negativeffekten auf die Gesamtstadt zu bewahren und Optionen für zukunftsfähige Nutzungen zu eröffnen sowie in weiten Teilen bereits zu realisieren.

Auch wenn nicht alle über den Gesamtzeitraum der Sanierungsmaßnahme konzeptionell angedachten Elemente und Einzelprojekte im Rahmen realisiert werden konnten, wurden die wesentlichen Ziele der Sanierungsmaßnahme erreicht. Es wurde eine mehr als positive Ausgangs- bzw. Ist-Situation geschaffen, die als gute Basis für kommende Entwicklungen zu bewerten ist.

Das langfristige Glückstädter Engagement trug zur Herausbildung einer „lokalen Erneuerungs- bzw. Stadtentwicklungskultur“ bei, die sich durch einen bewussten Umgang mit Ressource und Lebensraum Stadt sowie seinen Funktionen auszeichnet. Dies spiegelt sich in der Fortsetzung

des Glückstädter Engagements im Rahmen anderer Programme der Städtebauförderung und in anderen städtischen Räumen wieder.

10. Quellen

- Lorenz Blume, Kurt Geppert, Martin Gorning (2004): Anstoßwirkungen öffentlicher Mittel in der Städtebauförderung , In: DIW (Hrsg.): DIW Berlin: Politikberatung kompakt 2.
- Christina Simon-Philipp, Elmar Gross, Stefanie Ganter (2011): In: Hochschule für Technik Stuttgart (Hrsg.): Multiplikatorwirkung der Städtebauförderung in Baden-Württemberg.

11. Anlagenverzeichnis

Anlage 1	Sanierungssatzungen (§ 142 BauGB)
Anlage 2	Aufhebungssatzungen (§ 162 BauGB)
Anlage 3	Vorbereitende Untersuchungen
Anlage 4	sanierungsbezogene Bebauungspläne, Flächennutzungspläne und Bereichsplanungen (Beispiele)
Anlage 5	weitere sanierungsrelevante Satzungen der Stadt Glückstadt
Anlage 6	Städtebauliche Rahmenplanung 1983, 1989, 2006 (Auszüge)
Anlage 7	Projektstudie Hafen Glückstadt
Anlage 8	Ergebnisbericht Städtebauförderung – Glückstadt Maßnahmenabschnitt Historische Innenstadt (2005)

Anlage 1 Sanierungssatzungen (§ 142 BauGB) zur städtebaulichen Gesamtmaßnahme „Historische Innenstadt/ Am Rethövel“ der Stadt Glückstadt

- Satzung der Stadt Glückstadt über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Jungfernstieg“ vom 10.07.1979
- Satzung der Stadt Glückstadt über die förmliche Festsetzung des Sanierungsgebietes „Historische Innenstadt“ vom 04.07.1985
- Satzung der Stadt Glückstadt über die förmliche Festsetzung des Sanierungsgebietes „Rethövel“ vom 01.06.1990
- Satzung der Stadt Glückstadt über die förmliche Erweiterung des Sanierungsgebietes „Historische Innenstadt“ vom 25.05.1992
- Nachtragssatzung der Stadt Glückstadt über die förmliche Erweiterung des Sanierungsgebietes „Historische Innenstadt“ vom 28.09.2006

S A T Z U N G

der Stadt Glückstadt über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Jungfernstieg"

Aufgrund des § 3 Abs. 1 und § 5 Abs. 1 des Gesetzes über städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen in den Gemeinden (Städtebauförderungsgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl I S. 2318) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtvertretung vom 10. Juli 1979 und mit Genehmigung des Innenministers folgende Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Jungfernstieg" erlassen:

§ 1

(1) Zur Behebung städtebaulicher Mißstände im Bereich des Gebietes "Jungfernstieg", für deren Durchführung Sanierungsmaßnahmen erforderlich sind, wird das in Abs. 2 näher bezeichnete Gebiet als förmliches Sanierungsgebiet festgelegt.

(2) Das von der förmlichen Festlegung betroffene Gebiet umfaßt folgende Grundstücke:

Gemarkung Glückstadt		Grundbuch von Glückstadt		Eigentümer	Größe in qm
Flur	Flurstück	Band	Blatt		
8	60	-	0683	Stadt Glückstadt	2970
8	61/9	-	0683	" "	26
9	87/63 (teilw.)	-	0683	" "	rd.1150
12	287/269	-	0683	" "	524
12	322/268 (teilw.)	-	0683	" "	rd. 850
12	357/15	49	1785	Land Schleswig-Holstein	5586

(3) Der Plan mit den Grenzen des Sanierungsgebietes ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Diese Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.
Die Genehmigung dieser Satzung wurde nach § 5 Abs. 2 StBauFG mit Erlaß des Innenministers vom 2. Januar 1980 / Az.: IV 82o b - 513.231.1-61.29 erteilt.

Glückstadt, den 16. Januar 1980

Stadt Glückstadt

STADT GLÜCKSTADT

(Dr. Bruhn)
Bürgermeister

Binnenhafer

S A T Z U N G

der Stadt Glückstadt

über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Historische Innenstadt"

Aufgrund des § 3 Abs. 1 und § 5 Abs. 1 des Gesetzes über städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen in den Gemeinden (Städtebauförderungsgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl I S. 2318), zuletzt geändert durch Gesetz vom 5. November 1984 (BGBl I S. 1321), wird nach Beschlußfassung durch die Stadtvertretung vom .....26.3.1985..... und mit Genehmigung des Innenministers folgende Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Historische Innenstadt" erlassen:

§ 1

(1) Zur Behebung städtebaulicher Mißstände im Bereich des Gebietes "Historische Innenstadt", für deren Durchführung Sanierungsmaßnahmen erforderlich sind, wird das in Abs. 2 näher bezeichnete Gebiet als förmliches Sanierungsgebiet festgelegt.

(2) Das von der förmlichen Festlegung betroffene Gebiet umfaßt die im anliegenden Übersichtsplan durchnumerierten Baublöcke 1 - 26, 28 - 37 und 54 sowie teilweise die Baublöcke 38 + 39 und 44. Der Block 27 ist mit den angrenzenden Straßenräumen bereits 1979 als Sanierungsgebiet "Jungfernstieg" förmlich festgelegt worden. Das betroffene Gebiet umfaßt folgende Grundstücke:

Gemarkung Glückstadt			Grundbuch von Glückstadt		Lage	Größe in m²
Flur	Flurstück	Liegenschaftsbuch Nr.	Band	Blatt		
10	27/1	988		1133	Block 1 Am Fleth/ Kleiner Schwibbogen/Markt	37
	27/2	988		1133		19
	28/1	179		0175		185
	28/2	178	38	1465		7
	29/1	178	38	1465		131
	29/2	179		0175		4
	30	988		1133		371
	31/2	1308		0118		133
	31/3	1308		0118		24
	31/5	173		0512		5
	31/6	173		0512		286
	32	185		0066		92
	33	186		0055		145
	34	187		1387		152
	35	188		0393		54
	36/5	189		0136		278
	36/6	189		0136		16
	36/7	189		0136		1
	235/22	600		0414		138
	292/25	184		0415		379
	267/27	178	38	1465		2
	236/23	180		0451		140
	237/24	183		0388		181
	37/4	190		1714-16		12
	37/6	190		1714-16		284
	37/7	190		1714-16		4
	38/1	6		0120		4
	38/2	6		0120		1253
10	57	76		1951	Block 2 Großer Schwibbogen/Kleiner Schwibbogen -	330
	56	76		1951		602
	58	76		1951		7
	52/1	202		1546		84

10	52/2	203	1531	Block 2 Großer Schwibbogen/Kleiner Schwibbogen	11
	53/1	202	1546		9
	53/2	203	1531		346
	241/53	203	1531		19
	222/38	838	0110		1471
	43/1	195	0381		751
	43/2	1720	0180		454
	243/44	196	0186		197
	44/1	196	0186		5
	44/2	196	0186		18
	44/3	221	1600		56
	44/4	668	2043		5
	44/5	196	0186		11
	44/6	221	1600		498
	45	668	2043		104
	46	197	0472		290
	288/47	1269	1876		286
	48	198	0531		308
	49	199	0358		190
	50	200	40 1522		172
	51/1	204	0391		7
	51/2	201	0322		142
	54/1	204	0391		402
	55	205	40 1527		106
	151/1	601	0683		208
10	205/39	192	0630	Block 3 Am Fleth/ Bohnstraße	506
	238/39	832	519		500
	239/39	191	2207		136
	228/39	871	1576		191
	41/1	832	519		19
	41/2	193	39 1510		358
	240/42	194	1118		176
	192/1	166	0164		608
	194/3	168	0226		778
	195/4	169	0122		353
	199/87	736	0691		872
	200/87	749	0478		458
	202/87	748	1125		439
	203/87	833	1845		1654
10	210/87	748	1125	Block 4 Kleine Danneddel-/ Große Danneddel-straße/Großer Schwibbogen	562
	211/158	192	0630		131
	274/2	167	0227		534
	275/2	986	2148		349
	59	206	1739		328
	60	207	1738		217
	61	669	0112		70
	62/1	208	1188		166
	62/2	209	1322		33
	63	209	1322		129
	64	210	0317		80
	65	211	0419		90
	66	212	2375		149

10	279/67	213		0547	Block 4 Kleine Danneddelstraße/ Große Danneddelstraße/ Großer Schwibbogen	78
	289/68	214		0271		175
	69	215		2516		141
	70	216		0341		133
	71	217		0354		218
	72	218		0158		107
	73	219		2440		180
	74	220		0305		143
	75	2383		1607		179
	76	222		1323		344
	77	223		0173		218
	78	224		1339		151
	79	225		0502		162
	164/80	226		2080		92
	165/80	226		2080		69
	81	227		1617		101
	82	228		1914		138
	83/1	229		0204		95
	83/2	230		0138		72
	84	230		0138		132
	85	231		0593		75
	285/86	232	50	1834		149
	286/86	231		0593		16
	87	177		1990		100
10	88	233		1470	Block 5 Großer Schwibbogen/Kleine Danneddelstraße/ Bohnstraße	74
	89	233		1470		45
	257/90	975		1851		57
	256/90	974	21	965		61
	255/90	973		1801		65
	254/90	972		2119		69
	253/90	663		2004		75
	259/91	972		2119		36
	260/91	663		2004		51
	91/1	975		1851		108
	91/2	234		1852		146
	214/93	235		1941		267
	220/93	235		1941		11
	215/94	237		0363		1373
	216/95	237		0363		1490
	219/95	237		0363		127
	246/96	671		2215		80
	247/96	971	21	960		73
	248/96	970	21	961		72
	249/96	969	21	959		75
	97	238		2047		200
	180/98	239		2393-2401		351
	217/99	645	60	2086		917
	218/99	645	60	2086		44

10	118	250	43	1608	Block 6 Kleine Kremper Straße/ Große Kremper Straße/ Große Danneddel-straße	102
	160/119	251		1232		136
	161/120	252	43	1612		77
	162/121	253		2463		188
	290/122	254		0311		606
	123	255		0585		93
	124	256	43	1613		134
	293/125	257		0427		228
	126	258		2192		199
	127	672		672		219
	128	259		1713		185
	230/129	260		1002		231
	231/130	261		1909		204
	234/131	262		0568		110
	133/1	264		0479		149
	134	265		0403		81
	232/135	266		1078		251
	277/136	267		1535		350
	137	587		0579		144
	138	269		0265		69
	213/139	270		1668		116
	140/1	271		1472		1
	140/2	271		1472		147
	141/1	268		0266		1
	141/2	268		0266		78
	142/1	272	43	1624		1
	142/2	272	43	1624		5
	142/3	272	43	1624		180
	143/1	273	43	1625		64
	144/1	274		0346		82
	145/1	275		1077		98
10	100/2	182	39	1491	Block 7 Kleine Kremper Straße/ Bohnstraße/ Große Kremper Straße	1360
	100/3	182	39	1491		17
	100/4	241		0153		115
	173/101	601		0683		17
	270/105	241		0153		222
	271/105	771		1395		214
	106	242		0270		209
	107	243		1111		250
	108/1	244		0203		100
	108/2	771		1395		264
	108/3	771		1395		1
	108/5	244		0203		270
	108/6	2545		1971		253
	191/109	245	68	2257		988
	111	246		0239		311
	112/1	247		0219		263
	112/2	1399	65	2196		88
	113/1	248		2406		297
	113/2	592		2056		320
	114	249		0385		145
	115	157		0069		194
	291/116	2603		2057		165

11	117	338		1447	Block 8 Am Kirchplatz/ Große Kremper Straße/Kleine Kremper Straße	
	136/1	351		0258		100
	136/2	352		1492		1
	137/1	352		1492		79
	184/138	353	44	1641		207
	185/139	354		2437		56
	186/140	603	Kirchengemeinde ohne Angaben			8
	187/141	78		0268		805
	188/142	84	55	1987		596
	263/143	359		0362		82
	264/143	338		1447		505
	144	356		0212		175
	145	357		0248		85
	146	358		1491		116
	147	359		0362		98
	148	360		0408		232
	149	361		2014		309
	150	362		2082		155
	271/151	2384		1603		89
	272/151	835		676		236
	152	363	50	1835		74
	273/154	2384		1603		324
	155	365		0015		58
	156	366		0686		88
11	242/131	2384		1603	Block 9 Kleine Kremper Straße/Postamt/ Bundesbahn	8
	261/133	264		0479		164
	262/133	348		1209		302
	249/134	349		1688		152
	260/134	349		1688		16
	135/1	350		1110		210
	258/135	374		0277		10
	165/1	374		0277		1503
	165/2	350		1110		4
	212/165	738		2079		136
	157	367		1806		99
	158	368		1008		114
	159	369		1045		143
	160	369		1045		284
	161	371		1456		104
	190/162	1328		0174		153
	191/163	681		2403		161
	192/164	373		1124		518
	166/1	376		1000		983
11	223/119	78		0268	Block 10 Am Kirch-platz	4818
	118	78		0268		697

11	120	648		0312	Block 11 Am Kirchplatz/ Dethlefsen-schule/Rosen-gang	173
	121	339		0329		171
	122	340		1837		197
	225/123	341		1696		1005
	226/124	342		1040		262
	125	343		0470		151
	126	344		1041		84
	220/127	878		0347		196
	219/127	345		1795		225
	128/1	79		2096		3045
	129/1	79		2096		682
11	116/2	1400		2545	Block 12 Große Nübelstr./Am Kirchplatz/ Kleine Nübel-straße	18
	116/3	337		0423		194
	116/4	1400		2545		36
	231/91	586		0085		212
	92	317		1512		110
	93	318	44	1656		91
	232/94	319		0348		95
	95	320		0432		123
	96	321		0197		94
	97	322		1533		140
	98	323		1320		171
	99/1	311		2134		112
	100/1	311		2134		3
	100/2	324		0039		146
	101	325		1705		201
	102	326		2339-2340 2342		282
	233/103	327		1422		403
	234/104	602		1551		222
	183/105	328		2145		150
	106	329		1558		241
	107	330	45	1687		270
	108	331		1534		165
	109	332	45	1689		180
	110	578		2498		134
	111/1	333	46	1694		103
	111/2	335	44	1660		39
	112/3	334		1017		186
	112/4	1400		2545		6
	112/5	1400		2545		284
	113	335	44	1660		113
	114	336		0596		269
	115	337		0423		1

11	78/6	1982	1129	Block 13 Kleine Nübelstraße/ Rosengang / Am Wall	513
	78/7	1855	0978		605
	78/8	2581	2522		407
	80	310	0350		151
	81	577	1979		383
	82	607	0059		83
	83	607	0059		94
	84	312	0128		221
	85	313	45 1675		266
	86/3	314	0005		315
	214/86	831	1843		302
	87/1	315	1499		630
	89/3	2552	1977		324
	90/6	316	1821		955
		Engelbrechtsche Wildnis		Block 14+15+16 Große Nübel-str./ Am Fleth	
11	23/3	1803	Kollmar 0423		80
11	43/1	664	0696		376
	44/2	306	0178		138
	45/1	305	0384		364
	45/3	305	0384		71
	46/3	305	0384		134
	47/1	598	53 1917		647
	51/1	301	0010		218
	51/2	2839	2495		225
	53/1	299	18 0876		113
	53/2	300	1958		6
	58	741	1598		41
	64	307	1024		42
	65	307	1024		48
	66/1	2643	2126		183
	66/2	295	1415		182
	67	294	1401		45
	68	294	1401		44
	69	294	1401		39
	70	294	1401		474
	71	293	1402		118
	72	291	1399		224
	73	292	1400		80
	74	292	1400		121
	75	605	1397		330
	76	605	1397		126
	198/60	296	0096		165
	199/59	297	1599		248
	200/63	2528	1945		84
	207/55	730	0182		36
	208/56	730	0182		51
	209/57	741	1598		43
	278/53	873	2507		141
	210/54	298	1597		269

11	237/52	300		1958	Block 14 + 15 + 16 Große Nübel-str./Am Fleth	215
12	143	479	38	1461	Block 17 Kapaunenstraße/ Große Deichstraße Am Fleth	27
	144	480	48	1767		30
	145	281		0192		92
	146	282		0014		146
	147/1	673		0149		137
	346/148	674	56	1994		71
	147/2	283		1227		28
	149	283		1227		141
	410/150	284		0646		253
	365/151	594		0214		292
	384/152	285		0234		215
	153	286		0086		157
	154	1679		0313		57
	155/1	287		0579		170
	155/2	1679		0313		1
	139	475		0246		456
	140	476	48	1778		106
	141	477		1544		136
	142	478		0098		120
	383/152	478		0098		70
12	156	288		1922	Block 18 Kapaunenstr./ Am Fleth/ Am Hafen	214
	282/157	289		1483		111
	158	481		1390		55
	159	482		0087		98
	160	483		1157		121
	161	484		0634		75
	283/162	290		1611		1113
	163	642		0509		357
	164	485		0508		171
	165	486		1596		128
	166	633		1595		136
	167	656		0023		166
	168	487		0534		129
	169	609		0065		290
	293/170	488		2159		330
	294/171	622		2537		320
	172	489	50	1824		169
	173	490	50	1825		185
	174	491		0670		127
	175	491		0670		160
	176	623		0238		114
	177	493		1927		129
	178	494		0267		169
	179	495		1784		132
	180	496	49	1810		137
	408/181	491		0670		103

12	409/181	497		1062	Block 18 Kapaunenstr./ Am Fleth/ Am Hafen	519
	407/182	498		2026		579
	406/182	495		1784		5
	183/1	499		1150		187
	184/1	655		0306		364
	184/2	655		0306		188
	185/1	500		1467		90
	300/186	501	50	1827		107
	185/2	499		1150		3
	183/2	500		1467		3
12	116	461		1936	Block 19 Kleine Deichstraße/ Schlachterstr./ Große Deich-straße	80
	117	462		0692		51
	118	462		0692		24
	119/1	463		0168		175
	120	618		0169		133
	121	465		0076		171
	122	610		0457		295
	125/3	467		1300		588
	126/1	280		1302		398
	316/128	468		0569		132
	129	626		0586		153
	130	469		1380		232
	131	470		0232		262
	132	632		1630		231
	133	471		1552		242
	134	619		0653		88
	135	472		1141		89
	136	473		0979		114
	137	473		0979		165
	138	474		0434		124
12	105	452		1329	Block 20 Kleine Deichstraße/ Große Deich-straße/Namen-lose Straße/ Reichenstraße/ Schlachter-straße	589
	106	453		0130		85
	107	670	49	1804		104
	108	670	49	1804		122
	109	617		0430		155
	110	455	50	1821		224
	402/111	456		0095		207
	411/112	457		0518		101
	113/1	1776		0483		179
	113/2	458		0484		118
	114	459	48	1755		213
	115	460		1549		188
	102	451	46	1717		116
	103	595		0929		170
	303/101	450		0609		55
	302/100	616		2417		54
	99/1	616		2417		107
	99/2	449		0151		336

12	98/1	448		0132	Block 20 Kleine Deichstraße/ Große Deich-straße/Namen-lose Straße/ Reichenstraße/ Schlachterstraße	362
	98/2	1704		0152		114
	104	62		1262		334
	362/97	447		1632		558
	96	580		0417		314
	95	446	50	1837		234
	372/94	445		0244		318
	371/94	444		0567		27
	373/93	444		0567		209
	368/94	443		1052		27
	369/94	444		0567		255
	370/94	438		1418		264
	374/93	444		0567		1
	92	443		1052		113
	91	442		0302		147
	90	440		0093		160
	89	440		0093		108
	87	438		1418		214
	88	439		1594		156
	86	579		0150		70
12	195	505	50	1842	Block 21 Namenlose Straße/Am Hafen/ Reichenstraße	42
	197	506		0369		97
	196	505	50	1842		153
	360/194	615	52	1896		71
	359/193	116	37	1426		70
	192	643		1841		119
	353/191	504	51	1843		138
	354/190	503		2120		79
	400/198	620		0147		373
	401/198	643		1841		3
	187	660		1885		120
	188	502		0370		49
	189/1	502		0370		9
	189/2	596		1884		175
13	34	562		0505	Block 22 Königstraße/ Schlachter-straße/Reichen-straße	132
	79/35	45		0185		165
	36/1	627		0274		7
	36/2	276		0550		876
	74/37	277		0573		219
	75/37	740	60	2077		167
	38	627		0274		409
	67/39	563		0273		185
	68/40	1713		0060		174
	69/41	564	54	1958		52
	70/42	565		0359		195
	43	566		1161		310
	44	567		0330		1040
	71/45	77		0114		511
	46	568		0080		330
	47	569		0067		176
	48	651		0977		109
	49	570		1122		110

13	50	571		1608	Block 22 Königstraße/ Schlachter-straße/Reichen-straße	307
	51	635		0261		90
	52	572		0637		109
	53	573		0459		551
	78/35	45		0185		1
	54	574	54	1955		226
	55	575		2116		69
	56	576		1389		113
	58	638		1388		267
	59/1	636		1070		161
13	1/2	1417	66	2225	Block 23 Königstraße/ Reichenstraße/ Am Fleth	57
	1/3	540		0073		100
	1/4	1746		0304		176
	1/5	1745		0303		139
	2	541		1233		166
	3	542		0084		262
	84/4	543		0131		81
	85/4	544		1316		90
	6	545		1602		93
	7	546	54	1942		90
	8	547	53	1909		91
	9	548		1742		56
	10	549	51	1852		134
	11	550	54	1943		1096
	12	551		2155		314
	13/1	552		0379		628
	13/2	625		0618		446
	62/14	492		2173		301
	16	553		1069		283
	17	554		1039		412
	63/15	625		0618		718
	65/18	555	54	1947		641
	76/19	556		0062		137
	77/20	659		2037		257
	21/1	557		0633		6
	21/2	557		0633		234
	22	170		1013		165
	23	171		1489		122
	24	644		0548		550
	25	172		0216		436
	26	558		1911		162
	27	559	51	1869		141
	28	560	54	1939		320
	29	175		0188		166
	30	176		1498		95
	31	599		1419		185
	32	561		0549		62
	33	181		1433		168
9	46	154		1258	Block 24 Am Fleth/ Ballhausstraße/ Am Kommandanten-graben	326
	47	155		1589		70
	48	155		1589		578
	192/49	688		1256		457
	193/49	1299		1578		106
	194/49	1299		1578		108

9	190/51	156		0217	Block 24 Am Fleth/ Ballhaus-straße/Am Kommandanten-graben	175
	191/51	1299		1578		29
	77/52	665		1504		133
	53	158	39	1487		160
	54	159		1234		110
	55	160		0520		112
	56	161		1666		363
	57	162	38	1463		667
	78/58	163		0262		1332
	195/59	164		1259		1046
	196/59	1299		1578		458
	160/60	164		1259		509
	189/61	165		1257		1395
	15/22	2648		3137		148
	15/23	2649		2138		60
	15/24	1163		0651		2
	15/25	2649		2138		67
	15/26	2649		2138		85
9	16/1	126		0289	Block 25 Königstraße/ Ballhaus-straße/Reichen-straße	1
	16/2	124		0165		375
	17/1	124		0165		1
	17/2	126		0289		209
	18/1	126		0289		6
	18/2	127		1283		220
	19	128		1274		222
	20	129		1567		372
	21	130		2210		132
	22	132		1385		366
	23	133		0058		214
	24	134		1063		312
	145/25	863		0450		72
	146/25	135		0396		184
	26	136	38	1464		204
	27	137		0033		192
	28/1	138		1804		100
	28/2	138		1804		77
	88/28	706		1743		53
	29	146		0639		451
	30	139	37	1438		447
	31	140	39	1481		202
	32	141		1957		328
	33	142		1543		209
	73/34	884		1406		125
	74/35	143		0352		138
	72/35	144		0342		731
	36	147	38	1470		75

9	37	148		0222	Block 25 Königstraße/ Ballhaus-straße/Reichen-straße	80
	38/1	144		0342		38
	38/2	145		0507		381
	39	687		0371		141
	40	149		1441		73
	41	150	38	1455		6
	68/42	654		0404		754
	43/1	151		0282		168
	43/2	654		0404		6
	43/3	152		1925		1
	43/4	153		1042		20
	44/1	152		1925		126
	44/2	153		1042		11
	152/45	153		1042		208
	66	601		0683		125
12	399/37	650		0319	Block 26 Klein Neuwerk/ Königstraße/ Reichenstraße/ Groß Neuwerk	134
	37/1	398		0546		45
	39/1	118		1226		90
	38/1	398		0546		180
	41/1	399		0121		86
	18	646		0223		159
	19/1	383		0031		208
	19/2	1559		2027		151
	20	384		1450		153
	21/1	383		0031		26
	21/2	1559		2027		33
	21/3	1544		2154		68
	22	1361	63	2143		119
	23	387	46	1713		160
	24	388		1733		182
	25	389	46	1715		244
	26	390		0554		153
	27	391		1309		219
	28	649		0418		386
	29	392		1805		61
	30/1	393	49	1805		221
	395/31	394	47	1725		103
	32	611		0339		130
	33	395		1416		134
	34	395		1416		11
	396/35	396		0103		116
	397/36	397		1846		349
12	82	435	46	1700	Block 28 Groß Neuwerk/ Reichenstraße/ Namenlose Straße (östlicher Be-reich)	61
	83	436		1153		71
	84	437		2441		81
	85	585		1311		154
	350/75	429		0601		328
	349/74	428	48	1768		337
	348/73	427		1016		161

12	317/48	404	47	1735	Block 28 Groß Neuwerk/ Reichenstraße/ Namenlose Straße(östlicher Bereich)	91
	47	666		1575		141
	46	604		0981		206
	332/45	403		0146		93
	333/45	837		1844		176
	331/44	403		0146		84
	330/43	401	47	1738		118
	367/42	400		1295		377
	366/42	403		0146		41
	68/1	422		0458		256
	68/2	422		0458		21
	321/69	423		0292		141
	305/70	424		0291		154
	306/71	425		1308		152
	72	426	48	1760		162
	307/68	604		0981		56
	343/76	837		1844		35
	76/1	597		1199		219
	76/2	429		0601		124
	77	430		1145		108
	78	431		2307		119
	79	432		0233		235
	80	614		1964		228
	81	434		1189		75
12	59	414		0209	Block 29 Groß Neuwerk/ Namenlose Straße (west-licher Bereich)	109
	60	415		0697		131
	58	613		1517		158
	57	413		2075		144
	56	412		2407		175
	55	411		1137		70
	54	410		1809		79
	53	409	47	1743		134
	52	408		1676		122
	51	407		1109		208
	319/50	406		1091		112
	318/49	405		1618		91
	61.	647		1434		257
	62	416		0638		123
	63	417		0494		138
	64	418		1583		102
	65	419	47	1746		95
	66	420		1166		120
	67	421		2152		107
12	235	531		0116	Block 30 Namenlose Straße/Am Hafen (öst-licher Bereich)	248
	236	848		0016		256
	238	848		0016		319
	240	51		0133		490
	241	532		1222		249
	242	533		0490		229
	243	534		0453		262
	244	606	52	1894		261

12	245	535		1943	Block 30 Namenlose Straße/Am Hafen (östlicher Bereich)	76
	246/1	537		0469		64
	246/3	535		1943		14
	246/4	2388		2310-2324		288
	247	537		0469		98
	248/1	537		0469		335
	248/2	2388		2310-2324		329
	209	433		0154		226
	208	1723		0156		351
	207	1722		0155		248
	206	511		0380		199
	205	510	50	1830		97
	204	509		1108		266
	203	508		0242		246
	202	507	51	1842		254
	200/1	107		2164-2171		456
	199	634		1009		144
	237	131	37	1436		291
	314/232	529		0635		318
	239	1330		1208		185
	233	32		0674		461
	234	530	51	1845		334
	277	601		0683		352
12	222	520		0492	Block 31 Namenlose Straße/Am Hafen/Jungfernstieg	306
	221	1329		0314		116
	220	519		2241		62
	219/1	872		1711		170
	219/2	1329		0314		67
	324/218	639		1882		271
	217	517		0089		65
	216	517		0089		89
	375/215	517		0089		130
	376/215	893		1004		115
	284/214	1792		0517		186
	213	516		0272		138
	212	515		0669		139
	211	514		0082		126
	210	513		0111		204
	223	521		0011		168
	224	522		0081		166
	225	523	34	1356		177
	226	88		0036		261
	227	524		0570		275
	228	525		0515		231
	229	526		1730		463
	230	527		2447		203
	231	528		2512		249
	325/218	518		0481		524

9	15/27	601	0683	Block 32 Am Kommandantengraben/ Königstraße	1272
	15/21	2525	1940		219
	15/20	2565	2000		171
	15/19	2564	1999		171
	15/18	2563	1998		169
	15/17	2562	1967		171
	15/16	2561	1996		170
	15/15	2560	1995		280
	15/13	2560	1995		1
	15/12	1163	0651		1351
	15/9	1300	0424		1100
	15/8	1300	0424		145
	15/2	1300	0424		1358
	80/3	708	1930		142
	14/2	1163	0651		763
	14/3	1541	2429		820
	183/13	123	2496		764
	12	123	2496		1580
	11/1	2854	2522		2778
	10/2	112	0594		15
	10/3	122	0588		133
	10/4	2707	2260		445
	9	112	0594		565
	8	2854	2522		1941
	7	122	0588		881
	95/6	120	1550		300
	96/5	774	1315		302
	168/5	774	1315		12
	169/5	7854	2522		1356
	3/5	1343	2344		1
	3/6	1858	1001		187
	3/7	1343	2422		43
	3/4	1343	2422		707
	3/3	707	0343		4
	3/2	1343	2422		449
	4/1	707	0343		1214
	166/3	933	1053		205
8	5/3	1378	1288	Block 33 Proviantgraben/Königstraße/Schenckstraße/Jungfernstieg/Am Hafen	56
	5/5	1521	1290		62
	5/7	1696	1606		473
	5/9	652	1285		268
	7	89	1443		35
	8	90	3084		530
	9	91	2115		319
	10/1	92	1604		660-70
	10/2	15	1740		149
	11/1	93	0198		357
	11/2	93	0198		25
	11/3	15	1740		5

8	12/1	653		0210	Block 33 Proviant-graben/König-straße/Schenck-straße/Jungfern-stieg/Am Hafen	181
	12/2	1485		0503		221
	13/1	641		0072		181
	13/2	95		0071		236
	14/1	641		0072		112
	14/2	95		0071		211
	15/1	641		0072		1
	15/2	641		0072		85
	16/1	96		0070		407
	16/2	1762		0310		345
	16/3	96		0070		3
	17	97		0699		209
	19/1	940		1096		291
	19/2	940		1096		3
	20	94		0333		109
	22/1	746		0030		235
	22/2	102	41	1557		3
	23	101	46	1691		356
	25	101	46	1691		2
	26/1	106		1286		751
	26/2	15		1740		6
	26/3	15		1740		1044
	26/4	106		1286		6
	26/5	1290		1741		374
	27/3	103		0394		478
	27/5	1313		1605		1249
	27/6	105		0139		33
	28/1	87	27	1143		324
	29/1	104		0278		317
	29/3	1313		1605		1
	29/4	1313		1605		2
	29/5	1313		1605		8
	30/3	105		0139		386
	30/4	1313		1605		12
	31	106		1286		865
	32/3	108		0241		214
	33/2	1290		1741		127
	33/5	109	41	1559		332
	33/7	1290		1741		118
	34/1	1290		1741		640
	34/2	1290		1741		463
	35/1	110		1101		213
	35/2	1290		1741		90
	36	111		693		901
	37	113	38	1456		76
	38/1	114		0474		59
	39/2	115	37	1427		17
	39/3	115	37	1427		128
	58/1	1378		1288		300
	59/1	601		0683		444
	59/2	601		0683		4
	59/3	601		0683		33
	61/4	601		0683		54
	61/5=(61/11	1313		1605		10
	(61/12	1313		1605		191
	61/7	746		0030		38

8	61/8	746		0030	Block 33 Proviant-graben/König-straße/Schenck-straße/Jungfern-stieg/Am Hafen	35
	61/10	102	41	1557		62
	62/19	695		1513		142
	64/18	98	41	1555		115
	65/6	652		1285		867
	66/6	703		1287		349
	68/21	100	41	1556		79
	69/21	711		2200		75
	70/22	743	63	2336		165
	71/22	48		1160		244
	72/22	744		2337		388
	73/22	746		0030		108
	74/22	745		2338		402
	75/22	746		0030		255
	77/24	102	41	1557		348
	79/27	864		1286		751
	94/19	99		0142		95
12	251	601		0683	Block 34 Am Hafen/Binnen-hafen (östlicher Teil)	801
	252	601		0683		347
	253	601		0683		276
	254	728		1194		316
	255	539		1051		150
	256	539		1051		261
	257	1204		1303		78
	258	1204		1303		63
	259	1204		1303		90
	260	728		1194		39
	261	630	52	1899		263
	262	728		1194		423
	263	728		1194		114
	264	728		1194		436
	338/266	728		1194		1936
	339/276	601		0683		2615
	250	601		0683		323
	249	601		0683		897
	265/1	728		1194		3231
	265/2	728		1194		34
	265/3	601		0683		47
	265/4	75		0608		32
	265/5	75		0608		21
	336/o.265	728		1194		165
8	40	601		0683	Block 35 Am Hafen Binnenhafen (westlicher Teil)	416
	41	601		0683		304
	42	728		1194		53[illegible]
	43	728		1194		261
	44	728		1194		541
	45/1	867		0411		304
	82/54	869		0590		693
	96/48	728		1194		64
	97/48	867		0411		251
	98/48	869		0590		4
	95/48	867		0411		67

11	23/3	1803		Block 36 Am Fleth/ Anlagen südlicher Teil	272
	29/1	76	1951		1
	179/1	1435	1381		337
	179/7	601	0683		1915
	16/2	76	1951		12
10	6/1	601	0683	Block 37 Am Fleth/ Anlagen nördlicher Teil	3485
	159	601	0683		149
8	86/3	683	0476	Block 38 westlich Proviantgraben	3625
	84/56	601	0683		80
	88/03	658	37 1439		124
	67/1	658	37 1439		336
	101/56	1297	47 1748		43
7	120/6	1297	47 1748		43
	106/7	728	1194		657
	62/7	1031	2614		132
	63/8	1031	2614		371
9	187/1	801	1770	Block 39 Königstraße/ Dithmarschem Straße	361
	188/1	801	1770		285
	1/5	800	1767		580
	1/6	800	1767		96
	126/1	801	1770		970
	127/1	801	1770		334
	124/1	801	1770		217
	177/1	702	55 1986		78
	178/1	801	1770		268
	179/1	861	1770		54
	2	702	55 1986		77
2	99/11	1856 Bl. Wildnis	0144	Block 44 Am Neuendeich/ Bohnstraße	9
	99/20	710	1931		158
	85/13	1856 Bl. Wildnis	0144		1001
	tlw.99/18	1856 Bl. Wildnis	0144		2023

4	37/4	75	0608	Block 54	12
	33/1	601	0683	Am Batardeau/	365
	39/5	2165	1462	Rhinstraße/	824
	39/6	1683	1509	Christian-IV-	640
	39/16	601	0683	Straße	40
	39/8	601	0683		48
	24/8	2165	1462		84
	24/9	1683	1509		2547
	24/4	601	0683		53
	24/5	21	2022		193
	24/6	1683	1509		285
	29/27	1102	0980		20
	29/28	1102	0980		27
	22/11	1683	1509		86
	22/12	1637	0993		90
	22/13	1683	1509		12
	22/15	1586	74 2413		125
	22/16	21	2022		2270
	22/17	1360	2117		1107
	22/18	1360	2117		453
	22/6	1394	1408A		1152
	22/8	1377	2254		21
	22/10	1394	1408A		330
	21/1	1585	1986		546
	213/22	1122	0117		344
	214/22	1121	0309		329
	215/22	1120	1514		222
	216/22	931	1238		168
	19/2	980	2083		420
	19/3	601	0683		144
	39/18tlw.	601	0683		2847
	39/17	601	0683		164
	39/13	601	0683		76
	39/12	601	0683		308
	39/11	1360	2117		517
				Straßengrundstücke	
2	128/96	76	1951	Am Kommandantengraben	338
	103/4	601	0683	Bohnstraße	4388
	98/3=98/1 98/2	601	0683	Am Kommandantengraben	5958
	168/38	601	0683	Am Wall	1379
	33/1	601	0683	Am Wall,	365
4	37/1tlw.	75	0608	Bahngelände	2046
	236/33	601	0683	Rhinstraße	2508
	37/2	75	0608	Bahngelände	217
	37/3	75	0608	Bahngelände	46
	230/28	1803	Kollmar 0423	Stadtstraße	501
	39/15	1803	Kollmar 0423	Stadtstraße	750
	39/14	601	0683	Stadtstraße	224

				Straßengrundstücke	
5	75/9	601	0683	Stadtstraße	122
	75/8	601	0683	Stadtstraße	177
	75/7	601	0683	Stadtstraße	62
	75/11tlw.	1803	Kolmar 0423	Stadtstraße	ca300
	205/1	2674	2195	Am Hafen	135
	206/1	728	1194	Am Hafen	704
7	104/7tlw.	728	1194	Am Hafen	813
	2/7tlw.	2455	1789		544
	100/29	728	1194		8
8	5/8	601	0683	Proviantgraben	1011
	57	601	0683	Proviantgraben	419
	56/1	601	0683	Platz	677
	56/2	601	0683	Am Hafen	63
	28/2	87	2584	Platz	47
	55/1	601	0683	Am Hafen	1041
9	65	601	0683	Kommandantengraben (Westl. Teil)	458
	63/2	601	0683	Königstraße (Westl.)	ca1200
	62	601	0683	Ballhausstraße	1886
	85/64	601	0683	Kommandanten-graben (Westl. Teil)	586
	84/1	601	0683	Kommandantengraben	148
10	155/1	1856	0144	Am Fleth	2151
	153/1	1856	0144	Am Fleth	2318
	153/2	1856	0144	Am Fleth	44
	159/2	601	0683	Am Fleth	69
	155/2	601	0683	Am Fleth	70
	20/1	601	0683	Am Fleth	54
	294/152	601	0683	Kleiner Schwibbogen	647
	226/150	601	0683	Großer Schwibbogen	647
	221/148	601	0683	Große Danneddelstr.	1878
	182/149	601	0683	Kleine Danneddelstr.	633
	147	601	0683	Kleine Kremper Str.	704
	169/1	601	0683	Große Kremper Str.	1817
11	42/2	601	0683	Marktplatz	7651
	178/3	1803	Kollmar 0423	Am Markt/Am Fleth	5028
	175	601	0683	Große Nübelstraße	1800
	276/176	601	0683	Kleine Nübelstraße	141
	174	601	0683	Kleine Nübelstraße	381
	117	338	0683	Am Kirchplatz	33
	189/171	601	0683	Am Kirchplatz	673
	172	601	0683	Rosengang	291
	252/170	601	0683	Kleine Kremper Str. (Südl. Teil)	735
	224/173	601	0683	Schulgang/Am Kirch-platz	1788
	75/1	601	0683	Am Wall	13
	78/5	601	0683	Ecke Wall/Nübelstr.	341
	79/5	601	0683	Ecke Wall/Nübelstr.	15
	177/3	601	0683	Am Fleth	369
9	1/4tlw.	601	0683	Dithmarschenstr.tlw.	ca300

				Straßengrundstücke	
11	89/1	601	0683	Rosengang	31
	89/2	601	0683	Rosengang	47
	90/1	601	0683	Rosengang	23
	90/2	601	0683	Kleine Nübelstraße	18
12	268/2	601	0683	Groß Neuwerk tlw.	ca200
	267	601	0683	Namenlose Straße	1812
	339/276	601	0683	Am Hafen	2615
	271/2	636	1070	Reichenstraße	3
	271/1	601	0683	Reichenstraße (Südl.)	2212
	361/272	601	0683	Namenlose Straße (Östl. Teil)	501
	273/1	601	0683	Kleine Deichstraße	1204
	342/274	601	0683	Große Deichstraße	1848
	275	601	0683	Kapaunenstraße	481
	270/1	601	0683	Schlachterstraße	470
13	60	601	0683	Königstraße	1238
	61	60	0683	Reichenstraße	964
	59/2	601	0683	Königstraße	14

(3) Die Flurkarte mit den Grenzen des Sanierungsgebietes ist Bestandteil der Satzung.

§ 2

Diese Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.

Die Genehmigung dieser Satzung wurde nach § 5 Abs. 2 StBauFG mit Erlaß des Innenministers vom 1. 7.1985, Az.: IV 82o b-513.41-61-o29 erteilt.

Glückstadt, den 4. Juli 1985

STADT GLÜCKSTADT

(Dr. Bruhn)
Bürgermeister

Ein Übersichtsplan über die Gliederung des Sanierungsgebietes in Baublocks ist dieser Satzung als Anlage beigefügt.

Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des Städtebauförderungsgesetzes beim Erlaß der Sanierungssatzung mit Ausnahme der Vorschriften über die Genehmigung und die Bekanntmachung ist unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres nach Bewirkung dieser Bekanntmachung gegenüber der Stadt Glückstadt geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen.

Nach § 5 Abs. 3 Städtebauförderungsgesetz (StBauFG) wird auf die besonderen Rechtswirkungen dieser Satzung hingewiesen. Diese ergeben sich aus den §§ 15, 17, 18 und 23 StBauFG. Ihr wesentlicher Inhalt wird im folgenden zusammengefaßt:

N a c h § 15 StBauFG
bedürfen im oben festgelegten Sanierungsgebiet folgende Rechtsvorgänge und Vorhaben der schriftlichen Genehmigung der Stadt Glückstadt:

1. die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks, die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts und die darauf zielenden schuldrechtlichen Verträge,
2. die Belastung eines Grundstücks und die darauf zielenden schuldrechtlichen Verträge,
3. Vereinbarungen, durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils auf bestimmte Zeit von mehr als 1 Jahr eingegangen oder verlängert wird.
4. Die Teilung eines Grundstücks,
5. Erhebliche Veränderungen der Erdoberfläche oder wesentlich wertsteigernde sonstige Veränderungen der Grundstücke,
6. die Errichtung, Änderung oder Beseitigung baulicher Anlagen, für die eine bauaufsichtliche Genehmigung erforderlich ist,
7. die Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen, die zwar keiner bauaufsichtlichen Genehmigung bedürfen, die aber den Wert der baulichen Anlage steigern.

Die Genehmigung der Gemeinde ist bei den Ziff. 5, 6 und 7 nicht erforderlich für Vorhaben, die vor Inkrafttreten dieser Satzung bauaufsichtlich genehmigt worden sind sowie für Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung.

N a c h § 17 StBauFG
steht der Gemeinde im oben festgelegten Sanierungsgebiet unter Anwendung von § 24 Abs. 2 Satz 1 und 2 Nr. 2 und Abs. 3 - 5 und §§ 27 und 28 des Bundesbaugesetzes ein Vorkaufsrecht an bebauten und unbebauten Grundstücken zu.

N a c h § 18 StBauFG
kann die Gemeinde, wenn sie die Veräußerung eines Grundstückes nach § 15 StBauFG nicht genehmigt, dem Eigentümer innerhalb eines Monats mitteilen, daß sie beabsichtigt, sein Grundstück zu erwerben, und zwar zu einem Preis, der nach § 23 StBauFG berechnet wird. Die Gemeinde darf dieses Grunderwerbsrecht nur ausüben, wenn es zur Durchführung der Sanierung erforderlich ist. In einem Erörterungstermin wird zwischen der Gemeinde und dem Eigentümer geklärt, ob die Gemeinde vom Erwerb absehen kann, weil der Eigentümer die betreffenden Sanierungsmaßnahmen selbst durchzuführen bereit und in der Lage ist. Ist der Eigentümer hierzu nicht bereit und in der Lage, dann kann die Gemeinde von ihrem Grunderwerbsrecht durch einseitige Erklärung Gebrauch machen.

N a c h § 23 StBauFG
sind bei der Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen im oben festgelegten Sanierungsgebiet nur die Werte zugrunde zu legen, die vor der Sanierung maßgebend waren zzgl. etwaiger allgemeiner Werterhöhungen auf dem Grundstücksmarkt. Hiernach werden Werterhöhungen nicht berücksichtigt, soweit sie durch die Sanierung selbst eingetreten sind.

Mit dieser Bekanntmachung wird die obige Satzung rechtsverbindlich.

Glückstadt, den 4. Juli 1985

Der Bürgermeister

(Dr. Bruhn)

STADT GLÜCKSTADT

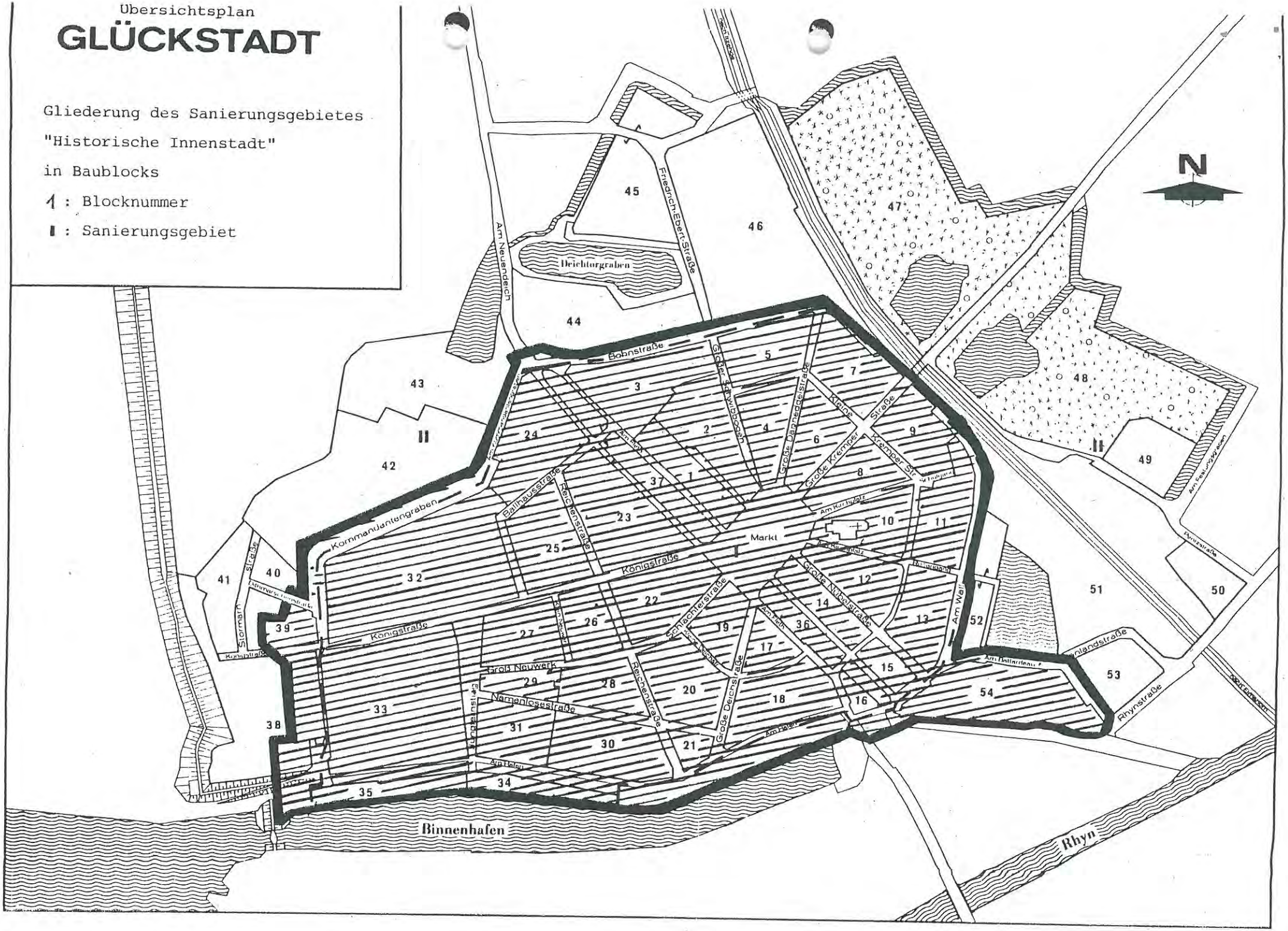
Übersichtsplan

GLÜCKSTADT

Gliederung des Sanierungsgebietes
"Historische Innenstadt"
in Baublocks

1 : Blocknummer

▮ : Sanierungsgebiet

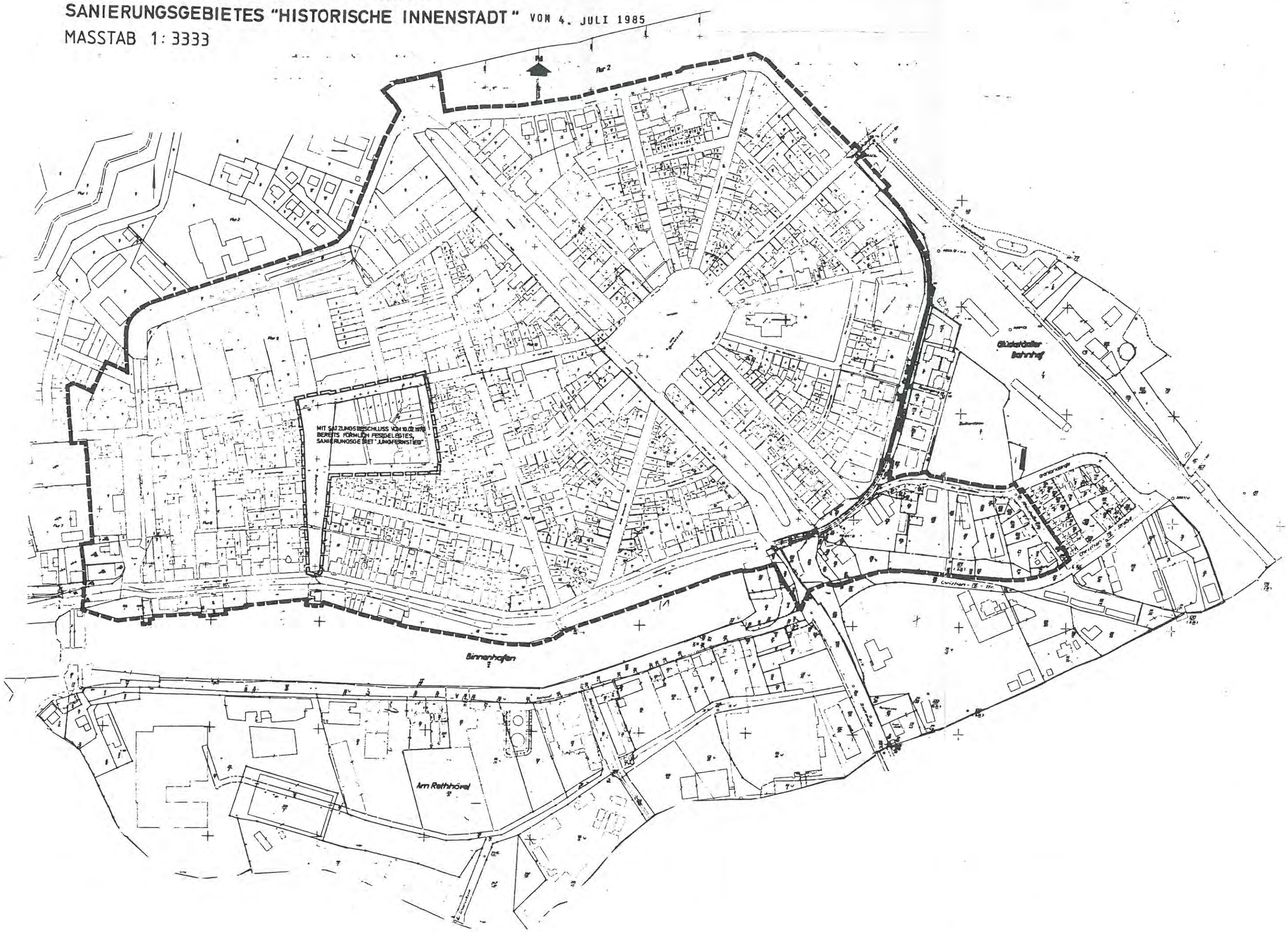


FLURKARTE GEMÄSZ § 1 ZIFFER 3 ALS ANLAGE ZUR

SATZUNG DER STADT GLÜCKSTADT ÜBER DIE FÖRMLICHE FESTLEGUNG DES

SANIERUNGSGEBIETES "HISTORISCHE INNENSTADT" VOM 4. JULI 1985

MASSTAB 1:3333



Fr. Hinburger 985 3241

60-06

Auszug aus der NORDDEUTSCHEN RUNDSCHAU vom 7. Juni 1990

Bekanntmachung der Stadt Glückstadt

Satzung

der Stadt Glückstadt über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Rethövel"

Aufgrund der §§ 142 und 143 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Glückstadt vom 22./23. Februar 1990 und nach Anzeige gegenüber dem Herrn Landrat des Kreises Steinburg folgende Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Rethövel" erlassen:

§ 1

1. Zur Behebung der städtebaulichen Mißstände, die im Bereich südlich des Binnenhafens im Anschluß an das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Historische Innenstadt" durch Sanierungsmaßnahmen nach dem 1. Teil des II. Kapitels (§§ 136 bis 164) des Baugesetzbuches erforderlich ist, wird das Gebiet „Rethövel" förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt.
2. Das von der förmlichen Festlegung betroffene Gebiet ergibt sich aus dem anliegenden Plan, der Bestandteil dieser Satzung ist.

Lageplan gemäß § 1 Abs. 2 der Satzung der Stadt Glückstadt über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Rethövel"

---------- Geltungsbereich

3. Für den Bereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes wird die Genehmigung für die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts gemäß § 144 Absatz 2 Satz 2 BauGB (Hypothek) allgemein erteilt.

§ 2

1. Diese Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.
2. Das Anzeigeverfahren gemäß § 143 Absatz 1 BauGB gegenüber dem Kreis Steinburg wurde durchgeführt. Der Kreis Steinburg hat mit Verfügung vom 29. Mai 1990 Az.: 614 mitgeteilt, daß keine Verletzung von Rechtsvorschriften, die eine Versagung der Genehmigung nach § 6 Absatz 2 BauGB rechtfertigen würde, geltend gemacht wird.

Glückstadt, den 1. Juni 1990

Dr. Bruhn
Bürgermeister

Aufgrund des § 215 Abs. 2 BauGB wird folgender Hinweis gegeben:
Unbeachtlich sind

1. eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und
2. Mängel der Abwägung,

wenn sie nicht in Fällen der Nr. 1 innerhalb eines Jahres, in Fällen der Nr. 2 innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

I. Nachtragssatzung
zur Satzung der Stadt Glückstadt
über die förmliche Festsetzung des Sanierungsgebietes
"Historische Innenstadt" vom 4. Juli 1985

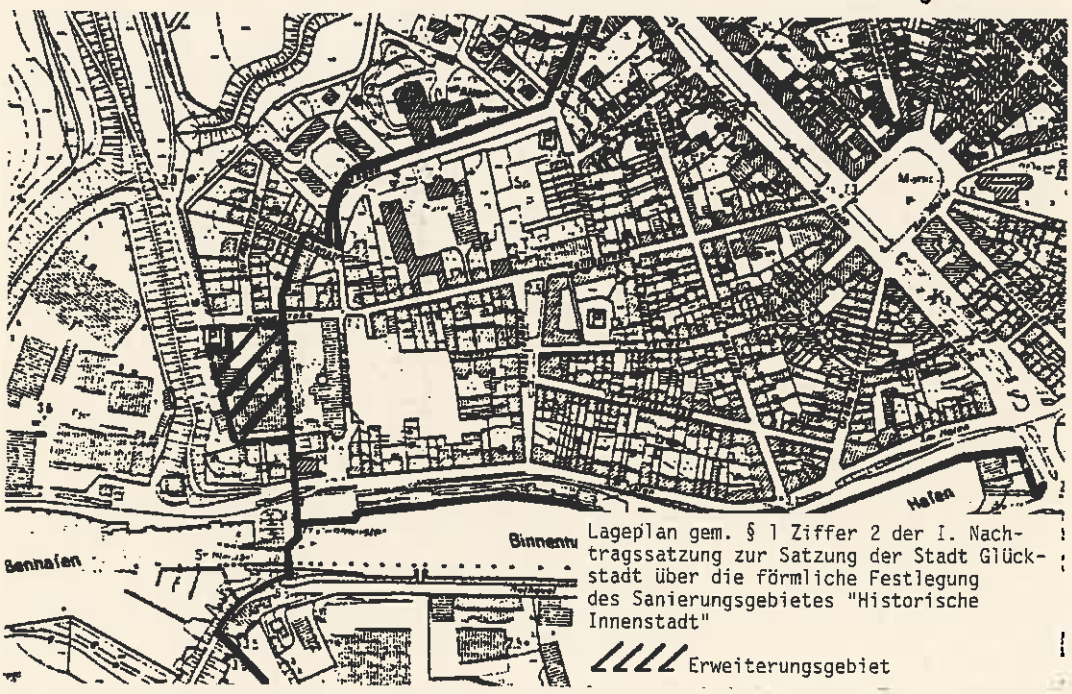
Aufgrund der §§ 142 und 143 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Glückstadt vom 21. Mai 1992 folgende Satzung erlassen:

§ 1

1. Das von der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes "Historische Innenstadt" betroffene Gebiet wird um folgende Grundstücke erweitert:

   Flurstücke 6/2 und 6/4, beide Flurstücke Gemarkung Glückstadt, Flur 7.

2. Das von der Erweiterung betroffene Gebiet ergibt sich aus dem nachstehend abgedruckten Plan, der Bestandteil dieser Satzung ist.



Lageplan gem. § 1 Ziffer 2 der I. Nachtragssatzung zur Satzung der Stadt Glückstadt über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Historische Innenstadt"

//// Erweiterungsgebiet

3. Für den Erweiterungsbereich wird die Genehmigung für die Bestellung eines grundstückbelastenden Rechts gemäß § 144 Absatz 2 Satz 2 BauGB (Hypothek) allgemein erteilt.

§ 2

1. Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.
2. Ein Anzeigeverfahren gegenüber dem Kreis Steinburg ist gemäß § 143 Absatz 3 BauGB nicht erforderlich.

Glückstadt, den 25. Mai 1992

STADT

Dr. Morath
Bürgermeister

2

II. Nachtragssatzung
der Stadt Glückstadt
über die Erweiterung des förmlich festgelegten
Sanierungsgebietes „Historische Innenstadt“

Aufgrund des § 142 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der z.Zt. geltenden Fassung, in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.02.2003 (GVOBl. S.-H. S. 57), in der z.Zt. geltenden Fassung, wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 14.09.2006 folgende II. Nachtragssatzung erlassen:

Artikel I

Die Satzung der Stadt Glückstadt über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Historische Innenstadt“ vom 04.07.1985, geändert durch I. Nachtragssatzung vom 02.06.1992 wird durch diese II. Nachtragssatzung wie folgt geändert:

§ 1
Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes

In dem durch diese II. Nachtragssatzung erfassten Gebiet der historischen Innenstadt liegen städtebauliche Missstände vor. Dieses Gebiet soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert und umgestaltet werden.

Das von der Erweiterung betroffene Gebiet ist mit seiner Grenze im anliegenden Lageplan im Maßstab 1:1600, der als Anlage 1 Bestandteil dieser Satzung ist, dargestellt.

Das Gebiet wird hiermit als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt und in den Geltungsbereich des bereits förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Historische Innenstadt“ einbezogen.

§ 2
Sanierungsverfahren

Die Sanierungsmaßnahme in dem Geltungsbereich dieser II. Nachtragssatzung wird unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 a BauGB durchgeführt.

Artikel II
Inkrafttreten

Diese II. Nachtragssatzung wird gemäß § 143 Abs. 1 BauGB mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Glückstadt, den 28.09.2006

Stadt Glückstadt
Der Bürgermeister
Blasberg

STADT GLÜCKSTADT

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel der Abwägung gem. § 214 Abs. 3 BauGB sind unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von zwei Jahren seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt Glückstadt geltend gemacht worden ist. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, darzulegen (§ 215 Abs. 1 BauGB).

Mit dem Inkrafttreten der Erweiterungs-Satzung tritt grundsätzlich nach den Bestimmungen des § 154 BauGB die Verpflichtung der Stadt Glückstadt zur Erhebung (Abs. 1) und der Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer zur Zahlung (Abs. 3) eines Ausgleichsbetrages ein. Seine Höhe ergibt sich aus der Differenz zwischen dem sanierungsunabhängigen Anfangswert und dem sanierungsbedingten Endwert gem. § 154 Abs. 2 BauGB. Diese Werte werden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Steinburg ermittelt.

Mit dem Inkrafttreten der Erweiterungs-Satzung treten bei den betroffenen Grundstücken folgende Vorschriften in Kraft:

- Bei der Veräußerung ist das Grundstück zu dem Verkehrswert zu veräußern, der sich durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes ergibt.

- das Vorkaufsrecht der Stadt Glückstadt aus § 24 Abs. 1 Zif. 3 BauGB

- für die in den §§ 144, 145 BauGB genannten Vorhaben und Rechtsvorgänge das Erfordernis der schriftlichen Genehmigung durch die Stadt Glückstadt.

Die Stadt Glückstadt wird das Grundbuchamt ersuchen, Sanierungsvermerke in Abteilung II der von der Erweiterungs-Satzung betroffenen Grundbücher einzutragen.

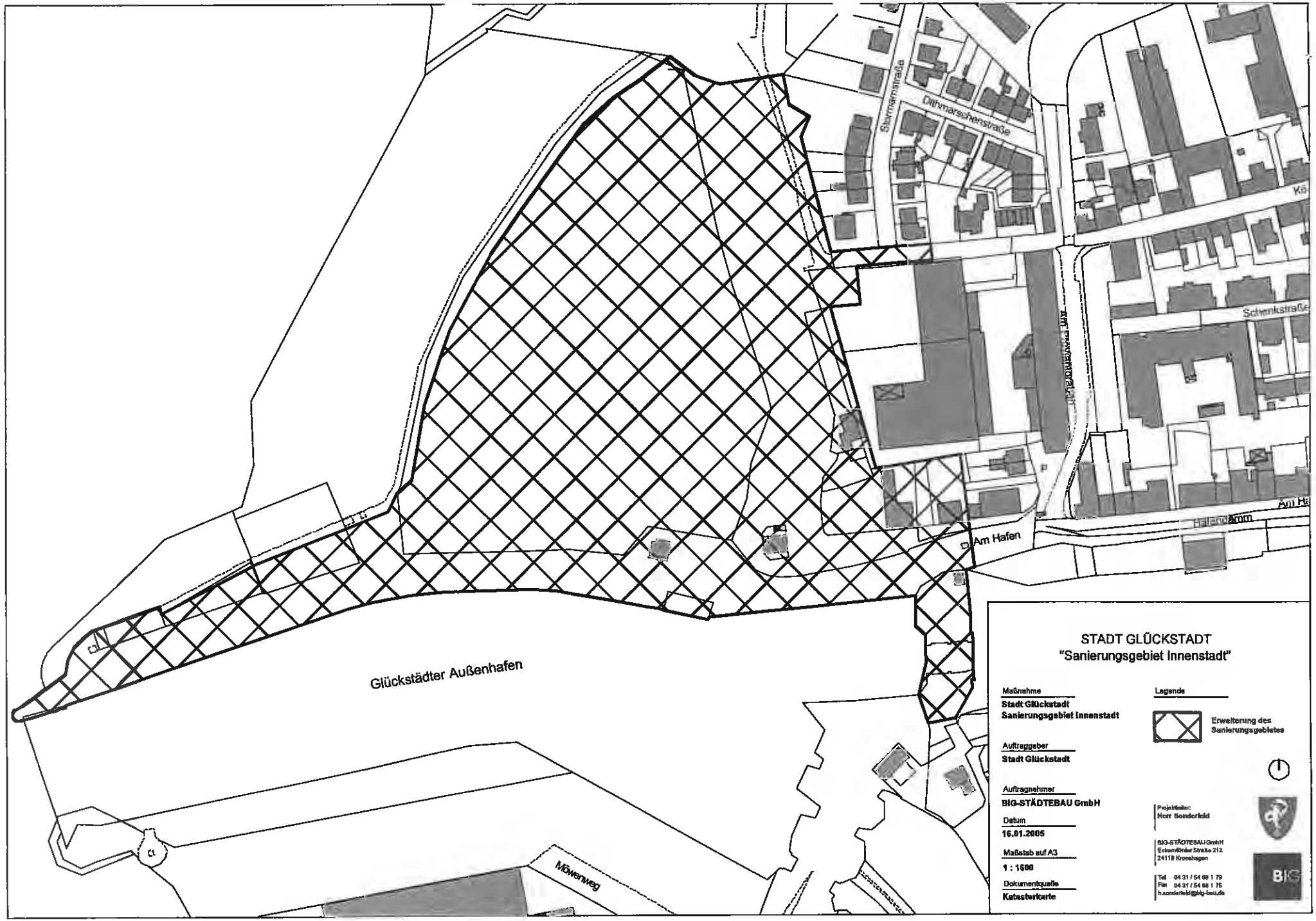
Jedermann kann diese Satzung mit dem dazu gehörenden Lageplan (weiter unten verkleinert abgebildet) in der Stadtverwaltung Glückstadt, Fachbereich Technik & Stadtentwicklung, Zimmer 57, während der Sprechstunden (Mo. 8.30 Uhr – 16.00 Uhr, Do. 8.30 Uhr - 19.00 Uhr, Di., Mi. + Fr. 8.30 Uhr – 12.00 Uhr) oder nach vorheriger telefonischer Terminabstimmung einsehen und über den Inhalt Auskunft erhalten.

Mit dieser Bekanntmachung tritt die Satzung der Stadt Glückstadt über die Erweiterung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Historische Innenstadt" in Kraft.

Glückstadt, den 28.09.2006

Stadt Glückstadt
Der Bürgermeister

(Blasberg)


Dithmarschenstraße
Schenkstraße
Am Hafen
Glückstädter Außenhafen
Möwenweg
STADT GLÜCKSTADT
"Sanierungsgebiet Innenstadt"
Maßnahme
Stadt Glückstadt
Sanierungsgebiet Innenstadt
Auftraggeber
Stadt Glückstadt
Auftragnehmer
BIG-STÄDTEBAU GmbH
Datum
16.01.2005
Maßstab auf A3
1 : 1500
Dokumentquelle
Katasterkarte
Legende
Erweiterung des Sanierungsgebietes
Projektleiter:
Herr Sonderfeld
BIG-STÄDTEBAU GmbH
Echemühler Straße 212
24119 Kronshagen
Tel 04 31 / 54 88 1 79
Fax 04 31 / 54 88 1 75
h.sonderfeld@big-bau.de
BIG

Holsteiner Allgemeine 11.10.2006

Bekanntmachung der Stadt Glückstadt

II. Nachtragssatzung der Stadt Glückstadt über die Erweiterung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Historische Innenstadt"

Aufgrund des § 142 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der z.Zt. geltenden Fassung, in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.02.2003 (GVOBl. S.-H. S. 57), in der z.Zt. geltenden Fassung, wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 14.09.2006 folgende II. Nachtragssatzung erlassen:

Artikel I

Die Satzung der Stadt Glückstadt über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Historische Innenstadt" vom 04.07.1985, geändert durch I. Nachtragssatzung vom 02.06.1992 wird durch diese II. Nachtragssatzung wie folgt geändert:

§ 1 Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes

In dem durch diese II. Nachtragssatzung erfassten Gebiet der historischen Innenstadt liegen städtebauliche Missstände vor. Dieses Gebiet soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert und umgestaltet werden.

Das von der Erweiterung betroffene Gebiet ist mit seiner Grenze im anliegenden Lageplan im Maßstab 1:1600, der als Anlage 1 Bestandteil dieser Satzung ist, dargestellt.

Das Gebiet wird hiermit als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt und in den Geltungsbereich des bereits förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Historische Innenstadt" einbezogen.

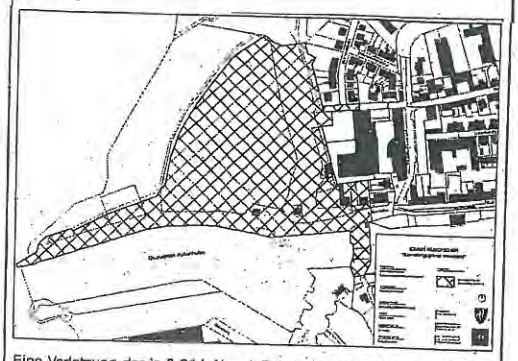
§ 2 Sanierungsverfahren

Die Sanierungsmaßnahme in dem Geltungsbereich dieser II. Nachtragssatzung wird unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 a BauGB durchgeführt.

Artikel II Inkrafttreten

Diese II. Nachtragssatzung wird gemäß § 143 Abs. 1 BauGB mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Glückstadt, den 28.09.2006
Stadt Glückstadt
Der Bürgermeister
Blasberg



Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel der Abwägung gem. § 214 Abs. 3 BauGB sind unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von zwei Jahren seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt Glückstadt geltend gemacht worden ist. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, darzulegen (§ 215 Abs. 1 BauGB).

Mit dem Inkrafttreten der Erweiterungs-Satzung tritt grundsätzlich nach den Bestimmungen des § 154 BauGB die Verpflichtung der Stadt Glückstadt zur Erhebung (Abs. 1) und der Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer zur Zahlung (Abs. 3) eines Ausgleichsbetrages ein. Seine Höhe ergibt sich aus der Differenz zwischen dem sanierungsunabhängigen Anfangswert und dem sanierungsbedingten Endwert gem. § 154 Abs. 2 BauGB. Diese Werte werden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Steinburg ermittelt.

Mit dem Inkrafttreten der Erweiterungs-Satzung treten bei den betroffenen Grundstücken folgende Vorschriften in Kraft:

- Bei der Veräußerung ist das Grundstück zu dem Verkehrswert zu veräußern, der sich durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes ergibt.
- das Vorkaufsrecht der Stadt Glückstadt aus § 24 Abs. 1 Zif. 3 BauGB
- für die in den §§ 144, 145 BauGB genannten Vorhaben und Rechtsvorgänge das Erfordernis der schriftlichen Genehmigung durch die Stadt Glückstadt.

Die Stadt Glückstadt wird das Grundbuchamt ersuchen, Sanierungsvermerke in Abteilung II der von der Erweiterungs-Satzung betroffenen Grundbücher einzutragen.

Jedermann kann diese Satzung mit dem dazu gehörenden Lageplan (weiter unten verkleinert abgebildet) in der Stadtverwaltung Glückstadt, Fachbereich Technik & Stadtentwicklung, Zimmer 57, während der Sprechstunden (Mo. 8.30 Uhr – 16.00 Uhr, Do. 8.30 Uhr - 19.00 Uhr, Di., Mi. + Fr. 8.30 Uhr – 12.00 Uhr) oder nach vorheriger telefonischer Terminabstimmung einsehen und über den Inhalt Auskunft erhalten.

Mit dieser Bekanntmachung tritt die Satzung der Stadt Glückstadt über die Erweiterung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Historische Innenstadt" in Kraft.

Glückstadt, den 28.09.2006
Stadt Glückstadt
Der Bürgermeister
(Blasberg)

Veröffentlicht in der Holsteiner Allgemeine am 11.10.2006

Ø IV 14 z. Eintragung von Sanierungsvermerken
Ø Sl/ell.
Ø IV 11 + IV 2 z.K. ell.
Ø IV 12 zur Beachtung i.S. Vorkaufsrecht ell.

Drucksache

BESCHLUSSVORLAGE 2006-023

Az: 61 51.01/0 ☒ öffentlich ☐ nicht öffentlich Datum: 31.01.2006

Vorlage für				
Stadtvertretung	☐		Hauptausschuss	☐
Bauausschuss	☐		Kommunalausschuss	☐
Sozialausschuss	☐		Wirtschaftsausschuss	☒
Gemeindewahlausschuss	☐		Wahlprüfungsausschuss	☐

Betreff

ERWEITERUNG DES SANIERUNGSGEBIETES „HISTORISCHE INNENSTADT“
Grundsatzbeschluss

Beschlussvorschlag

Das Sanierungsgebiet „Historische Innenstadt“ wird um die im anliegenden Lageplan dargestellten Gebiete erweitert.

Der Entwurf der II. Nachtragssatzung zur Satzung der Stadt Glückstadt über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Historische Innenstadt“ i.d.F. der I. Nachtragssatzung vom 02.06.1992 und der Begründungsbericht zur Sanierungssatzung in den der Originalniederschrift beigefügten Fassungen werden gebilligt und die in ihren Aufgabenbereichen berührten Träger öffentlicher Belange gem. § 139 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 4 BauGB beteiligt.

Problembeschreibung/Begründung für den Beschlussvorschlag - Drucksache 2006-023

1. Zweck

Ziel der Vorlage ist die Herbeiführung eines Grundsatzbeschlusses des Wirtschaftsausschusses für die Erweiterung des Sanierungsgebietes „Historische Innenstadt".

2. Zuständigkeit

Gem. § 12 Abs. 3 b) Hauptsatzung entscheidet der Wirtschaftsausschuss über wichtige Maßnahmen der Stadt- und Verkehrsentwicklung.

3. Sachdarstellung

Mit Beschluss vom 18.04.2002 – siehe Drucksache 02/057 – beschloss der Wirtschaftsausschuss den Entwurf der II. Nachtragssatzung zur Satzung der Stadt Glückstadt über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Historische Innenstadt" sowie den Entwurf des Begründungsberichtes zur Sanierungssatzung und die Beteiligung der in ihren Aufgabenbereichen berührten Träger öffentlicher Belange.

Nach Beratungsgesprächen mit dem Innenministerium und dem Sanierungsträger wurde das Verfahren nicht verfolgt und ruhte, da es keine konkreten Planungen/Projekte für das Gehlsen-Gelände gab (siehe Drucksache 2004/120). Da diese nunmehr vorliegen, ist das Verfahren weiter zu führen.

Durch die Erweiterung des betroffenen Gebietes um das Sperrwerk ist das Verfahren ebenfalls erneut durchzuführen.
Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Maßnahmen am Sperrwerk nicht im Rahmen der Städtebauförderung finanziert werden sollen. Die in der Finanzierungsübersicht dargestellten Maßnahmen (Verbindung über das Sperrwerk) beziehen sich auf das Ansinnen, die Fußwegverbindung über das Sperrwerk zu verbessern.

Es ist nochmals ein Grundsatzbeschluss zur Erweiterung des Sanierungsgebietes für die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bürgerbeteiligung zu fassen.

4. Bewertung/Begründung des Beschlussvorschlags

Mit der Erweiterung des Sanierungsgebietes „Historische Innenstadt" werden die notwendigen Grundlagen zum Ausgleich städtebaulicher Missstände und zur Förderung der Vorhaben durch Städtebauförderungsmittel geschaffen.

5. **Berichtswesen**

Über den weiteren Fortgang der Angelegenheit wird gemäß Beschluss über das Berichtswesen informiert.

Anlagenverzeichnis

1. II. Nachtragssatzung der Stadt Glückstadt über die Erweiterung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Historische Innenstadt"
2. Anlage 1 zur o.a. Satzung
3. Begründungsbericht

II. Nachtragssatzung der Stadt Glückstadt über die Erweiterung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Historische Innenstadt“

Aufgrund des § 142 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der z.Zt. geltenden Fassung, in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.02.2003 (GVOBl. S.-H. S. 57), in der z.Zt. geltenden Fassung, wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom XX.XX.2006 folgende II. Nachtragssatzung erlassen:

Artikel I

Die Satzung der Stadt Glückstadt über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Historische Innenstadt“ vom 04.07.1985, geändert durch I. Nachtragssatzung vom 02.06.1992 wird durch diese II. Nachtragssatzung wie folgt geändert:

§ 1
Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes

In dem durch diese II. Nachtragssatzung erfassten Gebiet der historischen Innenstadt liegen städtebauliche Missstände vor. Dieses Gebiet soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert und umgestaltet werden.

Das von der Erweiterung betroffene Gebiet ist mit seiner Grenze im anliegenden Lageplan im Maßstab 1:1600, der als Anlage 1 Bestandteil dieser Satzung ist, dargestellt.

Das Gebiet wird hiermit als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt und in den Geltungsbereich des bereits förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Historische Innenstadt“ einbezogen.

§ 2
Sanierungsverfahren

Die Sanierungsmaßnahme in dem Geltungsbereich dieser II. Nachtragssatzung wird unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 a BauGB durchgeführt.

Artikel II
Inkrafttreten

Diese II. Nachtragssatzung wird gemäß § 143 Abs. 1 BauGB mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Glückstadt, den XX.XX.2006

Stadt Glückstadt
Der Bürgermeister

Blasberg

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel der Abwägung gem. § 214 Abs. 3 BauGB sind unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von zwei Jahren seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt Glückstadt geltend gemacht worden ist. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, darzulegen (§ 215 Abs. 1 BauGB).

Mit dem Inkrafttreten der Erweiterungs-Satzung tritt grundsätzlich nach den Bestimmungen des § 154 BauGB die Verpflichtung der Stadt Glückstadt zur Erhebung (Abs. 1) und der Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer zur Zahlung (Abs. 3) eines Ausgleichsbetrages ein. Seine Höhe ergibt sich aus der Differenz zwischen dem sanierungsunabhängigen Anfangswert und dem sanierungsbedingten Endwert gem. § 154 Abs. 2 BauGB. Diese Werte werden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Steinburg ermittelt.

Mit dem Inkrafttreten der Erweiterungs-Satzung treten bei den betroffenen Grundstücken folgende Vorschriften in Kraft:

- Bei der Veräußerung ist das Grundstück zu dem Verkehrswert zu veräußern, der sich durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes ergibt.

- das Vorkaufsrecht der Stadt Glückstadt aus § 24 Abs. 1 Zif. 3 BauGB

- für die in den §§ 144, 145 BauGB genannten Vorhaben und Rechtsvorgänge das Erfordernis der schriftlichen Genehmigung durch die Stadt Glückstadt.

Die Stadt Glückstadt wird das Grundbuchamt ersuchen, Sanierungsvermerke in Abteilung II der von der Erweiterungs-Satzung betroffenen Grundbücher einzutragen.

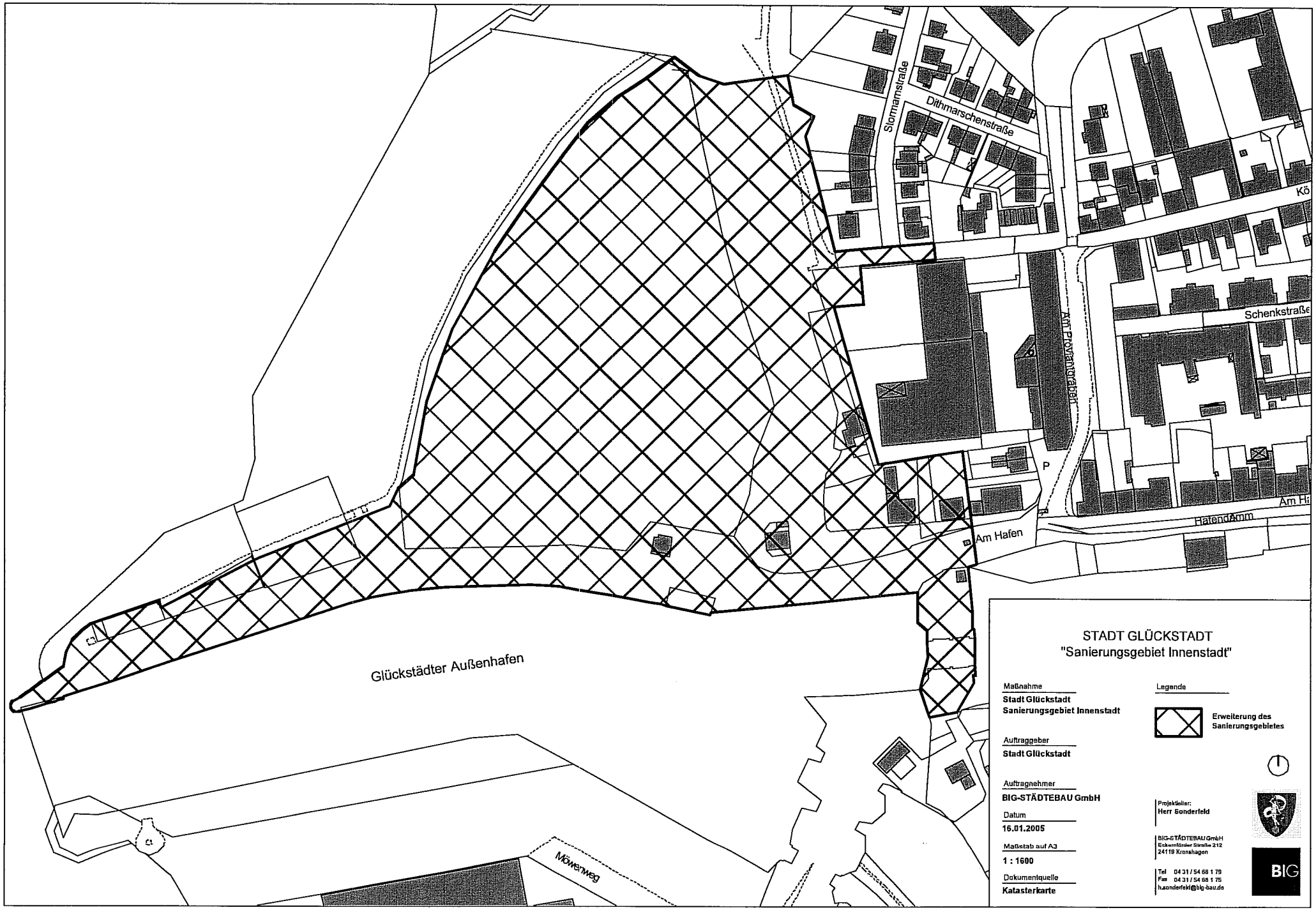
Jedermann kann diese Satzung mit dem dazu gehörenden Lageplan (weiter unten verkleinert abgebildet) in der Stadtverwaltung Glückstadt, Fachbereich Technik & Stadtentwicklung, Zimmer 57, während der Sprechstunden (Mo. 8.30 Uhr – 16.00 Uhr, Do. 8.30 Uhr - 19.00 Uhr, Di., Mi. + Fr. 8.30 Uhr – 12.00 Uhr) oder nach vorheriger telefonischer Terminabstimmung einsehen und über den Inhalt Auskunft erhalten.

Mit dieser Bekanntmachung tritt die Satzung der Stadt Glückstadt über die Erweiterung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Historische Innenstadt" in Kraft.

Glückstadt, den XX.XX.2006

Stadt Glückstadt
Der Bürgermeister

(Blasberg)


Stormarnstraße
Dithmarschenstraße
Kö
Schenkstraße
Am Proviantgraben
P
Am Ha
Hafendamm
Am Hafen
Glückstädter Außenhafen
Möwenweg
STADT GLÜCKSTADT
"Sanierungsgebiet Innenstadt"
Maßnahme
Stadt Glückstadt
Sanierungsgebiet Innenstadt
Auftraggeber
Stadt Glückstadt
Auftragnehmer
BIG-STÄDTEBAU GmbH
Datum
16.01.2005
Maßstab auf A3
1 : 1600
Dokumentquelle
Katasterkarte
Legende
Erweiterung des Sanierungsgebietes
Projektleiter:
Herr Sonderfeld
BIG-STÄDTEBAU GmbH
Eckernförder Straße 212
24119 Kronshagen
Tel 04 31 / 54 68 1 79
Fax 04 31 / 54 68 1 75
h.sonderfeld@big-bau.de
BIG

Stadt Glückstadt – Begründungsbericht zur Sanierungssatzung

Stadt Glückstadt an der Elbe

Sanierungsgebiet „Historische Innenstadt"

Bericht über das Ergebnis
vorbereitender Untersuchungen und die Gründe,
die eine Festlegung durch Erweiterung des Geltungsbereiches des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes für den Bereich "Gehlsen-Gelände" rechtfertigen.

BIG-STÄDTEBAU GmbH

Kronshagen, den 27. Januar 2006

1. Vorbemerkung

Dieser Bericht wird vorgelegt als Begründung für die Beschlussfassung über den Erlass einer Nachtragssatzung der Stadt Glückstadt über die Erweiterung des bereits förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Historische Innenstadt". Die Stadt Glückstadt wurde 1971 in das Städtebauförderungsprogramm des Landes Schleswig-Holstein aufgenommen und hat in dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet bereits wesentliche Maßnahmen durchführen können, die den Zielen und Zwecken der Sanierung entsprechen. Die Aufhebung wesentlicher Teile des Sanierungsgebietes konnte daher erfolgen. Weitere Teilaufhebungen befinden sich in Vorbereitung.

Die vorgesehene Erweiterung des Sanierungsgebietes ist mit dem für Städtebauförderung zuständigen Innenministerium abgestimmt worden. Bei der Durchführung der Sanierungsmaßnahmen wird die Stadt durch die BIG-STÄDTEBAU GmbH als Treuhänderischer Sanierungsträger unterstützt.

2. Vorbereitende Untersuchungen (§ 141 BauGB)

Von der weiteren Durchführung vorbereitender Untersuchungen kann abgesehen werden, da hinreichende Beurteilungsunterlagen bereits vorliegen. Insoweit kann auf die Projektstudie Hafen Glückstadt der ARGE Böger + Jäckle, Trüper Gondesen Partner und Architektur + Stadtplanung und die aktuellen Erkenntnisse aus der Durchführung der Sanierung im unmittelbar angrenzenden Gebiet „Historische Innenstadt" Bezug genommen werden.

Aufgrund dieser Erkenntnisse wird deutlich, dass städtebauliche Missstände in dem zur förmlichen Festlegung vorgesehenen Gebiet bestehen und zwar durch brach gefallene Gewerbeflächen, die aufgrund ihrer räumlichen Nähe und Verflechtung mit dem städtischen Kernbereich dringend einer Umnutzung bedürfen. Um diese Flächen einer neuen Nutzung zuzuführen, sind umfangreiche Ordnungsmaßnahmen (z.B. Abbruchmaßnahmen, Altlastenbeseitigung, Baureifmachung, Erschließung) erforderlich. Im Vorgriff darauf sind bereits einzelne Ordnungsmaßnahmen im Sinne von § 140 Ziff. 7 BauGB durchgeführt worden, u.a. wurde

- der Farbenhersteller Wilckens ausgelagert,
- das Betriebsgrundstück angekauft,
- die nicht verwertbare Bausubstanz beseitigt,

nachdem vorab das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet "Historische Innenstadt" um das v.g. Firmengelände erweitert worden war.

Des weiteren sind auf dem jetzt zur Erweiterung des förmlichen Sanierungsverfahrens vorgesehenen Geländes folgende Maßnahmen vorbereitend erfolgt

- Erwerb des vorhandenen Erbbaurechtes,
- Beendigung des Nutzungsrechtes für einen Holzverarbeitungsbetrieb,
- Beseitigung der Gebäude.

3. Abgrenzung der Sanierungsgebietserweiterung

Grundlage für die Abgrenzung des Sanierungsgebietes sind die festgestellten Funktionsmängel und städtebaulichen Missstände. Die Grenzen dieses Gebietes ergeben sich aus dem diesem Bericht als Anlage beigefügten Lageplan im Maßstab 1: 1.000. Die Abgrenzung ist so gewählt, dass sich die durchzuführenden Maßnahmen zweckmäßig und innerhalb eines mittelfristigen Zeitrahmens durchführen lassen.
Die Größe des Gebietes umfasst eine Flächen von ca. 6 ha.

Aufgrund der Verflechtungen von Nutzung und Erschließung der zu überplanenden Gewerbebrachen mit dem innerstädtischen Siedlungsraum sind die dort angrenzenden Grundstücke in den Erweiterungsbereich einzubeziehen.

4. Sanierungsplanung, Ziele und Zwecke der Sanierung

Nach dem Willen der Stadt sollen die Grundstücke im vorgesehenen Erweiterungsbereich des Sanierungsgebietes einer Verwendung als Festplatz, Stellflächen und Freizeitzwecke umgenutzt werden.

Die konkrete planerische, städtebauliche Ausformung ist der weiteren Plankonzeptionierung vorbehalten. Dabei sind die bestehende Rahmenplanung für die historische Innenstadt zu beachten.
Die erforderliche Bauleitplanung verbleibt selbstverständlich in der Planungshoheit der Stadt Glückstadt. In einem solchen Verfahren werden die Träger öffentlicher Belange und die betroffenen Bürger im Sinne der Beteiligungsanforderungen nach dem BauGB beteiligt werden.
Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Maßnahmen am Sperrwerk nicht im Rahmen der Städtebauförderung finanziert werden sollen. Die in der Finanzierungsübersicht dargestellten Maßnahmen (Verbindung über das Sperrwerk) beziehen sich auf die verbesserte Fußwegverbindung über das Sperrwerk hinweg.

5. Verfahren (Notwendigkeit) der förmlichen Festlegung

- Öffentliches Interesse

Die in dem zur förmlichen Festlegung vorgesehenen Gebiet durchzuführenden städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen liegen insgesamt im öffentlichen Interesse, da sie

— der Behebung der Substanz- und Funktionsmängel sowie

— der Erhöhung von der Funktionsfähigkeit und Attraktivität des Stadtkerns

dienen. Die förmliche Festlegung ist erforderlich, um die einzelnen dazu notwendigen Maßnahmen aufeinander abgestimmt und zeitlich koordiniert in einem überschaubaren Zeitraum zur Durchführung zu bringen.

Anwendung des besonderen Städtebaurechts, insbesondere des besonderen Bodenrechts der §§ 152 – 156 a BauGB

Die Durchführung der Sanierung im umfassenden Verfahren – d.h. unter Anwendung des besonderen Bodenrechts der §§ 152 – 156 a BauGB - ist erforderlich, um

— zu erwartende Bodenwertsteigerungen durch die Erhebung von Ausgleichsbeträgen zur Finanzierung der Sanierungsmaßnahmen einzusetzen,

— Grundstücke für Ziele und Zwecke der Sanierung zum sanierungsunbeeinflussten Grundstückswert zu erwerben,

— die Erschwerung von Investitionen durch unkontrollierte Bodenpreisentwicklungen zu verhindern.

Des weiteren ist daher die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 u. 2 BauGB insgesamt erforderlich.

Aufgrund der angestrebten Umnutzung sind Bodenwertsteigerungen zu erwarten, die teilweise zur Finanzierung der Sanierungsmaßnahmen beitragen.

6. Kosten- und Finanzierungsübersicht

Durch die mit dem zuständigen Innenministerium S-H abgestimmte Einbeziehung des vorgesehenen Erweiterungsgebietes in das Städtebauförderungsprogramm im Rahmen der Förderung des Sanierungsgebiets "Historische Innenstadt" ist die Finanzierung der Sanierung gewährleistet.

Die in der Projektstudie dargestellten Maßnahmen werden mit folgenden Bruttobaukosten geschätzt:

Fläche Außenhafen	180.000 Euro
Gehlsengelände	570.000 Euro
Verbindung über das Sperrwerk *	50.000 Euro
Planungskosten F-Plan, B-Plan	50.000 Euro
Abwicklung, Öffentlichkeitsarbeit, sonstiges	150.000 Euro
	1.000.000 Euro

*ohne Kosten für das Sperrwerk

Ausgleichsbeträge sind erst nach einer Planungskonkretisierung ermittelbar. Wesentliche Größenordnungen werden aufgrund der Nutzungsabsichten nicht erzielbar sein.
Im Wesentlichen ist die Finanzierung über Städtebauförderungsmittel sicherzustellen, an denen sich die Stadt zu einem Drittel beteiligen wird.

Anlage 2 Aufhebungssatzungen (§ 162 Bau GB) zur städtebaulichen Gesamtmaßnahme „Historische Innenstadt/ Am Rethövel“ der Stadt Glückstadt

- Satzung der Stadt Glückstadt über die Teilaufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Historische Innenstadt“ vom 10.01.2000
- Satzung der Stadt Glückstadt über die Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Jungfernstieg“ vom 10.01.2000
- Satzung der Stadt Glückstadt über die Teilaufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Historische Innenstadt“ vom 02.03.2006
- Satzung der Stadt Glückstadt über die Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Historische Innenstadt“ vom 29.04.2015
- Satzung der Stadt Glückstadt über die Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Rethövel“ vom 29.04.2015
- Nachtragssatzung der Stadt Glückstadt über die Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Historische Innenstadt“ vom 07.01.2016

Satzung

der Stadt Glückstadt über die Aufhebung der Satzung

über die förmliche Festsetzung des Sanierungsgebietes

„Jungfernstieg"

Aufgrund des § 162 Abs. 1 Satz 1 Ziffer 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141) zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902), berichtigt am 16.1.1998 (BGBl. I S. 137) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein in der Fassung vom 23.7.1996 (GVOBl. S.-H. S. 529), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.1997 (GVOBl. S.-H. S. 474), berichtigt am 22.1.1998 (GVOBl. S.-H. S. 35) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 16. Dezember 1999 folgende Satzung erlassen:

§ 1

(1) Die Satzung der Stadt Glückstadt über die förmliche Festsetzung des Sanierungsgebietes „Jungfernstieg" vom 10. Juli 1979 wird aufgehoben. Die von der Aufhebung betroffenen Bereiche sind mit ihren Grenzen in anliegendem Plan, der Bestandteil der Satzung ist, dargestellt.

§ 2

Die Satzung wird mit der Bekanntmachung wirksam.

Glückstadt, den 10. Januar 2000

Stadt Glückstadt

Der Bürgermeister

Lauenroth

STADT GLÜCKSTADT

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz1 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften ist unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt Glückstadt geltend gemacht worden ist. Mängel der Abwägung (§ 215 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) sind unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von sieben Jahren seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt Glückstadt geltend gemacht worden sind. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen (§ 215 Abs. 1 BauGB).

Mit dem Inkrafttreten der Aufhebungssatzung tritt grundsätzlich nach den Bestimmungen des § 154 BauGB die Verpflichtung der Stadt Glückstadt zur Erhebung (Abs. 1) und der Grundstückseigentümer zur Zahlung (Abs. 3) eines Ausgleichsbetrages ein. Seine Höhe ergibt sich aus der Differenz zwischen dem sanierungsunabhängigen Anfangswert und dem sanierungsbedingten Endwert gem. § 154 Abs. 2 BauGB. Miteigentümer eines Grundstücks sind im Verhältnis ihrer Anteile an dem gemeinschaftlichen Eigentum heranzuziehen (§ 154 Abs. 1 Satz 1 2. Halbsatz BauGB). Für welche der von der Teilaufhebung betroffenen Grundstücke ein Ausgleichsbetrag zu erheben ist, läßt die Stadt Glückstadt zur Zeit gutachterlich ermitteln. Vor einer formalen Festsetzung des Ausgleichsbetrages werden die Stadt Glückstadt und ihre treuhänderische Sanierungsträgerin, die BIG-Städtebau GmbH, Kiel, den betroffenen Ausgleichspflichtigen gem. § 154 Abs. 4 Satz 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme und Erörterung innerhalb angemessener Frist geben.

Mit dem Inkrafttreten der Aufhebungssatzung entfällt bei den betroffenen Grundstücken

- das Vorkaufsrecht der Stadt Glückstadt aus den §§ 24 Abs. 1 Ziff. 3, 27 und 28 BauGB
- für die in den §§ 144, 145 BauGB genannten Vorhaben und Rechtsvorgänge das Erfordernis der schriftlichen Genehmigung durch die Stadt Glückstadt.

Die Stadt Glückstadt wird das Grundbuchamt ersuchen, die Sanierungsvermerke in Abteilung II der von der Aufhebungssatzung betroffenen Grundbücher zu löschen.

Jedermann kann diese Satzung mit dem dazu gehörenden Lageplan im Maßstab 1:000 (weiter unten verkleinert abgebildet) in der Stadtverwaltung Glückstadt, Fachbereich Technik und Umwelt, Zimmer 57 während der Sprechstunden (Mo., Mi., Fr 9.oo Uhr bis 12.oo Uhr, Di. 7.oo Uhr bis 12.oo Uhr, Do. 13.oo Uhr bis 19.oo Uhr) einsehen und über den Inhalt Auskunft erhalten.

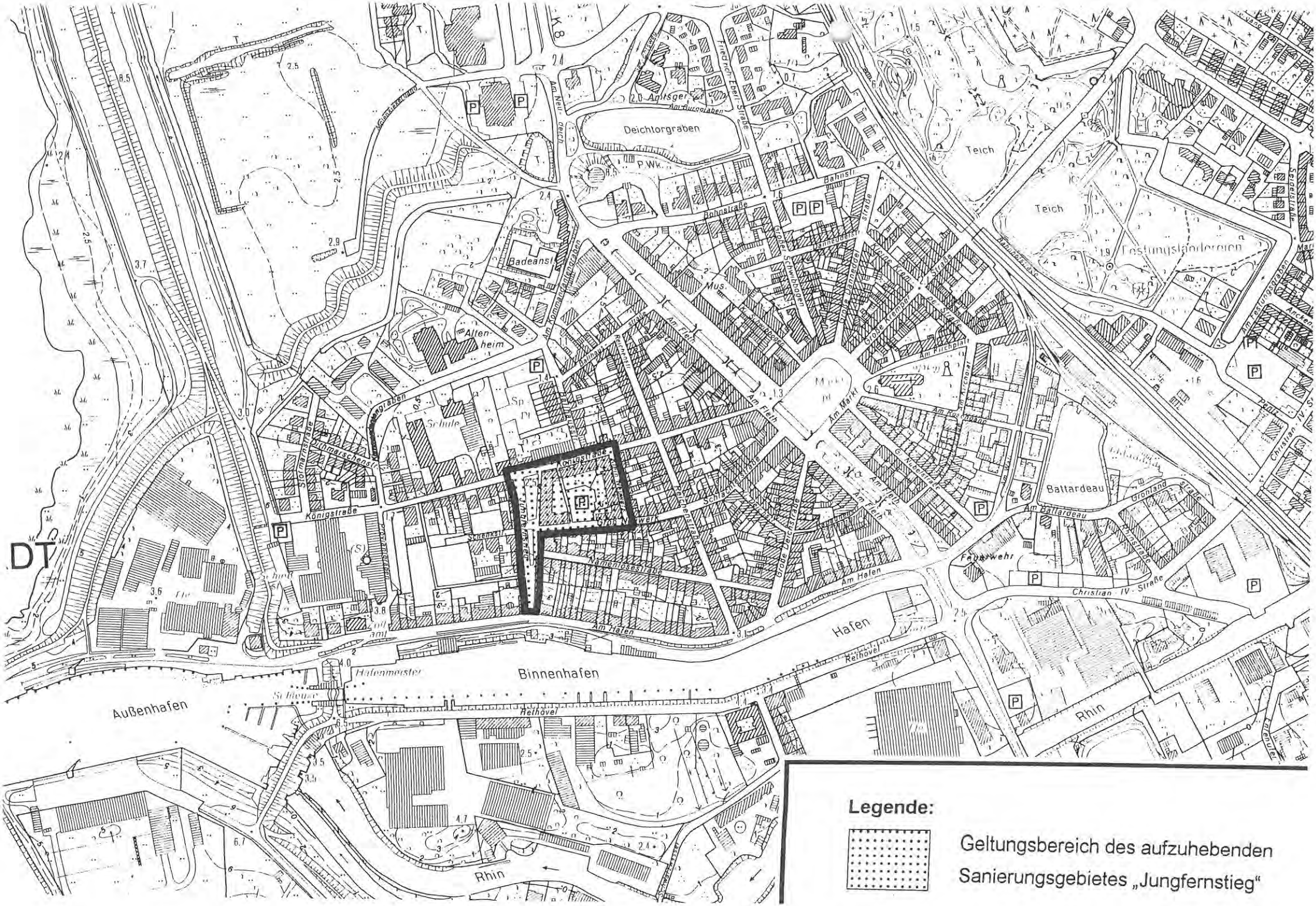
Mit dieser Bekanntmachung tritt die Satzung der Stadt Glückstadt über die Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Jungfernstieg" in Kraft.

Glückstadt, den 10. Januar 2000

Stadt Glückstadt

Der Bürgermeister

Lauenroth


Deichtorgraben
Teich
Teich
Festungsländereien
Badeanst.
Altenheim
Schule
Königstraße
Stormarnstraße
Am Fleth
Am Markt
Am Hafen
Namenlosestraße
Friedrichstraße
Bahnstr.
Bahnstraße
Am Burggraben
Friedrich-Ebert-Straße
Am Kommandantengraben
Am Neuen Graben
Am Turmchen
Am Pulverhof
Große Kremper Straße
Große Straße
Am Ballardeau
Ballardeau
Grönland
Christian-IV-Straße
Feuerwehr
Hafen
Binnenhafen
Außenhafen
Hafenmeister
Rethövel
Rhin
Am Festungsgraben
Seebeckstraße
Ankerstraße
Schanzenstraße
Schanzenweg
Schanzenstraße
Große Straße
Am Fleth
Am Markt
Am Hafen
Am Ballardeau
Christian-IV-Straße
Rethövel
Rhin
Legende:
Geltungsbereich des aufzuhebenden Sanierungsgebietes „Jungfernstieg“

Satzung
der Stadt Glückstadt über die Teilaufhebung
der Satzung über die förmliche Festlegung des
Sanierungsgebietes „Historische Innenstadt“

Aufgrund des § 162 Abs. 1 Satz 1 Ziffer 1 des Baugesetzbuches (BauGB) In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der z.Zt. geltenden Fassung, in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.02.2003 (GVOBl. S-H S. 57), in der z.Zt. geltenden Fassung, wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 06.07.2006 folgende Satzung erlassen:

§ 1

Die Satzung der Stadt Glückstadt über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Historische Innenstadt“ vom 04.07.1985, geändert durch die 1. Nachtragssatzung der Stadt Glückstadt über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Historische Innenstadt“ vom 25.05.1992, wird für Teilbereiche aufgehoben.
Die von der Teilaufhebung betroffenen Grundstücke sind mit ihren Grenzen in dem anliegenden Lageplan im Maßstab 1:1600, der als Anlage 1 Bestandteil dieser Satzung ist, dargestellt.

§ 2

Diese Satzung wird gemäß § 143 Abs. 1 BauGB mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Glückstadt, den 07.07.2006

Stadt Glückstadt
Der Bürgermeister
In Vertretung

(Neumann)
1. stellv. Bürgermeister

(Siegel)

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften ist unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von zwei Jahren seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt Glückstadt geltend gemacht worden ist. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, darzulegen (§ 215 Abs. 1 BauGB).

Mit dem Inkrafttreten der Teilaufhebungssatzung tritt grundsätzlich nach den Bestimmungen des § 154 BauGB die Verpflichtung der Stadt Glückstadt zur Erhebung (Abs. 1) und der Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer zur Zahlung (Abs. 3) eines Ausgleichsbetrages ein. Seine Höhe ergibt sich aus der Differenz zwischen dem sanierungsunabhängigen Anfangswert und dem sanierungsbedingten Endwert gem. § 154 Abs. 2 BauGB. Vor einer formalen Festsetzung des Ausgleichsbetrages werden die Stadt Glückstadt und ihr treuhänderischer Sanierungsträger, die BIG-STÄDTEBAU GmbH, Kiel, den betroffenen Ausgleichspflichtigen gem. § 154 Abs. 4 Satz 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme und Erörterung innerhalb angemessener Frist geben.

Mit dem Inkrafttreten der Teilungsaufhebungssatzung entfällt bei den betroffenen Grundstücken

- das Vorkaufsrecht der Stadt Glückstadt aus § 24 Abs. 1 Zif. 3 BauGB
- für die in den §§ 144, 145 BauGB genannten Vorhaben und Rechtsvorgänge das Erfordernis der schriftlichen Genehmigung durch die Stadt Glückstadt.

Die Stadt Glückstadt wird das Grundbuchamt ersuchen, die Sanierungsvermerke in Abteilung II der von der Teilaufhebungssatzung betroffenen Grundbücher zu löschen.

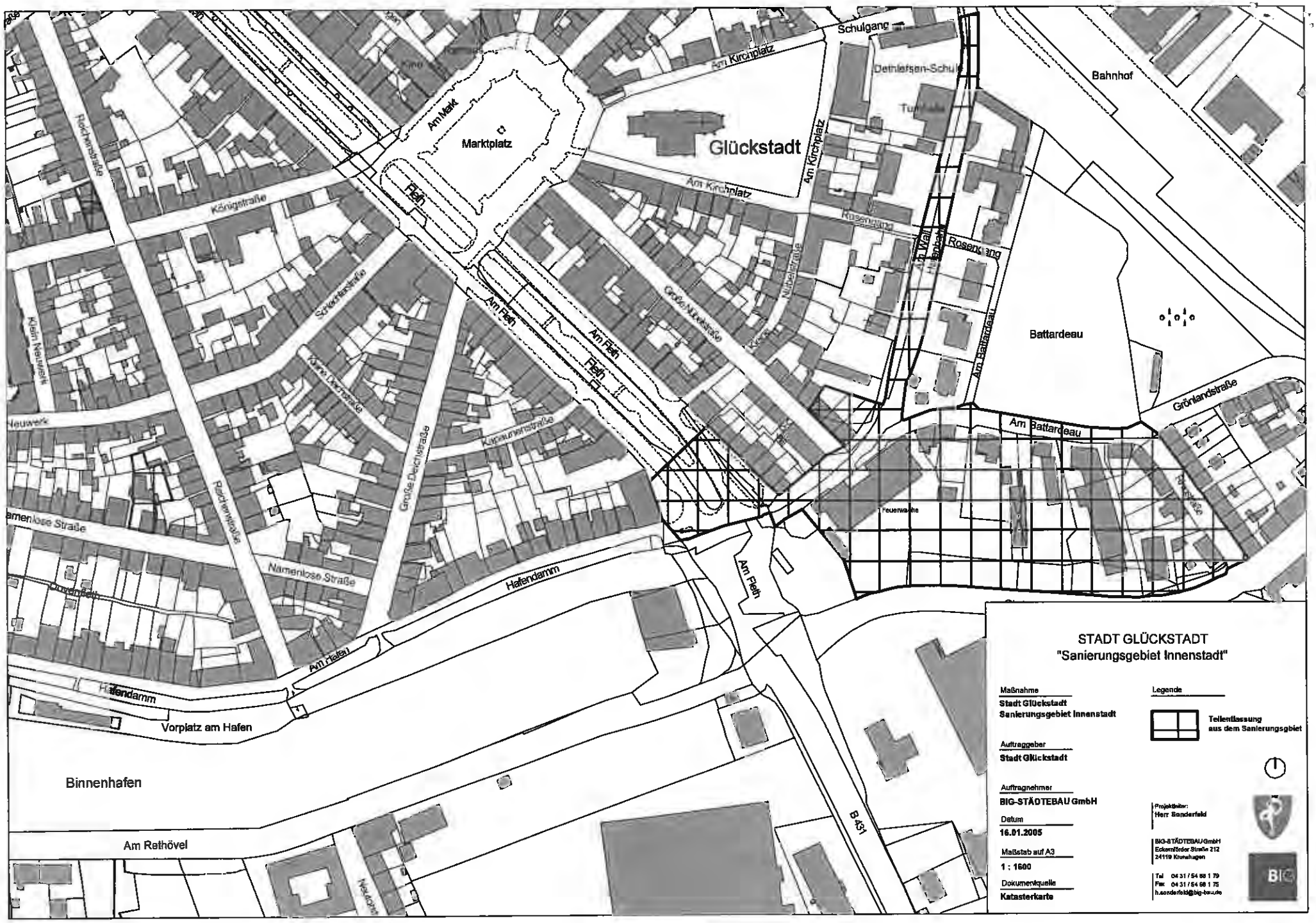
Jedermann kann diese Satzung mit dem dazu gehörenden Lageplan (weiter unten verkleinert abgebildet) in der Stadtverwaltung Glückstadt, Fachbereich Technik & Stadtentwicklung, Zimmer 57, während der Sprechstunden (Mo. 8.30 Uhr – 16.00 Uhr, Do. 8.30 Uhr - 19.00 Uhr, Di., Mi. + Fr. 8.30 Uhr – 12.00 Uhr) oder nach vorheriger telefonischer Terminabstimmung einsehen und über den Inhalt Auskunft erhalten.

Mit dieser Bekanntmachung tritt die Satzung der Stadt Glückstadt über die Teilaufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Historische Innenstadt" in Kraft.

Glückstadt, den 07.07.2006

Stadt Glückstadt
In Vertretung

(Neumann)
1. stellv. Bürgermeister


Glückstadt
Marktplatz
Am Markt
Fleth
Am Fleth
Am Kirchplatz
Schulgang
Dethlefsen-Schule
Turnhalle
Bahnhof
Rosengang
Am Wall
Hinterbleek
Am Battardeau
Battardeau
Grönlandstraße
Feuerwache
Königstraße
Rathenstraße
Klein Neuwerk
Neuwerk
Schleusenstraße
Große Deichstraße
Namenlose Straße
Hafendamm
Am Hafen
Vorplatz am Hafen
Binnenhafen
Am Rethövel
B 431
STADT GLÜCKSTADT
"Sanierungsgebiet Innenstadt"
Maßnahme
Stadt Glückstadt
Sanierungsgebiet Innenstadt
Auftraggeber
Stadt Glückstadt
Auftragnehmer
BIG-STÄDTEBAU GmbH
Datum
16.01.2005
Maßstab auf A3
1 : 1600
Dokumentquelle
Katasterkarte
Legende
Teilentlassung
aus dem Sanierungsgebiet
Projektleiter:
Herr Sonderfeld
BIG-STÄDTEBAU GmbH
Eckernförder Straße 212
24119 Kronshagen
Tel 04 31 / 54 88 1 79
Fax 04 31 / 54 88 1 75
h.sonderfeld@big-bau.de

Drucksache

BESCHLUSSVORLAGE 2010-064

Az: 61 51.00/0 ☒ öffentlich ☐ nicht öffentlich Datum: 06.05.2010

Vorlage für				
Stadtvertretung	☒		Hauptausschuss	☐
Bauausschuss	☐		Kommunalausschuss	☐
Sozialausschuss	☐		Wirtschaftsausschuss	☒
Gemeindewahlausschuss	☐		Wahlprüfungsausschuss	☐

Betreff

Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Historische Innenstadt"
Teilaufhebung

Beschlussvorschlag

Die Satzung der Stadt Glückstadt über die Teilaufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Historische Innenstadt" wird gem. § 162 Abs. 1 Ziff. 1 Baugesetzbuch in der sich aus der Anlage zur Originalniederschrift ergebenden Fassung erlassen.

Problembeschreibung/Begründung für den Beschlussvorschlag

1. **Zweck**

Ziel der Vorlage ist die Herbeiführung eines Beschlusses zur Teilaufhebung der Sanierungssatzung „Historische Innenstadt".

2. **Zuständigkeit**

Der Erlass, die Änderung und die Aufhebung von Satzungen gehört zu den gemäß § 28 Ziff. 2 GO der Stadtvertretung vorbehaltenen Aufgaben. Gem. § 12 Abs. 2 a) Hauptsatzung ist der Wirtschaftsausschuss vorbereitendes Gremium für Grundsätze der Stadt- und Verkehrsentwicklung.

3. **Sachdarstellung**

Für den Bereich der historischen Innenstadt ist am 04.07.1985 die Satzung über die förmliche Festsetzung des Sanierungsgebietes „Historische Innenstadt" erlassen worden. Mit der 1. Nachtragssatzung vom 25.05.1992 ist das Gebiet um einige Flurstücke erweitert worden. Durch Satzungen der Stadt Glückstadt über die Teilaufhebungen der Satzung über die förmliche Festsetzung des Sanierungsgebietes „Historische Innenstadt" vom 10.01.2000 und 07.07.2006 wurden Grundstücke bereits aus der Sanierung entlassen.

Die Sanierungsziele in dem jetzt zur Aufhebung anstehenden Teilgebiet der Sanierungssatzung im Bereich der Großen Kremper Straße (Gr. Kremper Str. 1 – 3, Gr. Kremper Str. 4, Gr. Kremper Str. 5 und Gr. Kremper Str. 8 – siehe Anlage 2 zu dieser Drucksache) sind erreicht; die Grundstücke sind aus der Sanierung zu entlassen. Im Sanierungsgebiet verbleiben das Areal am Glückstädter Hafen (inkl. Docke-Gelände) und das Grundstück des Wasmer-Palais.

4. **Handlungsbedarf**

Die Ziele und Zwecke der Sanierung sind in dem Bereich, für den die Aufhebung der Sanierungssatzung vorgesehen ist, erreicht. Gem. § 162 Abs. 1 Zif. 1 Baugesetzbuch (BauGB) ist die Sanierungssatzung in diesem Teil aufzuheben (gesetzliche Verpflichtung).

Ein Hinausschieben der Satzungsaufhebung – und damit die Erhebung von Ausgleichsbeträgen in diesen Bereichen - ist nicht zu rechtfertigen. Insoweit ergibt sich die Notwendigkeit zur Aufhebung der Satzung.

5. **Finanzierung**

Die Beschlussfassung hat insofern finanzielle Auswirkungen, als das von

den von der Teilaufhebung betroffenen Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümern Ausgleichsbeträge zu erheben sind. Diese sind dem Treuhandvermögen zuzuführen.

6. Berichtswesen

☒ Über die Ausführung des Beschlusses wird im Rahmen des Berichtswesens gegenüber dem Hauptausschuss berichtet.

☐ Der Beschluss ist für das Berichtswesen nicht relevant.

Anlagenverzeichnis

1. Satzung der Stadt Glückstadt über die Teilaufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Historische Innenstadt"
2. Anlage 1 zur o.a. Satzung

Satzung der Stadt Glückstadt über die Teilaufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Historische Innenstadt"

Aufgrund des § 162 Abs. 1 Satz 1 Ziffer 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der z.Zt. geltenden Fassung, in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.02.2003 (GVOBl. Schl.-H. S. 57), in der z.Zt. geltenden Fassung, wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom TT.MM.2010 folgende Satzung erlassen:

§ 1

Die Satzung der Stadt Glückstadt über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Historische Innenstadt" vom 04.07.1985, geändert durch die 1. Nachtragssatzung der Stadt Glückstadt über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Historische Innenstadt" vom 25.05.1992, wird für einen Teilbereich aufgehoben.
Die von der Teilaufhebung betroffenen Grundstücke sind mit ihren Grenzen in dem anliegenden Lageplan im Maßstab 1:4000, der als Anlage Bestandteil dieser Satzung ist, dargestellt.

§ 2

Diese Satzung wird gemäß § 143 Abs. 1 BauGB mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Glückstadt, den TT.MM.2010

Stadt Glückstadt
Der Bürgermeister

(Blasberg) (Siegel)

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften ist unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von einem Jahr seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt Glückstadt geltend gemacht worden ist. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, darzulegen (§ 215 Abs. 1 BauGB).

Mit dem Inkrafttreten der Teilaufhebungssatzung tritt grundsätzlich nach den Bestimmungen des § 154 BauGB die Verpflichtung der Stadt Glückstadt zur Erhebung (Abs. 1) und der Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer zur Zahlung (Abs. 3) eines Ausgleichsbetrages ein. Seine Höhe ergibt sich aus der Differenz zwischen dem sanierungsunabhängigen Anfangswert und dem sanierungsbedingten Endwert gem. § 154 Abs. 2 BauGB. Vor einer formalen Festsetzung des Ausgleichsbetrages werden die Stadt Glückstadt und ihr treuhänderischer Sanierungsträger, die BIG-STÄDTEBAU GmbH, Kiel, den betroffenen Ausgleichspflichtigen gem. § 154 Abs. 4 Satz 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme und Erörterung innerhalb angemessener Frist geben.

Mit dem Inkrafttreten der Teilungsaufhebungssatzung entfällt bei den betroffenen Grundstücken

- das Vorkaufsrecht der Stadt Glückstadt aus § 24 Abs. 1 Zif. 3 BauGB
- für die in den §§ 144, 145 BauGB genannten Vorhaben und Rechtsvorgänge das Erfordernis der schriftlichen Genehmigung durch die Stadt Glückstadt.

Die Stadt Glückstadt wird das Grundbuchamt ersuchen, die Sanierungsvermerke in Abteilung II der von der Teilaufhebungssatzung betroffenen Grundbücher zu löschen.

Jedermann kann diese Satzung mit dem dazu gehörenden Lageplan (weiter unten verkleinert abgebildet) in der Stadtverwaltung Glückstadt, Fachbereich Technik & Stadtentwicklung, Zimmer 56, während der Sprechstunden (Mo. 8.30 Uhr – 16.00 Uhr, Do. 8.30 Uhr - 19.00 Uhr, Di., Mi. + Fr. 8.30 Uhr – 12.00 Uhr) oder nach vorheriger telefonischer Terminabstimmung einsehen und über den Inhalt Auskunft erhalten.

Mit dieser Bekanntmachung tritt die Satzung der Stadt Glückstadt über die Teilaufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Historische Innenstadt" in Kraft.

Glückstadt, den TT.MM.2010

Stadt Glückstadt
Der Bürgermeister

(Blasberg)

Auszug aus der Liegenschaftskarte

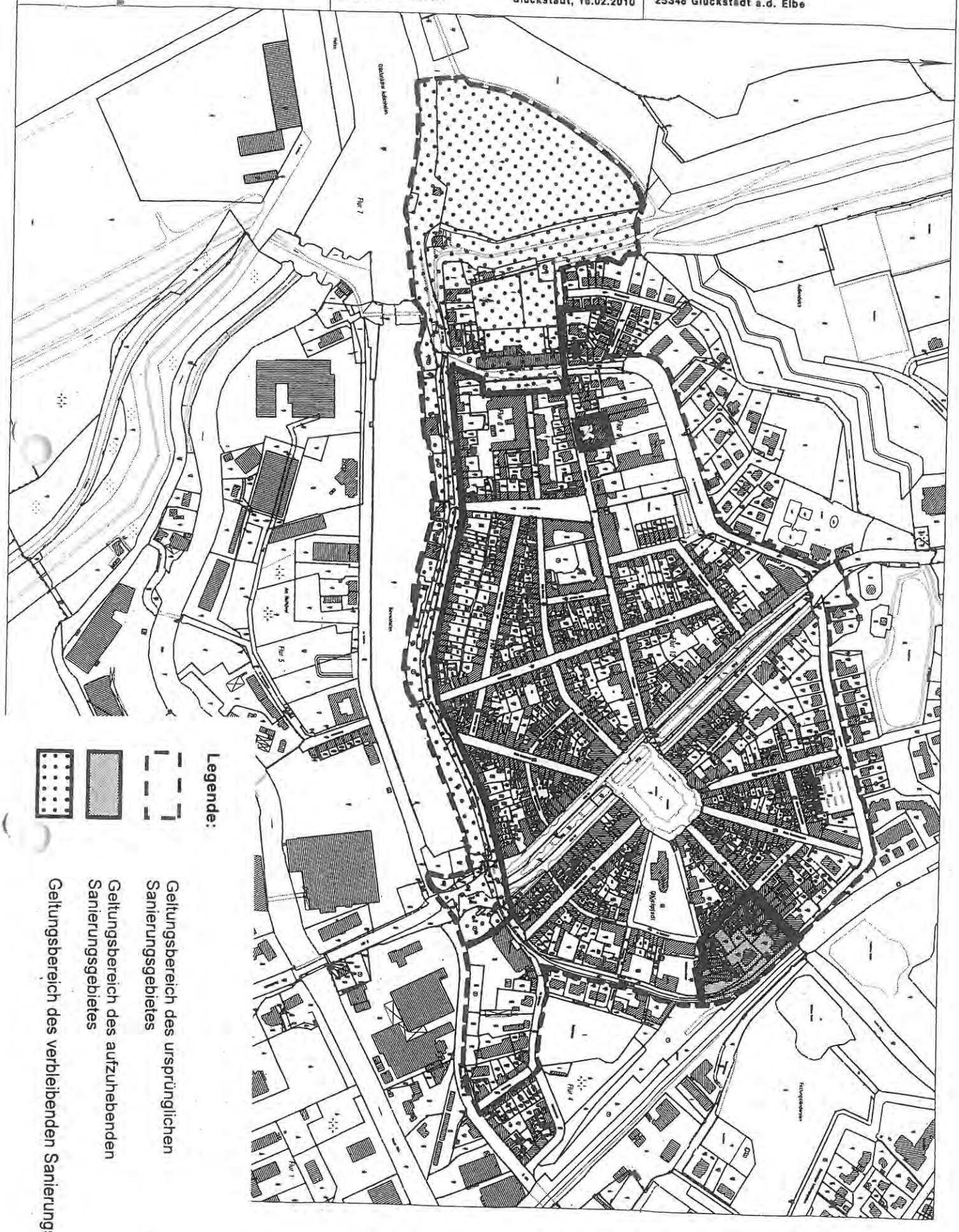
Maßstab 1:4000

Gemarkung : Glückstadt
Flur : 12
Flurstück : 271/1

Glückstadt, 16.02.2010

Der Bürgermeister
Am Markt 4

25348 Glückstadt a.d. Elbe



Legende:

Geltungsbereich des ursprünglichen Sanierungsgebietes

Geltungsbereich des aufzuhebenden Sanierungsgebietes

Geltungsbereich des verbleibenden Sanierungsgebietes

Anlage 2 zur DS 2010-064

Satzung

der Stadt Glückstadt über die Aufhebung der Satzung

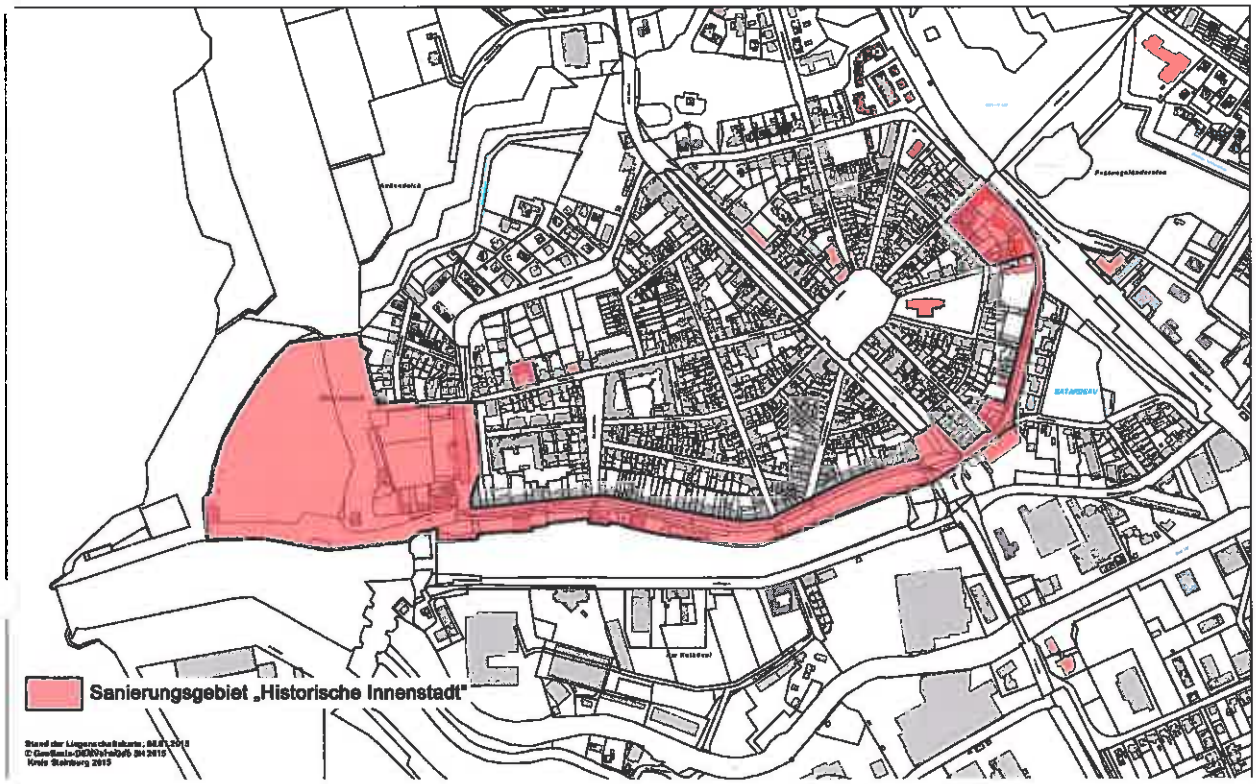
über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes

„Historische Innenstadt“

Aufgrund des § 162 Abs. 1 Satz 1 Ziffer 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.02.2003 (GVOBl. Schl.-H. S. 57), alle Gesetzesnormen in der derzeit gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Glückstadt vom 28.04.2015 folgende Satzung erlassen:

§ 1 Aufhebung der Sanierungssatzung

Die Satzung der Stadt Glückstadt über die förmliche Festsetzung des Sanierungsgebietes „Historische Innenstadt“ vom 04.07.1985 in der Fassung der II. Nachtragssatzung vom 28.09.2006 wird aufgehoben. Der von der Aufhebung betroffene Bereich ist mit seinen Grenzen im nachstehenden Plan dargestellt:



§ 2 Inkrafttreten

Mit der Bekanntmachung wird die Satzung rechtsverbindlich.

Glückstadt, den 29.04.2015

Stadt Glückstadt

Der Bürgermeister

Blasberg

STADT GLÜCKSTADT

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel der Abwägung gem. § 214 Abs. 3 BauGB sind unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt Glückstadt geltend gemacht worden sind. Dabei ist gem. § 215 Abs. 1 BauGB der Sachverhalt, der die Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften oder den Mangel der Abwägung begründen soll, darzulegen.

Mit dem Inkrafttreten der Aufhebungssatzung entfällt für die betroffenen Grundstücke

- die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts gem. § 24 Abs. 1 Ziffer 3 BauGB und
- die Genehmigungspflicht für Vorhaben und Rechtsvorgänge gem. § 144 BauGB

Die Stadt Glückstadt wird das Grundbuchamt ersuchen, die Sanierungsvermerke in Abteilung II der von der Aufhebungssatzung betroffenen Grundbücher zu löschen.

Die Satzung der Stadt Glückstadt über die Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Historische Innenstadt" vom 04.07.1985 i.d.Fassung der II. Nachtragssatzung vom 28.09.2006 kann von jedermann im Rathaus, Fachbereich Technik & Stadtentwicklung, Raum 57, Am Markt 4, 25348 Glückstadt, während der Öffnungszeiten oder nach telefonischer Terminabsprache eingesehen werden und über den Inhalt Auskunft erhalten.

Glückstadt, den 29.04.2015

Stadt Glückstadt

Der Bürgermeister

Blasberg

STADT GLÜCKSTADT

Satzung

der Stadt Glückstadt über die Aufhebung der Satzung

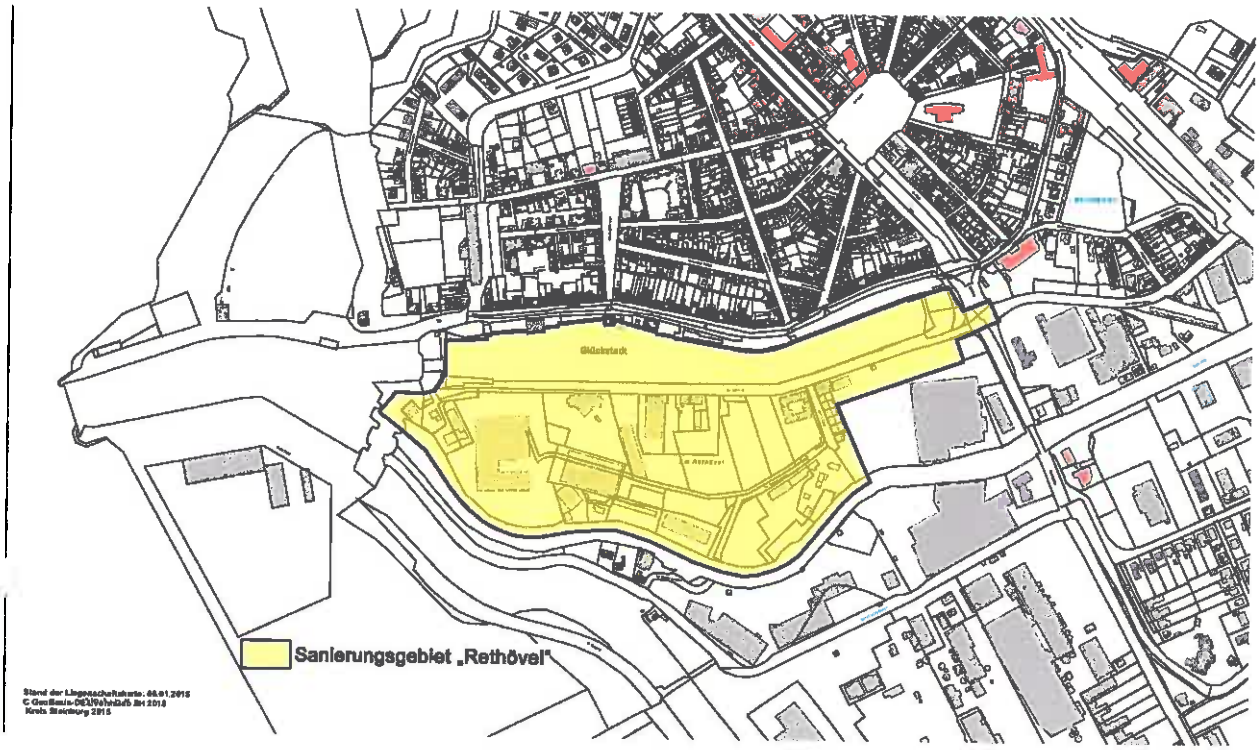
über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes

„Rethövel“

Aufgrund des § 162 Abs. 1 Satz 1 Ziffer 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.02.2003 (GVOBl. Schl.-H. S. 57), alle Gesetzesnormen in der derzeit gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Glückstadt vom 28.04.2015 folgende Satzung erlassen:

§ 1 Aufhebung der Sanierungssatzung

Die Satzung der Stadt Glückstadt über die förmliche Festsetzung des Sanierungsgebietes „Rethövel“ vom 01. Juni 1990 wird aufgehoben. Der von der Aufhebung betroffene Bereich ist mit seinen Grenzen im nachstehenden Plan dargestellt:



§ 2 Inkrafttreten

Mit der Bekanntmachung wird die Satzung rechtsverbindlich.

Glückstadt, den 29.04.2015

Stadt Glückstadt

Der Bürgermeister

Blasberg

STADT GLÜCKSTADT

T:\D\41\Satzung\Aufheb.SanSatzJungfernsti.doc

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel der Abwägung gem. § 214 Abs. 3 BauGB sind unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt Glückstadt geltend gemacht worden sind. Dabei ist gem. § 215 Abs. 1 BauGB der Sachverhalt, der die Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften oder den Mangel der Abwägung begründen soll, darzulegen.

Mit dem Inkrafttreten der Aufhebungssatzung entfällt für die betroffenen Grundstücke

- die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts gem. § 24 Abs. 1 Ziffer 3 BauGB und
- die Genehmigungspflicht für Vorhaben und Rechtsvorgänge gem. § 144 BauGB

Die Stadt Glückstadt wird das Grundbuchamt ersuchen, die Sanierungsvermerke in Abteilung II der von der Aufhebungssatzung betroffenen Grundbücher zu löschen.

Die Satzung der Stadt Glückstadt über die Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Rethövel" vom 01. Juni 1990 kann von jedermann im Rathaus, Fachbereich Technik & Stadtentwicklung, Raum 57, Am Markt 4, 25348 Glückstadt, während der Öffnungszeiten oder nach telefonischer Terminabsprache eingesehen werden und über den Inhalt Auskunft erhalten.

Glückstadt, den 29.04.2015

Stadt Glückstadt

Der Bürgermeister

Blasberg

STADT GLÜCKSTADT

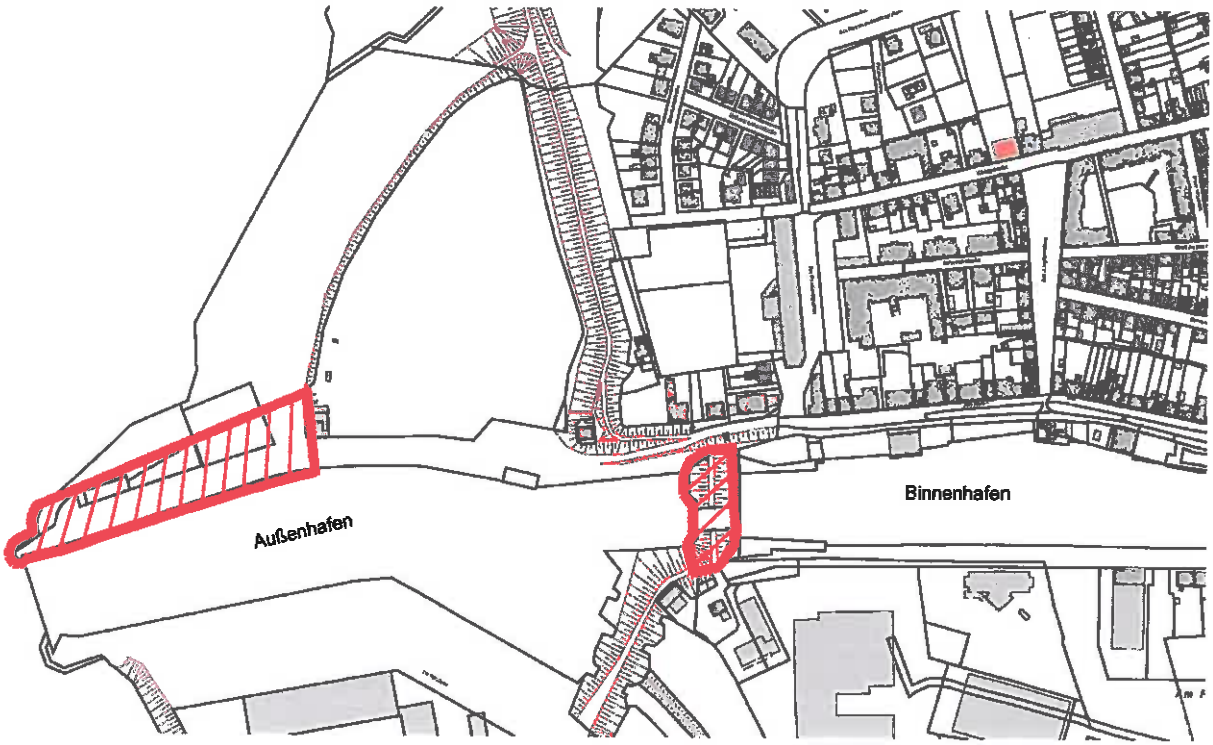
I. Nachtragssatzung der Stadt Glückstadt über die Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Historische Innenstadt“

Aufgrund des § 162 Abs. 1 Satz 1 Ziffer 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.02.2003 (GVOBl. Schl.-H. S. 57), alle Gesetzesnormen in der derzeit gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Glückstadt vom 10.12.2015 folgende I. Nachtragssatzung zur Satzung der Stadt Glückstadt über die Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Historische Innenstadt“ erlassen:

§ 1 Aufhebung der Sanierungssatzung

Die Satzung der Stadt Glückstadt über die förmliche Festsetzung des Sanierungsgebietes „Historische Innenstadt“ vom 04.07.1985 in der Fassung der II. Nachtragssatzung vom 28.09.2006 wird in ihren im nachstehenden Plan dargestellten Grenzen aufgehoben:

1. Nachtragssatzung der Stadt Glückstadt über die Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Historische Innenstadt“



§ 2 Inkrafttreten

Mit der Bekanntmachung wird die Satzung rechtsverbindlich.

Glückstadt, den 07.01.2016

Stadt Glückstadt

Der Bürgermeister

Blasberg

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel der Abwägung gem. § 214 Abs. 3 BauGB sind unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt Glückstadt geltend gemacht worden sind. Dabei ist gem. § 215 Abs. 1 BauGB der Sachverhalt, der die Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften oder den Mangel der Abwägung begründen soll, darzulegen.

Mit dem Inkrafttreten der Aufhebungssatzung entfällt für die betroffenen Grundstücke

- die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts gem. § 24 Abs. 1 Ziffer 3 BauGB und
- die Genehmigungspflicht für Vorhaben und Rechtsvorgänge gem. § 144 BauGB

Die Stadt Glückstadt wird das Grundbuchamt ersuchen, die Sanierungsvermerke in Abteilung II der von der Aufhebungssatzung betroffenen Grundbücher zu löschen.

Die Satzung der Stadt Glückstadt über die Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Historische Innenstadt" vom 04.07.1985 i.d.Fassung der II. Nachtragssatzung vom 28.09.2006 kann von jedermann im Rathaus, Fachbereich Technik & Stadtentwicklung, Raum 57, Am Markt 4, 25348 Glückstadt, während der Öffnungszeiten oder nach telefonischer Terminabsprache eingesehen werden und über den Inhalt Auskunft erhalten.

Glückstadt, den 07.01.2016

Stadt Glückstadt

Der Bürgermeister

Blasberg

Anlage 3 Vorbereitende Untersuchung

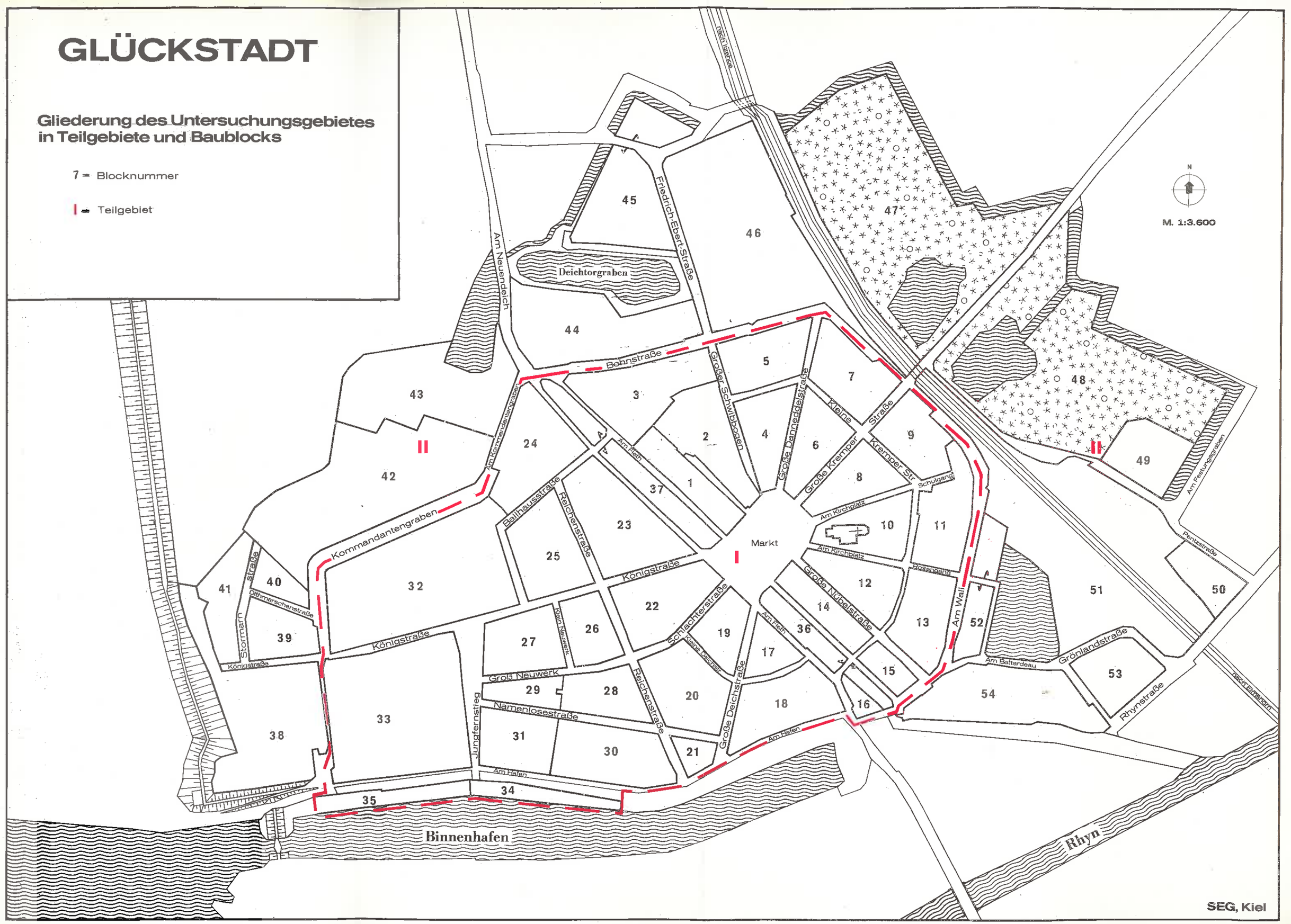
- Vorbereitende Untersuchung (1972) (Auzüge)
- Bericht über das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen mit Begründung für die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Jungfernstieg“

GLÜCKSTADT

Gliederung des Untersuchungsgebietes in Teilgebiete und Baublocks

7 = Blocknummer

I = Teilgebiet

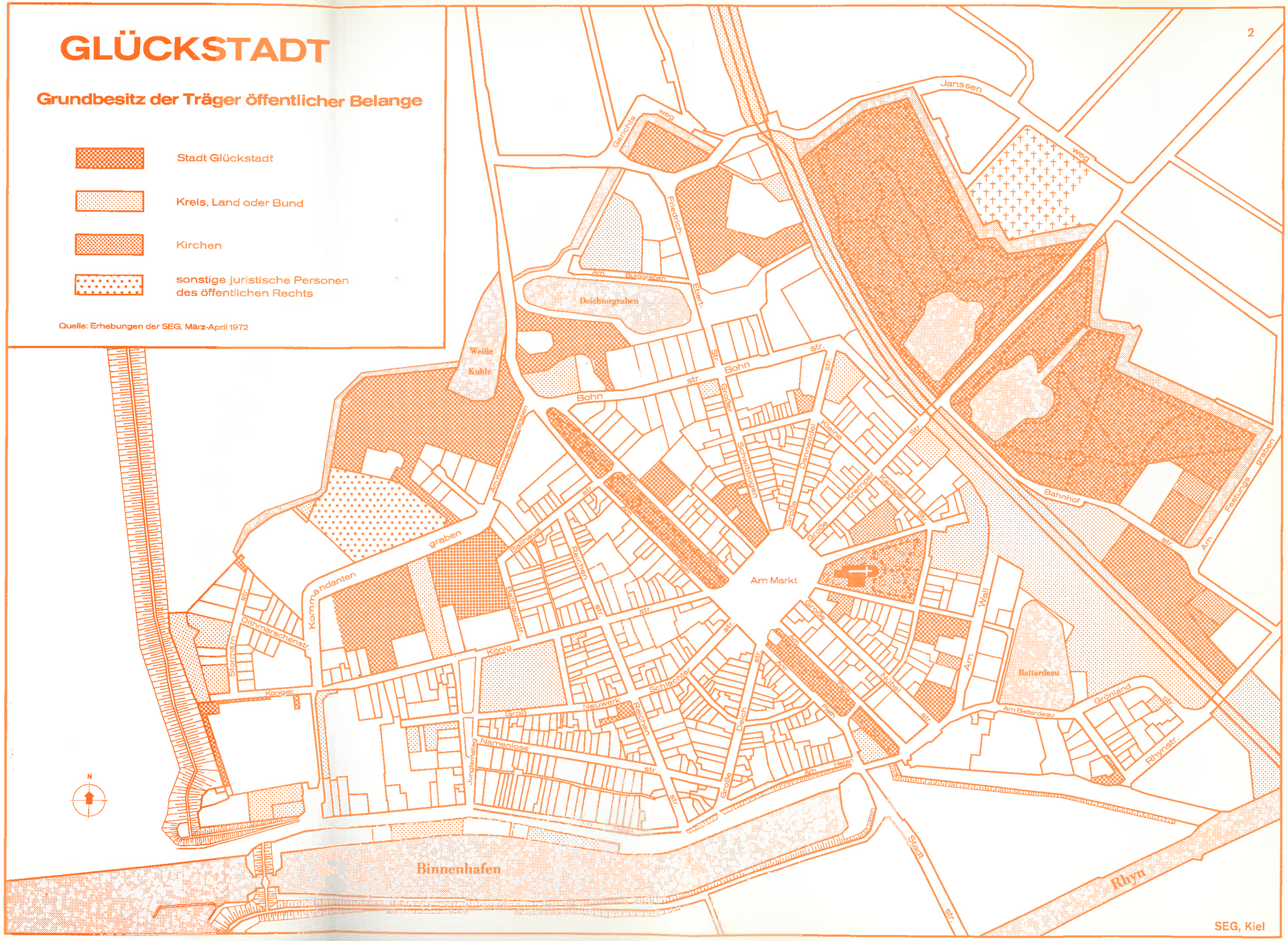


GLÜCKSTADT

Grundbesitz der Träger öffentlicher Belange

- Stadt Glückstadt
- Kreis, Land oder Bund
- Kirchen
- sonstige juristische Personen des öffentlichen Rechts

Quelle: Erhebungen der SEG, März-April 1972



SEG, Kiel

GLÜCKSTADT

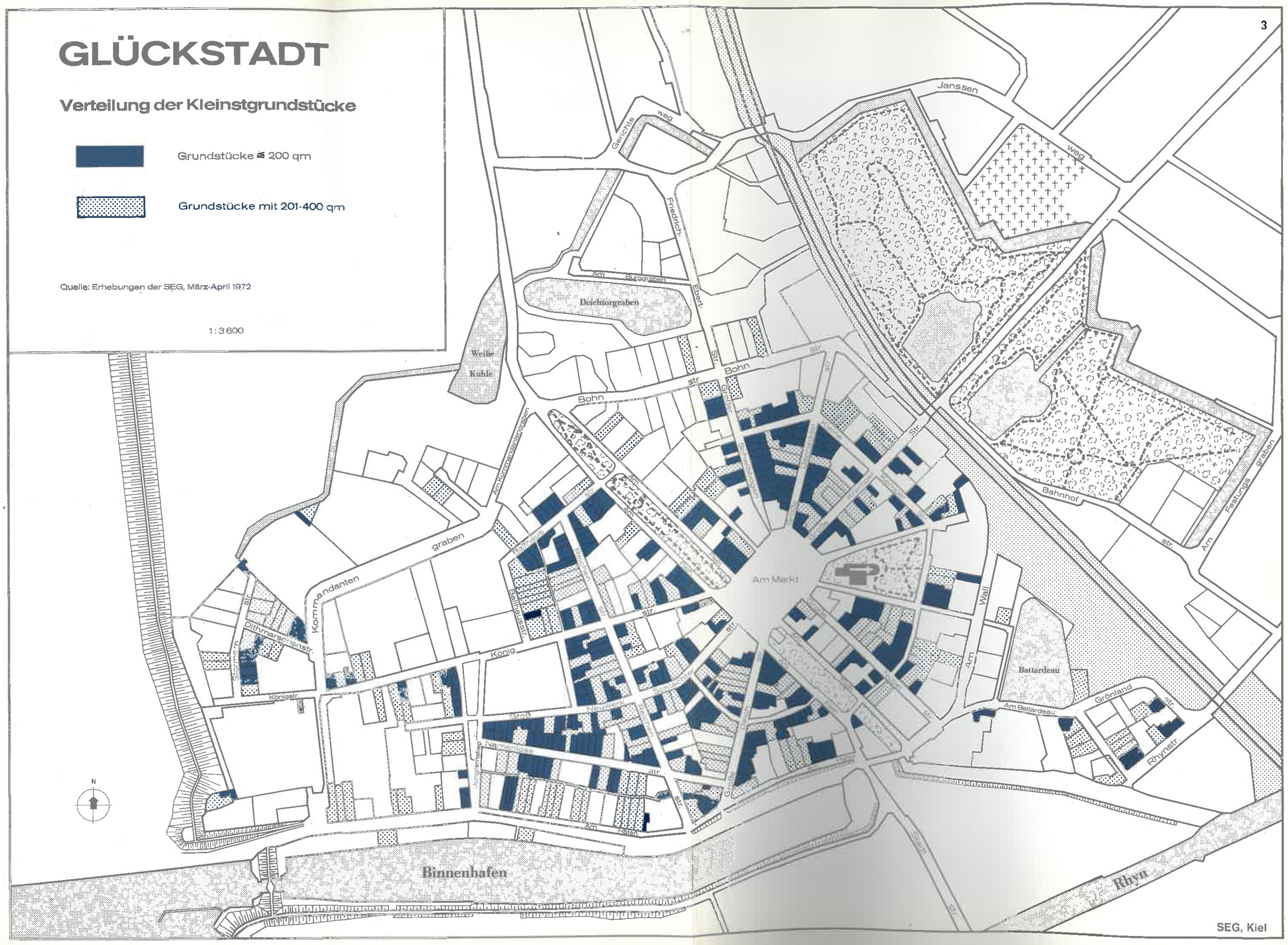
Verteilung der Kleinstgrundstücke

Grundstücke ≦ 200 qm

Grundstücke mit 201-400 qm

Quelle: Erhebungen der SEG, März-April 1972

1 : 3 600



SEG, Kiel

GLÜCKSTADT

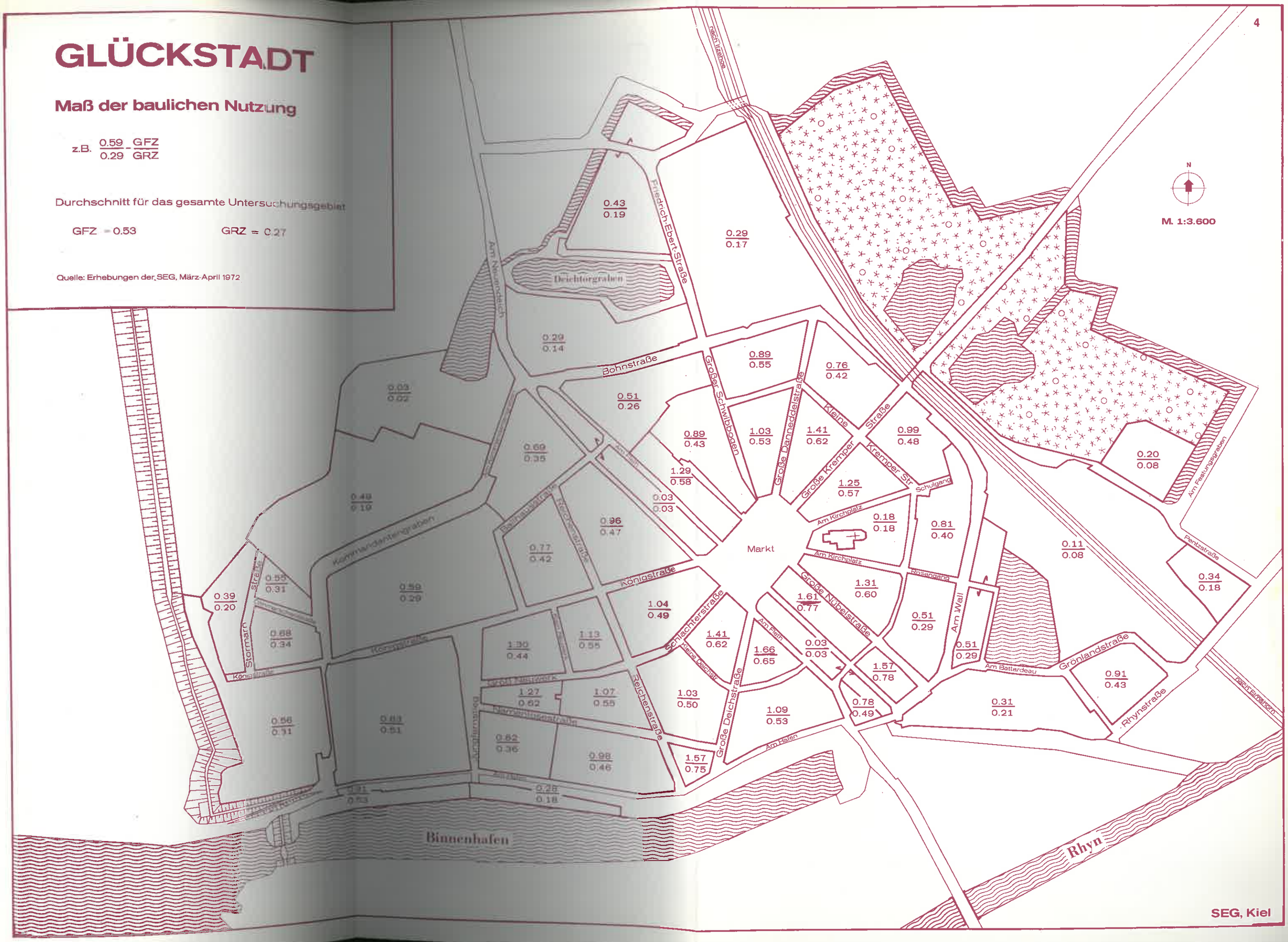
Maß der baulichen Nutzung

z.B. $\frac{0.59}{0.29}$ - $\frac{GFZ}{GRZ}$

Durchschnitt für das gesamte Untersuchungsgebiet

GFZ = 0.53 GRZ = 0.27

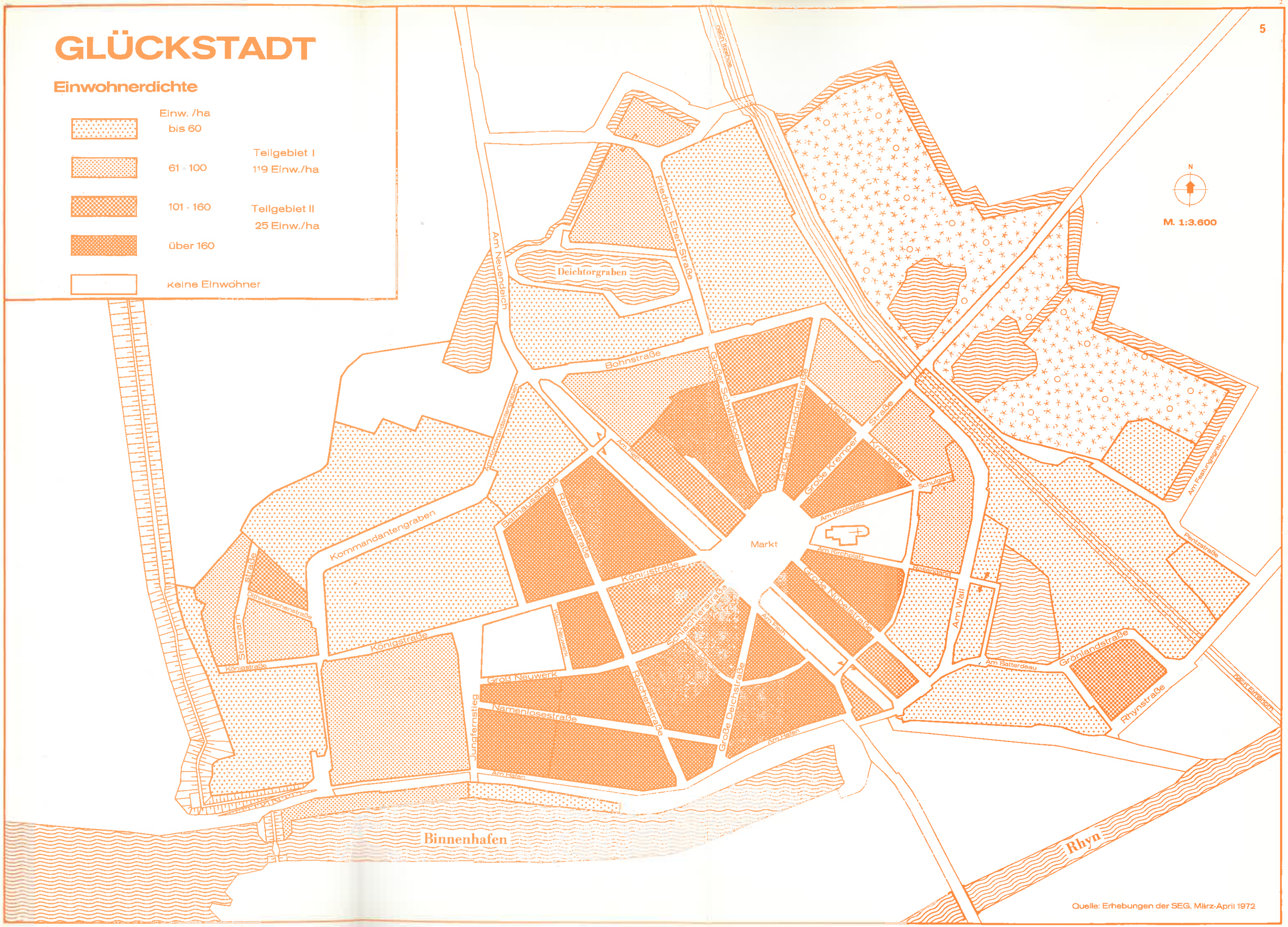
Quelle: Erhebungen der SEG, März-April 1972



GLÜCKSTADT

Einwohnerdichte

Einw. /ha	
bis 60	
61 - 100	Teilgebiet I 119 Einw./ha
101 - 160	Teilgebiet II 25 Einw./ha
über 160	
keine Einwohner	



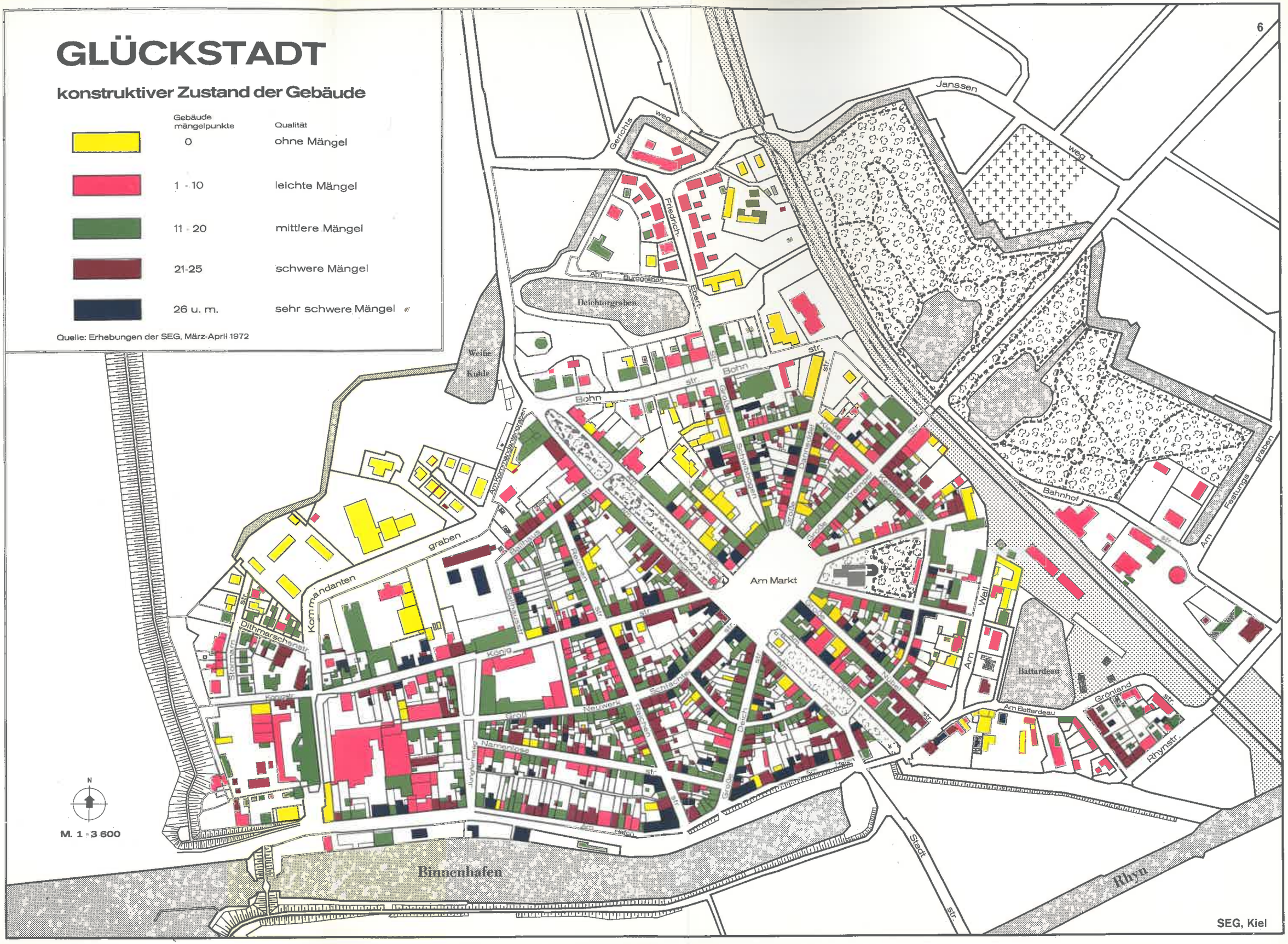
Quelle: Erhebungen der SEG, März-April 1972

GLÜCKSTADT

konstruktiver Zustand der Gebäude

	Gebäude mängelpunkte	Qualität
	0	ohne Mängel
	1 - 10	leichte Mängel
	11 - 20	mittlere Mängel
	21-25	schwere Mängel
	26 u. m.	sehr schwere Mängel

Quelle: Erhebungen der SEG, März-April 1972



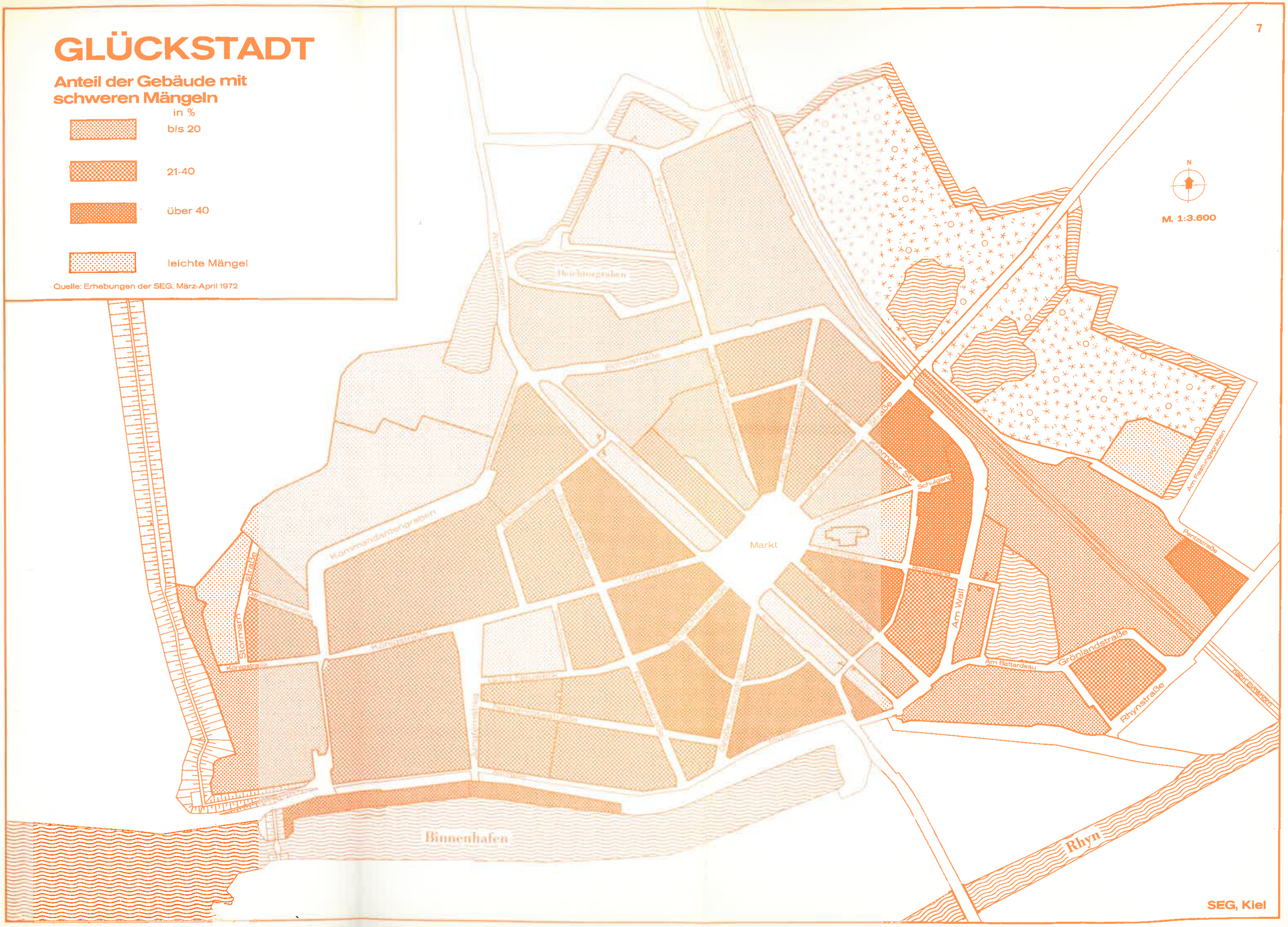
GLÜCKSTADT

Anteil der Gebäude mit schweren Mängeln

in %

- bis 20
- 21-40
- über 40
- leichte Mängel

Quelle: Erhebungen der SEG, März-April 1972

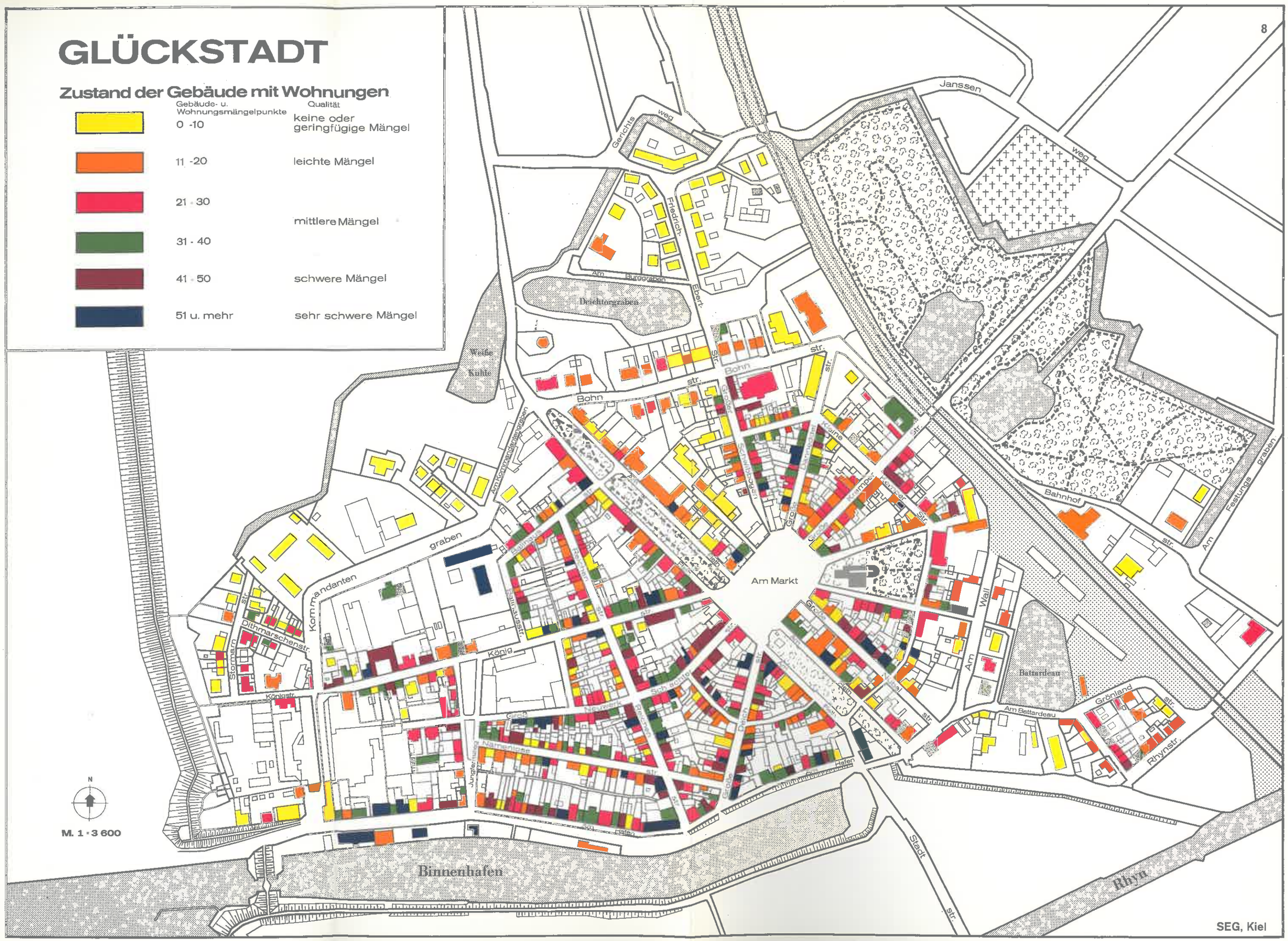


SEG, Kiel

GLÜCKSTADT

Zustand der Gebäude mit Wohnungen

Gebäude- u. Wohnungsmängelpunkte	Qualität
0 -10	keine oder geringfügige Mängel
11 -20	leichte Mängel
21 - 30	mittlere Mängel
31 - 40	
41 - 50	schwere Mängel
51 u. mehr	sehr schwere Mängel



SEG, Kiel

GLÜCKSTADT

Anteil der Wohnungen mit schweren Mängeln

in %

- bis 10
- 11-25
- über 25
- leichte Mängel

Quelle: Erhebungen der SEG, März-April 1972

SEG, Kiel

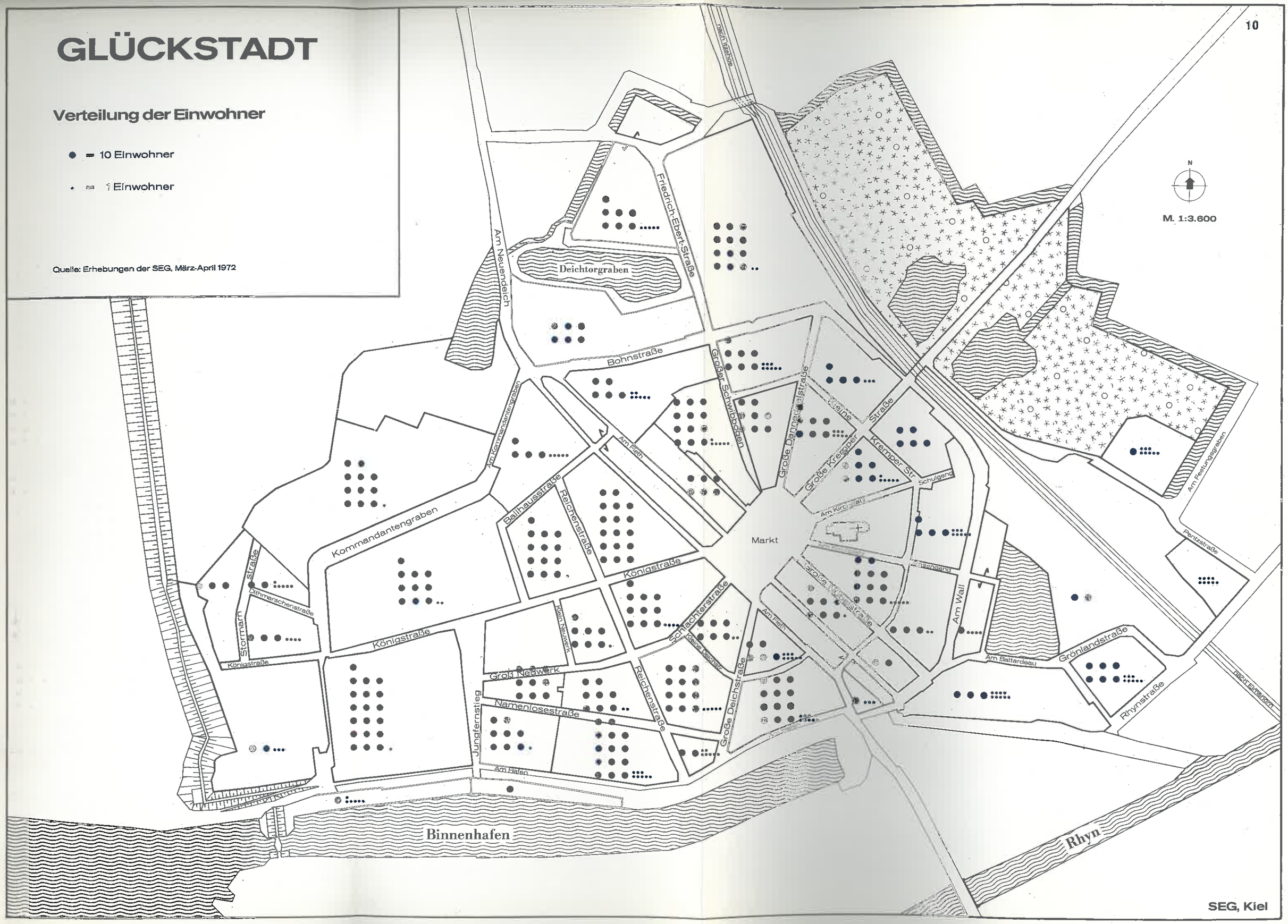
GLÜCKSTADT

Verteilung der Einwohner

● = 10 Einwohner

• = 1 Einwohner

Quelle: Erhebungen der SEG, März-April 1972



SEG, Kiel

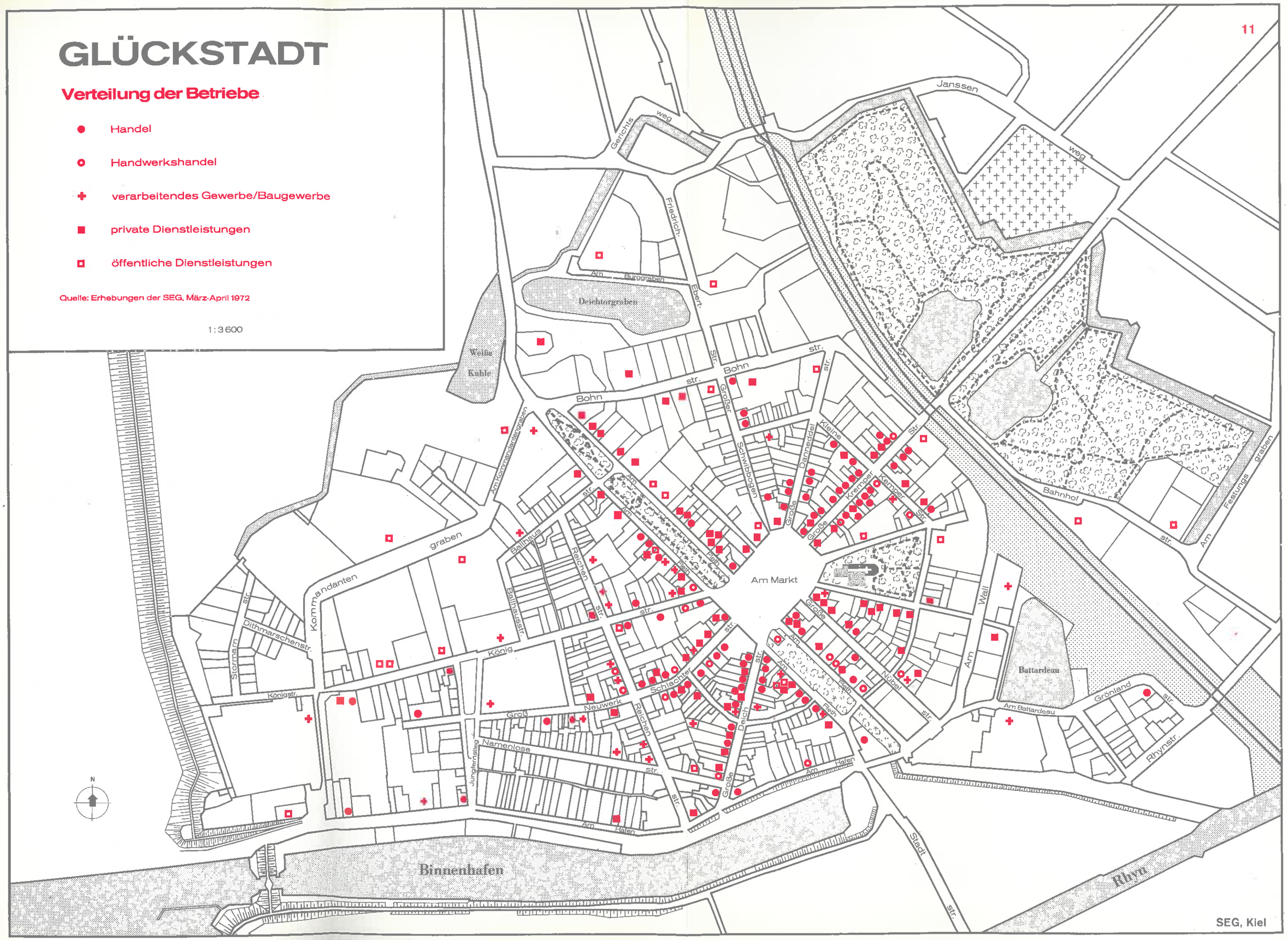
GLÜCKSTADT

Verteilung der Betriebe

- ● Handel
- ○ Handwerkshandel
- ✚ verarbeitendes Gewerbe/Baugewerbe
- ■ private Dienstleistungen
- □ öffentliche Dienstleistungen

Quelle: Erhebungen der SEG, März-April 1972

1 : 3 600



SEG, Kiel

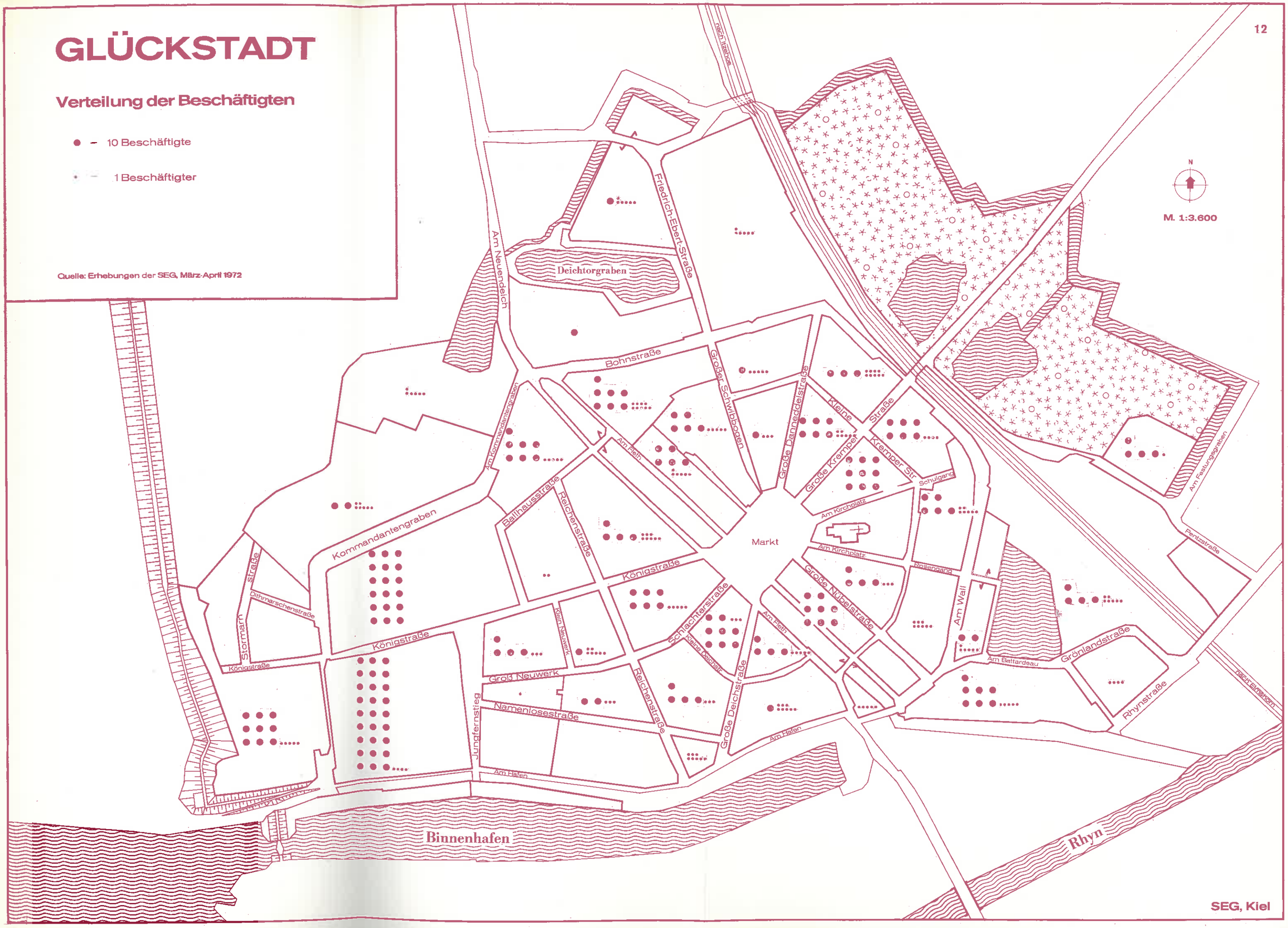
GLÜCKSTADT

Verteilung der Beschäftigten

● – 10 Beschäftigte

• – 1 Beschäftigter

Quelle: Erhebungen der SEG, März-April 1972



GLÜCKSTADT

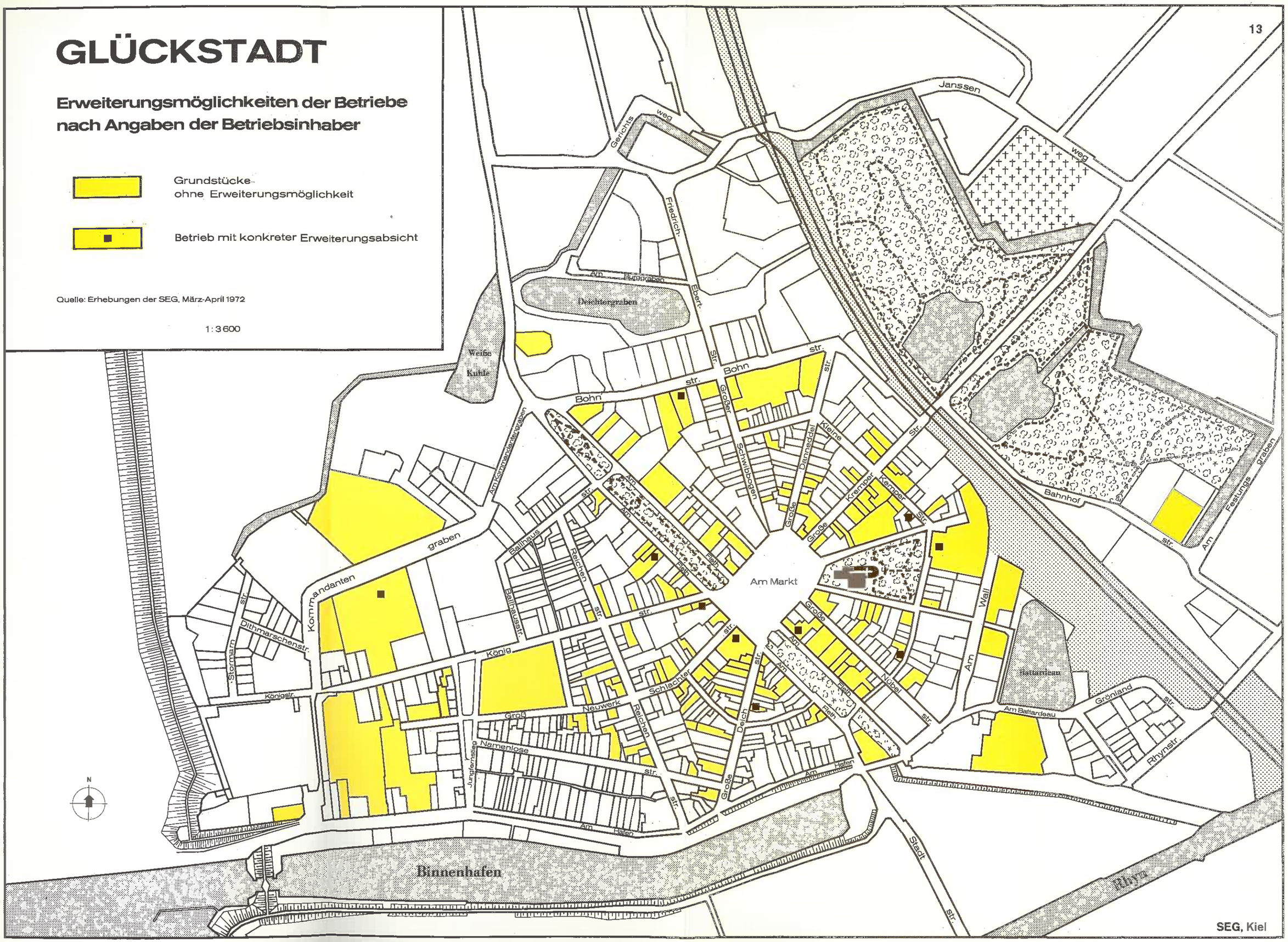
Erweiterungsmöglichkeiten der Betriebe nach Angaben der Betriebsinhaber

Grundstücke ohne Erweiterungsmöglichkeit

Betrieb mit konkreter Erweiterungsabsicht

Quelle: Erhebungen der SEG, März-April 1972

1 : 3 600



SEG, Kiel

GLÜCKSTADT

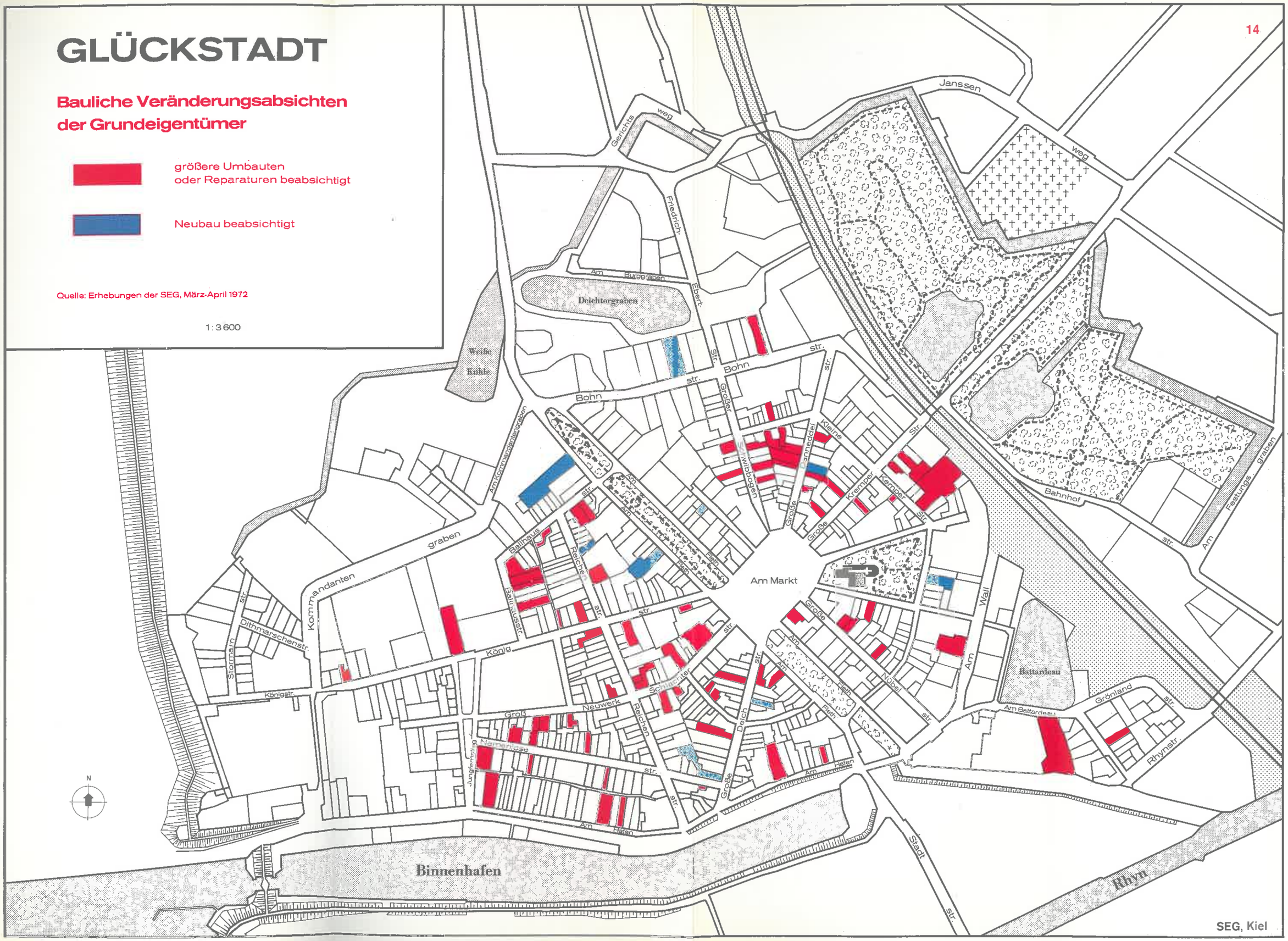
Bauliche Veränderungsabsichten der Grundeigentümer

größere Umbauten oder Reparaturen beabsichtigt

Neubau beabsichtigt

Quelle: Erhebungen der SEG, März-April 1972

1 : 3 600



SEG, Kiel

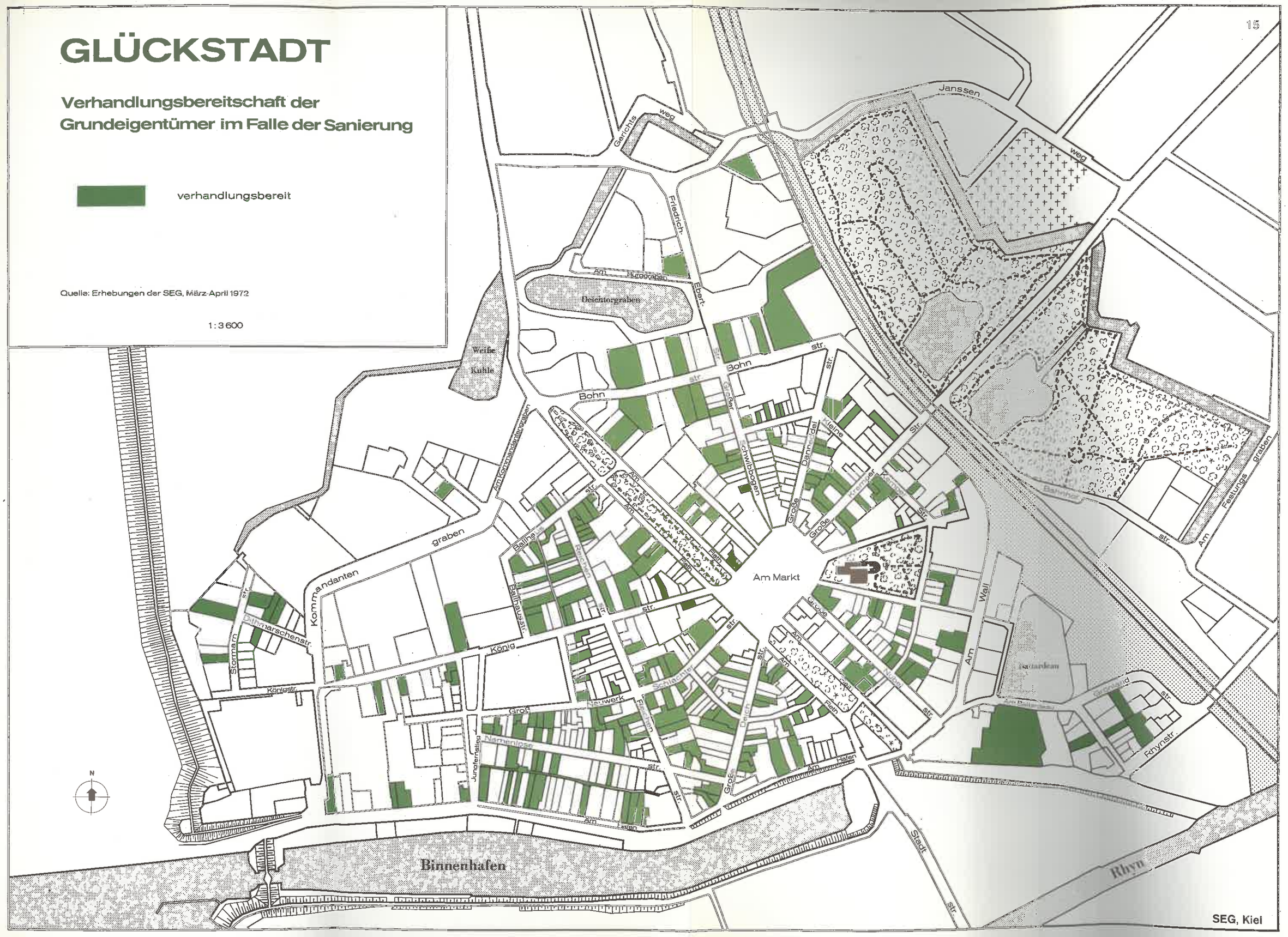
GLÜCKSTADT

Verhandlungsbereitschaft der Grundeigentümer im Falle der Sanierung

verhandlungsbereit

Quelle: Erhebungen der SEG, März-April 1972

1 : 3 600



STADT GLÜCKSTADT

B E R I C H T

über das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen

mit Begründung für die förmliche Festlegung des

Sanierungsgebietes "Jungfernstieg"

Juni 1979

Bearbeitung: BIG-STÄDTEBAU GMBH

Übersicht

1. Vorbereitende Untersuchungen in der historischen Altstadt

1.1 Grundlagen

1.2 Sanierungsbedürftigkeit des Untersuchungsgebietes

1.3 Sanierungs- und Planungsziele

2. Das förmlich festzulegende Sanierungsgebiet "Jungfernstieg"

2.1 Lage und Struktur

2.2 Planungskonzept

2.3 Begründung für die Abgrenzung

3. Kosten- und Finanzierungsübersicht

3.1 Kosten

3.2 Finanzierung

4. Terminkalkulation

5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

6. Auswirkungen im sozialen Bereich

Als Grundlage für den Satzungsbeschluß der Stadt Glückstadt über die förmliche Festlegung des Gebietes "Jungfernstieg" als Sanierungsgebiet gemäß § 5 StBauFG wird dieser Bericht vorgelegt.

1. Vorbereitende Untersuchungen in der historischen Altstadt

1.1 Grundlagen

Die Stadtvertretung der Stadt Glückstadt hat am 23.03.1972 den Beschluß über die Durchführung vorbereitender Untersuchungen gemäß § 4 StBauFG gefaßt, und zwar für den gesamten historischen Altstadtbereich.

Die mit den Untersuchungen beauftragte Sanierungs- und Entwicklungsgesellschaft Schleswig-Holstein hat Ende 1972 einen umfassenden Bericht über die Bestandsaufnahme und -analyse vorgelegt.
Daraus werden im folgenden einige Hauptergebnisse aufgeführt, die die Sanierungsbedürftigkeit des historischen Altstadtbereiches von Glückstadt belegen.

1.2 Sanierungsbedürftigkeit des Untersuchungsgebietes

Die bauliche Struktur der Altstadt weist erhebliche Mängel und Mißstände auf:

- Viele Grundstücke sind nach Größe und Zuschnitt für eine weitere bauliche Entwicklung unter heutigen bauordnungsrechtlichen Gesichtspunkten nur mit Einschränkungen oder Sonderregelungen geeignet.
- Bei den Erhebungen der SEG wurde festgestellt, daß nur 10 % der Gebäude keine baulichen Mängel aufweisen. Fast ein Drittel aller Gebäude zeigt so schwere Mängel, daß bei ihnen der Verdacht auf Abrißbedürftigkeit besteht.
- Entsprechend weisen viele Wohnungen erhebliche Mängel und Mißstände auf, (23 % kein WC in der Wohnung, 35 % kein Bad Dusche , die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sind vielfach nicht erfüllt.
- Die bauliche Struktur beeinträchtigt auch die Entwicklungsmöglichkeiten der in der Altstadt ansässigen Betriebe (teilweise zu hohe bauliche Ausnutzung und mangelhafte Zugänglichkeit der Grundstücke).

- Die vorhandene Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten führt in besonderen Fällen zu gegenseitigen Beeinträchtigungen.
- Die Funktionsfähigkeit der Altstadt ist in bezug auf den fließenden und ruhenden Verkehr erheblich eingeschränkt, insbesondere durch die überörtlichen Verkehrsströme im Zusammenhang mit dem Fähranleger.

1.3 Sanierungs- und Planungsziele

(1) Ausgehend von den Ergebnissen der vorbereitenden Untersuchungen hat die Stadt zur Erlangung eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes für die Entwicklung der historischen Altstadt 1975 einen städtebaulichen Ideenwettbewerb durchgeführt, aus dem als geeignete Grundlage für die weiteren Überlegungen der Rahmenplanvorentwurf der Planungsgruppe Holstein-Mitte gewonnen wurde.

Entsprechend den Empfehlungen des Preisgerichts hat die Stadt eine Detailuntersuchung der Verkehrssituation in der Altstadt durchführen lassen, deren Ergebnisse und grundlegenden Vorgaben eine wesentliche Voraussetzung für die endgültige Ausarbeitung des städtebaulichen Rahmenplans darstellen, die gegenwärtig durchgeführt wird.

(2) Die grundsätzlichen Ziele der Stadt bei der Sanierung der Altstadt - wie sie bereits beim städtebaulichen Ideenwettbewerb zugrundegelegt worden sind - liegen darin,

- einerseits die historischen städtebaulichen Anlagen und schutzwürdigen Bauten weitgehend zu erhalten und die Maßstäblichkeit zu wahren,
- und andererseits die Funktionserfüllung der Innenstadt als Versorgungszentrum, aber auch als wichtiges Wohnquartier zu verbessern und die Infrastruktureinrichtungen (insbesondere in verkehrlicher Hinsicht) an gegenwärtige und zukünftige Anforderungen anzupassen.

(3) Die Prioritäten der Sanierungdurchführung werden von der Stadt im südwestlichen Bereich der Altstadt (zwischen Binnenhafen und Königstraße) gesehen.

Auslösendes Moment ist eine wesentliche Verbesserung der verkehrlichen Situation durch die Herausnahme des Fähranlegers aus dem Glückstädter Außenhafen und seine Verlagerung in den Norden der Stadt.

Die voraussichtlich 198o/1981 mögliche Verlegung des Fähranlegers entlastet die Straßenzüge "Königstraße" und "Am Hafen" vom überörtlichen Verkehr und wird zu einer wesentlichen Verbesserung des Wohnumfeldes beitragen.

Die vordringlichste Sanierungsaufgabe in diesem südwestlichen Altstadtbereich ist die Erneuerung und Erhaltung der einmaligen städtebaulichen Situation der denkmalgeschützten Häuserzeile "Am Hafen".

Als flankierende Maßnahme dazu ist die Sanierung des förmlich festzulegenden Gebietes "Jungfernstieg" anzusehen.

2. Das förmlich festzulegende Sanierungsgebiet "Jungfernstieg"

2.1 Lage und Struktur

(1) Das zur förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet vorgesehene Gebiet "Jungfernstieg" liegt zwischen den Straßenzügen "Am Hafen" und "Königstraße".

Es besteht im wesentlichen aus dem Komplex des ehemaligen Landesfürsorgeheims (ca. 5500 qm groß) sowie der öffentlichen Straßen- und Platzanlage Jungfernstieg (ca. 3000 qm groß).

(2) Die in das Sanierungsgebiet einbezogenen Grundstücke befinden sich ausschließlich im Besitz der Stadt Glückstadt: die öffentlichen Verkehrsflächen sind im Eigentum der Stadt, für das noch im Eigentum des Landes Schleswig-Holstein befindliche Grundstück des ehemaligen Landesfürsorgeheims ist die eigentumsmäßige Übertragung auf die Stadt kurzfristig vorgesehen.

(3) Seit der Stillegung des ehemaligen Landesfürsorgeheims ist der Gebäudekomplex zwischen Jungfernstieg, Königstraße und Neuwerk ungenutzt. Alle Überlegungen der Stadt, die Gebäude einer anderen Nutzung zuzuführen, waren ohne Ergebnis. Eine Nutzung zu Wohn- oder gewerblichen Zwecken erschien aufgrund der Art und Konstruktion des Gebäudes aus städtebaulichen und wirtschaftlichen Gründen nicht möglich. Versuche, eine dem Landesfürsorgeheim vergleichbare öffentliche Institution nach Glückstadt zu ziehen, sind ebenfalls ergebnislos verlaufen.

bis auf 1/6 alles abreißen lt. B 33

2.2 Planungskonzept

(1) Das Fehlen einer Nutzung einerseits und die Notwendigkeit zu erheblichen Instadsetzungs- und Unterhaltungsaufwendungen andererseits haben die Gremien der Stadt Glückstadt immer mehr in der Auffassung bestärkt, daß ein Abbruch des Gebäudekomplexes und eine den Sanierungszielen entsprechende Neubebauung die einzig richtige und vertretbare Lösung sei.

Diese Auffassung wurde im Rahmen des Anfang dieses Jahres durchgeführten Architektenwettbewerbs noch einmal untermauert. Weder für die Teilnehmer noch für das Preisgericht waren realistische Ansatzpunkte erkennbar, den Gebäudekomplex ganz oder teilweise zu erhalten und in eine Neubebauung einzubeziehen.

(2) Die planerischen Zielsetzungen der Stadt für diesen wichtigsten Teilbereich des vorgesehenen Sanierungsgebietes, wie sie auch beim genannten Bauwettbewerb zugrundegelegt wurden, sind wie folgt zu umreißen:

- Im Rahmen eines Hauptziels der gesamten Altstadtsanierung, nämlich durch Schaffung von zeitgemäßem Wohnraum eine Belebung der Innenstadt zu bewirken, soll das Grundstück des ehemaligen Landesfürsorgeheims keiner gewerblichen, sondern einer überwiegenden Wohnnutzung zugeführt werden.
- Der Erhaltung des historischen Stadtbildes, insbesondere des Grundrisses der Stadtanlage mit der überwiegend geschlossenen Blockrandbebauung, ist bei dieser Teilmaßnahme Rechnung zu tragen. Z
- Das gilt auch für den Maßstab der Neubebauung, die sich an der im übrigen Altstadtbereich geltenden Struktur zu orientieren hat.
- Der Schaffung verkehrsberuhigter Zonen und der sinnvollen Unterbringung des ruhenden Verkehrs kommt bei der Planung besondere Bedeutung zu.

(3) Bezüglich der Straßen- und Platzanlage Jungfernstieg beabsichtigt die Stadt, die Platzgestaltung so zu verbessern und neu zu gestalten, daß der Jungfernstieg seiner wichtigen Verbindungsfunktion zwischen den Straßenzügen "Am Hafen" und "Königstraße" gerecht wird.

(4) Da die Neubebauung des Grundstücks des ehemaligen Landesfürsorgeheims und die damit verbundene städtebauliche Entwicklung und Gestaltung des vorgesehenen Sanierungsgebietes von besonderer Bedeutung ist und hohe Ansprüche an das architektonische Einfühlungsvermögen stellt, hat die Stadt einen Architektenwettbewerb durchgeführt, dessen vorliegende Ergebnisse nach Auffassung und Empfehlung des Preisgerichts in einer zweiten Durcharbeitungsstufe mit präzisierten Vorgaben weiter konkretisiert werden sollen.

2.3 Begründung für die Abgrenzung

(1) Die gewählte Abgrenzung des vorgesehenen Sanierungsgebietes steht vor allem unter dem Gesichtspunkt, die genannten Maßnahmenprioritäten zweckmäßig durchführen zu können, nämlich

Neu Erweiterung

- die Freimachung und Neubebauung des Grundstücks des ehemaligen Landesfürsorgeheims ?
- die Neugestaltung der Platzanlage Jungfernstieg als wichtige flankierende Maßname zur Verbesserung des Wohnumfeldes.

Die ebenfalls einbezogenen angrenzenden Straßenflächen Königstraße, Groß-Neuwerk und Klein-Neuwerk bedürfen im Zuge der Neuordnungsmaßnahmen des weiteren Ausbaus und der Anpassung. !

Radialstraßensystem Elbstraße am Hafen

(2) Die Abgrenzung wurde im übrigen so gewählt, daß eine einheitliche und zügige Durchführung erwartet werden kann.
Die Überschaubarkeit des Gebietes ist zugleich auf die Möglichkeiten der Finanzierung der Maßnahmen aus Städtebauförderungsmitteln bzw. öffentlichen Wohnungsbaumitteln abgestellt.

Stadtdenkmal:
"Mit Grundstücken Stadtanlage"
(Grundriß bestimmend)

? barocke Stadtgefüge
(Standigkeit der Häuser)

? Gestaltungsmerkmale

3. Kosten- und Finanzierungsübersicht

3.1 Kosten

(1) Im nachfolgenden wird eine Grobermittlung der zu erwartenden Kosten für die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen im vorgesehenen Gebiet "Jungfernstieg" gegeben.

Bei der Kostenermittlung wird ein Maßnahmenprogramm angenommen, wie es sich aus dem vorstehend geschilderten Planungskonzept für das Sanierungsgebiet ergibt.

(2) Bereits entstanden (und aus bisher bewilligten Sanierungsförderungsmitteln finanziert) sind Kosten für die Durchführung eines Bauwettbewerbs in Höhe von DM 40.000,--.

(3) Noch entstehen werden voraussichtlich folgende Kosten:

1. Weitere Vorbereitung	
1.1 Durchführung einer zweiten Wettbewerbsstufe	DM 40.000,--
1.2 Öffentlichkeitsarbeit	DM 3.000,--
1.3 Aufstellung des Bebauungsplans	DM 7.000,--
2. Ordnungsmaßnahmen	
2.1 Bodenordnung	DM 5.000,--
2.2 Abbruch des Gebäudeskomplexes Jugendfürsorgeheim einschl. Neben- und Folgekosten	DM 290.000,--
2.3 Erschließungsmaßnahmen	
- Ausbau und Platzgestaltung Jungfernstieg (3000 qm x DM 150,--)	DM 450.000,--
- Erstellung von 15 öffentlichen Parkplätzen (15 x DM 3.000,--)	DM 45.000,--
- Ausbau und Anpassung Neuwerk (1400 qm x DM 50,--)	DM 70.000,--
2.4 Sonstige Kosten (z. B. Grundstücksbewirtschaftung)	DM 20.000,--
Gesamtkosten	DM 930.000,--

(4) Bei den zu erwartenden Gesamtkosten sind die zu erwartenden Erlöse aus der Privatisierung der Grundstücke gegenzurechnen.

Dafür wird folgende Berechnung aufgemacht:

- Der Wert des von der Stadt in die Sanierungsmaßnahme eingebrachten Grundstücks wird auf DM 40,--/qm, das sind insgesamt rd. DM 225.000,-- veranschlagt.
- Bei der Reprivatisierung wird von einem zu erzielenden Veräußerungserlös von DM 75,--/qm, das sind rd. DM 420.000,--, ausgegangen.
- Darin ist ein sanierungsbedingter Wertzuwachs von DM 35,--/qm, das sind DM 195.000,--, enthalten, der als "bereinigter Erlös" in die Kostenberechnung einzubeziehen ist.

Die unter Berücksichtigung der Erlöse noch zu finanzierenden Kosten stellen sich also wie folgt dar:

- Gesamtkosten	DM 930.000,--
- Bereinigte Erlöse	./. DM 195.000,--
- Zu finanzierende "unrentierliche" Kosten	DM 735.000,--

3.2 Finanzierung

(1) Die Finanzierung der voraussichtlichen "unrentierlichen" Kosten in Höhe von DM 735.000,-- soll aus dem Förderungsprogramm nach dem Städtebauförderungsgesetz erfolgen. Nach der Regelfinanzierung entfallen auf Bund, Land und Stadt Finanzierungsanteile von je DM 245.000,--.

(2) Die Stadt Glückstadt wird bei der Vorbereitung und Durchführung ihrer Sanierungsmaßnahmen im Innenstadtbereich bereits seit 1971 aus dem Städtebauförderungsprogramm gefördert. Den bisherigen Umfang der Förderung verdeutlicht die nachfolgende Tabelle:

Verwendungszweck	Bewilligte Mittel aus Programmjahr				
	1971	1973	1974	1975	Gesamt
1. Vorbereitende Untersuchungen	150	42	-	-	192
2. Weitere Vorbereitung	-	69	156	65	290
3. Grundstückserwerb	-	51	-	160	211
4. Ordnungsmaßnahmen	-	-	-	90	90
Gesamt	150	162	156	315	783

(3) Von den insgesamt bereitgestellten Sanierungsförderungsmitteln von DM 783.000,-- (einschließlich städtischen Eigenanteils) sind bisher DM 397.000,-- verauslagt worden, und zwar ausschließlich für vorbereitende Untersuchungen und Maßnahmen der weiteren Vorbereitung:

- Untersuchung SEG	DM 180.000,--
- Rahmenplanwettbewerb	DM 165.000,--
- Modell	DM 12.000,--
- Bauwettbewerb Jungfernstieg	DM 40.000,--

(4) Nach Abzug dieser bereits entstandenen Kosten verbleibt ein Rest an bereitgestellten Sanierungsförderungsmitteln in Höhe von

DM 386.000,--

Aus diesen Mitteln sind noch folgende Maßnahmen zu finanzieren, die nicht unmittelbar mit der Sanierungsmaßnahme "Jungfernstieg" im Zusammenhang stehen.
Es handelt sich dabei um bereits bestehende Verbindlichkeiten, die in Abstimmung mit dem Innenministerium eingegangen worden sind, nämlich:

- Abschluß der vorbereitenden Untersuchungen	DM 5.000,--
- Überarbeitung und endgültige Ausarbeitung des städtebaulichen Rahmenplans	DM 30.000,--
- Vorbereitender Grundstückserwerb außerhalb des zur förmlichen Festlegung vorgesehenen Gebietes "Jungfernstieg" (Grundstück Döring)	DM 90.000,--
Gesamt	DM 125.000,--

Unter Berücksichtigung dieser Verbindlichkeiten verbleibt ein Restbetrag bereitgestellter Sanierungsförderungsmittel von

DM 261.000,--,

der für Maßnahmen im vorgesehenen Sanierungsgebiet "Jungfernstieg" eingesetzt werden kann.

(5) Die Finanzierung der zu erwartenden "unrentierlichen" Kosten im Sanierungsgebiet "Jungfernstieg" stellt sich also wie folgt dar:

- Noch zu finanzierende Kosten	DM 735.000,--
- Bereits bewilligte und für das Gebiet "Jungfernstieg" noch verfügbare Sanierungsförderungsmittel	./. DM 261.000,--
Restfinanzierungsbedarf	DM 474.000,--

(6) Der restliche Finanzierungsbedarf von DM 474.000,-- soll aus weiteren Förderungsmitteln nach dem StBauFG gedeckt werden, und zwar aus den Programmjahren 1979 und 1980. Die Stadt hat bereits zum Programmjahr 1979 einen Finanzierungsbedarf für Sanierungsmaßnahmen in Glückstadt in Höhe von insgesamt DM 500.000,-- beantragt, der z. T. auch für das vorgesehene Sanierungsgebiet "Jungfernstieg" benötigt wird.
Mit dem Programmjahr 1980 soll die Förderung und Finanzierung des ersten Sanierungsgebietes abgeschlossen werden.

(7) Insgesamt ist der Kostenrahmen des vorgesehenen Sanierungsgebietes "Jungfernstieg" so überschaubar angelegt, daß die Finanzierung als gesichert angesehen werden kann.

4. Terminkalkulation

Wie aus der Darstellung über Art und Umfang der vorgesehenen Sanierungsmaßnahmen sowie der Kosten- und Finanzierungsübersicht abgeleitet werden kann, geht die Stadt davon aus, daß die Sanierung im Gebiet "Jungfernstieg" in einem Zeitraum von 3 - 4 Jahren durchgeführt, also 1981/82 abgeschlossen werden kann.

Zeitplan

1979: 1. Abbruch der Baulichkeiten des ehemaligen Landesfürsorgeheims

2. Durchführung der zweiten Stufe des Bauwettbewerbs als Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans und Verhandlungen über die Reprivatisierung des Grundstücks

1980: 1. Aufstellung des Bebauungsplans

2. Veräußerung des Baugrundstücks

3. Ggf. Baubeginn der Hochbaumaßnahmen

1981/
1982: 1. Durchführung der Hochbaumaßnahmen

2. Durchführung der Erschließungsmaßnahmen (Neugestaltung Jungfernstieg, Ausbau Neuwerk) in Abstimmung mit den Hochbaumaßnahmen

5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Träger öffentlicher Belange haben im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen allgemein zu den Sanierungsabsichten der Stadt Glückstadt im historischen Innenstadtbereich Stellung genommen. Aus den gegebenen Anregungen und Bedenken ergeben sich keine Hinweise, die den Planungsabsichten der Stadt für das vorgesehene Sanierungsgebiet "Jungfernstieg" entgegenstehen.

Zu erwähnen ist, daß die Stadt das Landesamt für Denkmalpflege, dessen Belange bei Sanierungsmaßnahmen in der Innenstadt von Glückstadt besonders berührt sind, in der gegenwärtig laufenden Vorplanungsphase (Durchführung von Wettbewerben vor Aufstellung des Bebauungsplans) unmittelbar durch Einbeziehung in das Preisgericht beteiligt.

6. Auswirkungen im sozialen Bereich

Da die im förmlich festzulegenden Sanierungsgebiet liegenden Grundstücke ausschließlich im Besitz der Stadt, weitgehend unbebaut bzw. - soweit bebaut - ungenutzt sind, gibt es keine von der Sanierungsmaßnahme unmittelbar Betroffenen. Insoweit entfällt eine Untersuchung und Darstellung von etwaigen nachteiligen Auswirkungen auf einen derartigen Personenkreis.

Zu erwähnen sind die von der Stadt erwarteten indirekten Auswirkungen dieser Sanierungsmaßnahme: durch den im Sanierungsgebiet vorgesehenen Neubau von öffentlich geförderten Wohnungen erwartet die Stadt einen positiven Effekt im Sinne einer Verbesserung des Wohnungsangebots für einen hinsichtlich seiner Mietzahlungsfähigkeit benachteiligten Personenkreis.

S A T Z U N G

der Stadt Glückstadt über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Jungfernstieg"

Aufgrund des § 3 Abs. 1 und § 5 Abs. 1 des Gesetzes über städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen in den Gemeinden (Städtebauförderungsgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl I S. 2318) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtvertretung vom ..... und mit Genehmigung des Innenministers folgende Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Jungfernstieg" erlassen:

§ 1

(1) Zur Behebung städtebaulicher Mißstände im Bereich des Gebietes "Jungfernstieg", für deren Durchführung Sanierungsmaßnahmen erforderlich sind, wird das in Abs. 2 näher bezeichnete Gebiet als förmliches Sanierungsgebiet festgelegt.

(2) Das von der förmlichen Festlegung betroffene Gebiet umfaßt folgende Grundstücke:

Gemarkung Glückstadt		Grundbuch von Glückstadt		Eigentümer	Größe in qm
Flur	Flurstück	Band	Blatt		
8	60	-	0683	Stadt Glückstadt	2970
8	61/9	-	0683	" "	26
9	87/63 (teilw.)	-	0683	" "	rd.1150
12	287/269	-	0683	" "	524
12	322/268 (teilw.)	-	0683	" "	rd. 850
12	357/15	49	1785	Land Schleswig-Holstein	5586

(3) Der Plan mit den Grenzen des Sanierungsgebietes ist Bestandteil dieser Satzung.

Anlage 4 sanierungsbezogene Bebauungspläne, Flächennutzungspläne und Bereichsplanungen (Beispiele)

- B-Plan 1.52 „Hafenkopf“
- B-Plan 1.56 „Docke“
- Änderung des B-Plan 1.56 „Docke“
- B-Plan 1.62 „Provianthaus“
- B-Plan 4.57 „Glückstadt Süd – Sondergebiet Hafen und Industriegebiet (in Erstellung)
- 29. Änderung des FNP der Stadt Glückstadt (in Erstellung)

SATZUNG DER STADT GLÜCKSTADT ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1.52 "HAFENKOPF"

UND ÜBER DIE TEILAUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1.30 "STRASSENRAUM AM FLETH"

PLANZEICHNUNG (- TEIL A -)

MASZSTAB 1:500
Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. S. 2141, ber. BGBl. S. 137), in der zum Zeitpunkt der letztmaligen Beschlussfassung geltenden Fassung sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) vom 10.01.2000 (GVOBl.Schl.-H. S. 47) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 10. Februar 2005 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1.52 „Hafenkopf" sowie die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1.30 „Straßenraum Am Fleth", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen. Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 1.52 „Hafenkopf" umfasst die Flurstücke 37/4, 39/8 und 39/32 sowie Teilflächen aus den Flurstücken 33/2, 1/14, 24/13 und 39/26, Flur 4, Gemarkung Glückstadt; die Flurstücke 75/4, 75/7, 75/8, 75/9, 75/13, 75/15, 75/17, 75/18, 75/19, 76/9, 77/6, 77/7, 311/32, 29/8, 32/4 und 32/6 sowie Teilflächen der Flurstücke 75/12, 75/14, 76/14 und 77/5, Flur 5, Gemarkung Glückstadt; Teilflächen der Flurstücke 178/3, 23/3 und 177/7, Flur 11, Gemarkung Glückstadt; die Flurstücke 265/2, 265/3, 265/4 und 265/5 sowie Teilflächen der Flurstücke 339/276, 249 und 265/7 der Flur 12, Gemarkung Glückstadt; Teilflächen des Flurstückes 24/13, Flur 4, Gemarkung Glückstadt.

Der Geltungsbereich der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1.30 „ Straßenraum Am Fleth" umfasst die Fläche südlich der nördlichen Grenze des Bebauungsplanes Nr. 1.52 „Hafenkopf".

TEXT (- TEIL B -)

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997

Textliche Festsetzungen zum B-Plan Nr.1.52 „Hafenkopf"

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

1.1 Im „Sondergebiet Hafen" (SO) gem. §11 (2) BauNVO sind zulässig:
a) Schank- und Speisewirtschaften
b) Slipanlage mit Nebengebäuden
Ausnahmsweise können zugelassen werden:
a) Anlagen für kulturelle oder touristische Zwecke
b) eine selbständige Nebenanlage mit Zweckbestimmung Infopavillon gem. § 14 (1) BauNVO
c) Nebenanlagen (Terrassen) gem. § 14 (1) BauNVO, die der erweiterten Restaurantnutzung dienen und direkt am Gebäude dreiseitig offen ausgeführt werden;
d) Nebenanlagen (Sitztreppenanlage) gem. § 14 (1) BauNVO, die dem Nutzungszweck des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen
Unzulässig sind:
a) Vergnügungsstätten gem. § 15 (1) Satz 2 BauNVO
b) Gewerblich genutzte Hafenbetriebe
c) Wohnen

1.2 Im „Mischgebiet" (MI) gem. § 6 BauNVO werden bei den allgemein zulässigen Nutzungen Einschränkungen bezüglich der Stellplätze festgesetzt. Hier sind nur nichtüberdachte Stellplätze nur auf den ausgewiesenen Flächen zulässig gemäß § 12 (6) BauNVO.
Unzulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO:
a) Gartenbaubetriebe
b) Tankstellen
c) Vergnügungsstätten
d) Garagen

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

2.1 Für das „Sondergebiet Hafen" (SO) wird festgesetzt:
a) für das nördliche Baufeld eine Grundfläche (GR) in absoluten Zahlen gemäß § 19 BauNVO für die Hauptanlage mit max. 515 qm
b) für die selbständige Nebenanlage mit Zweckbestimmung Infopavillon eine Grundfläche (GR) von max. 4 x 4 m ohne in der Planzeichnung ausgewiesenes Baufeld
c) für die Nebenanlage Terrasse eine Grundfläche (GR) in absoluten Zahlen gem. § 19 BauNVO mit max. 219 qm; wobei die max. Breite 3,0 m im Süden und max. 6,0 m im Westen beträgt,
d) für das südliche Baufeld eine Grundfläche (GR) in absoluten Zahlen gem. § 19 BauNVO von max. 110 qm,
e) I – Geschossigkeit,
f) die Traufhöhe im nördlichen Baufeld gem. § 16 (2) Nr.4 BauNVO mit maximal 7,90 m üNN,
g) die Traufhöhe im südlichen Baufeld gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO mit maximal 6,51 m üNN.

2.2 Für das „Mischgebiet" (MI) wird festgesetzt:
a) eine Grundflächenzahl GRZ von 0,6 gem. § 17 (1) BauNVO,
b) II-III (min.-max.) Geschossigkeit mit Staffelgeschoss auf einem I-II geschossigen Basisgeschoss,
c) Staffelgeschoss mit einem Rücksprung von mind. 2,0 m gegenüber dem darunter liegenden Geschoss und eine Traufhöhe gem. § 16 Abs. 2 Nr.4 BauNVO mit maximal 16,15 m üNN,
d) III-V Geschossigkeit für den südlichen Teil des Baufensters mit einer Traufhöhe gem. § 16 Abs.2 Nr.4 BauNVO von maximal 20,15 m üNN.

3. Bauweise gem. § 9 (1) 2 BauGB

Es wird abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Damit sind ausnahmsweise geringere Grenzabstände als nach Landesbauordnung (LBO) zulässig. Die Abweichung wird durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche unter Verwendung der in der Planzeichnung dargestellten Baugrenzen und Baulinien bestimmt.

4. Sonstige Festsetzungen gem. § 92 LBO „Örtliche Bauvorschrift"

4.1 Für das „Sondergebiet Hafen":
a) Für das nördliche Baufenster (Restaurant) ist nur ein flach geneigtes Dach (Dachneigung max. 5°) mit Metalleindeckung in grauen nicht glänzenden Farbtönen zulässig.
b) Für das südliche Baufenster (Werftschuppen) ist eine max. Dachneigung von 45° mit Metalleindeckung in grauen nicht glänzenden Farbtönen zulässig.
c) Als Fassadenmaterialien sind Holz, Holzwerkstoffe, Glas und Stahl zulässig.

4.2 Für das „Mischgebiet":
a) Es sind nur flach geneigte Dächer (Dachneigung max. 5°) zulässig.
b) Als Dachmaterialien sind nur Metalleindeckungen in grauen nicht glänzenden Farbtönen oder extensiv begrünte Dächer zulässig.
c) Als Fassadenmaterialien sind nur Putz, an untergeordneten Bauteilen auch Holz, Holzwerkstoffe und Glas zulässig.

4.3 Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind unzulässig. Ausnahmsweise können Stellplatzflächen eingefriedet werden.

4.4 Werbeanlagen
a) Die Errichtung und Änderung von Werbeanlagen bedarf unabhängig von ihrer Größe einer Baugenehmigung nach § 68 Abs. 1 LBO.
b) Werbeanlagen dürfen die Gliederung der Fassade nicht überschneiden, sie sind nur in der Erdgeschosszone und in dem Brüstungsfeld über dem Erdgeschoss zulässig.
c) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
d) Eine Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig. Für jeden in einem Gebäude ansässigen Betrieb ist eine Werbeanlage zugelassen. Eine Werbeanlage kann aus mehreren Teilen bestehen; diese müssen einheitlich gestaltet werden.
e) Werbeanlagen sind nur bis zu einer Gesamtfläche von 2 m^2 zulässig. Als Fläche gilt das Quadrat oder das Rechteck, das die Werbeanlage begrenzt. Bei Gebäuden, in denen mehr als ein Betrieb ansässig ist, darf die Summe aller Werbeanlagen je Fassade die Gesamtfläche von 3 m^2 nicht überschreiten.
f) Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sind unzulässig. Selbstleuchtende Werbeanlagen sind nur unter der Verwendung von Einzelbuchstaben und der Farben weiß und gelb gestattet.

5. Schallschutz

5.1 Verkehrslärm
In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen im Mischgebiet sind bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm zu treffen (passiver Schallschutz, Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).
Die Außenbauteile müssen mindestens folgenden Anforderungen hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen (Tabelle 8 der DIN 4109, Ausgabe November 1989) :

Lärmpegel-bereich (LPB)		Aufenthaltsräume in Wohnungen	in Büroräumen
LPB III	erf.R'w,res =	35 dB	30 dB
LPB IV	erf.R'w,res =	40 dB	35 dB
LPB V	erf.R'w,res =	45 dB	40 dB

Das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß erf. R'w,res gilt für die gesamte Außenfläche eines Raumes. Der Nachweis der erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße erf. R'w,res ist im Einzelfall in Abhängigkeit der Raumgeometrie und der Flächenanteile der Außenbauteile zu führen. Grundlage ist die als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführte DIN 4109 und Beiblatt 1 zu DIN 4109, Ausgabe November 1989.

Räume, die zum Schlafen genutzt werden, sind innerhalb der Lärmpegelbereiche IV und V mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten. Die Lüftungseinrichtungen sind beim Nachweis der resultierenden Schalldämmung zu berücksichtigen.

5.2 Gewerbelärm
Neben den nach Abschnitt 5.1 festgesetzten Lärmpegelbereichen und den damit verknüpften passiven Schallschutz einschließlich der schallgedämmten Lüftungseinrichtungen dürfen zusätzlich keine zu öffnenden Fenster in Aufenthaltsräumen von Wohnungen angeordnet werden. Zulässig sind Fest- und Vorsatzverglasungen, verglaste Balkone bzw. Laubengänge o.ä.. Dies gilt für alle Geschosse einschließlich Staffelgeschoss der Süd- und Ostseite des drei- bis fünfgeschossigen Gebäudes an der Christian-IV.-Straße.

Ausnahmsweise kann von dieser Festsetzung abgesehen werden, wenn entsprechend der Vorgaben im Schallschutzgutachten schallabschirmende Maßnahmen im Bereich der Beladerampe an der Christian-IV.-Straße (Firma Berendsen) realisiert werden können.

6. Eingriffs – und Ausgleichsbilanzierung

6.1 Schutzgut Boden
Für den Verlust von straßenbegleitendem Grün und anderen Grünflächen im Plangebiet durch Versiegelung im Zuge der Neugestaltung des Platzes in einer maximalen Gesamtgröße von 760 qm ist ein Ausgleich mit dem Kompensationsfaktor von 0,5 zu leisten.

6.2 Schutzgut Wasser
Für den Verlust der Wasserfläche durch Teillüberbauung durch die Hafentreppenanlage und die Nebenanlage am nördlichen Baufenster im Sondergebiet ist ein entsprechender Ausgleich im Verhältnis 1:2 zu erbringen.

6.3 Ausgleichsmaßnahmen
Der Ausgleich ist durch Bereitstellung externer Ausgleichsflächen zu regeln. Die Gemeinde verpflichtet sich, in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Steinburg einen Vertrag mit der Schleswig Holsteinischen Landgesellschaft über die Bereitstellung einer Ausgleichsfläche zu schließen.

Hinweise:
1. Umweltverträglichkeitsprüfung
Der Aufstellungsbeschluss für den B-Plan erfolgte am 26.08.2002 und liegt somit vor dem Stichtag der Einführung des Europaanpassungsgesetz-Bau (EAG-Bau). Insofern gelten die Aussagen des Bundes-Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) in der Anlage 1 des UVPG (Liste der UVP- pflichtigen Vorhaben), Ziffer 18.7 sind die Kriterien benannt. Da die jeweiligen Schwellenwerte nicht erreicht werden, ist eine UVP nicht erforderlich.

2. Baumschutz
Der Umgang mit künftig entfallenden Bäumen innerhalb des Plangebietes wird gem. Baumschutzsatzung von der Gemeinde selbst geregelt und ist im Baugenehmigungsverfahren antraglich abzuarbeiten.

ZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZVO) i.d.F der Bekanntmachung vom 23.01.1990

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
- (MI) Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- (SO) Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
- (H) Wasserflächen Hafen

Maß der baulichen Nutzung
- (I) Zahl der Vollgeschosse als Höchstwert (§ 16 BauNVO)
- TH max. 16.15 m üNN — Traufhöhe als Höchstmaß über NN (Mittelachse) (§ 16 und § 18 BauNVO)
- GR — zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)
- GRZ — Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO)

Bauweise, Baugrenze
- Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- Baulinie (§ 23 BauNVO)
- Begrenzungslinie Nebenanlage (Terrasse)

Verkehrsflächen
- Strassenverkehrsfläche
- Einfahrt

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- zu erhaltende Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- künftig entfallend

Sonstige Planzeichen
- (St) Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- Umgrenzung von Flächen für Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1Nr. 13 BauGB)
- Straßenbegleitgrün
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- (a) abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
- Abwasser
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Baugestaltung / evtl. Bauvorschriften
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.v.m. § 92 Abs. 1 und 4 LBO)
- DN 45° — zulässige Dachneigung
- Firstrichtung
- SD — Satteldach
- FD — Flachdach

2. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
- (E) Umgrenzung von Erhaltungsbereichen, wie im Bebauungsplan bezeichnet (§ 172 Abs. 1 BauGB)

3. Darstellung ohne Normencharakter vorhandene bauliche Anlagen
- Grenzverlauf Sanierungsgebiet Historische Innenstadt bzw. Sanierungsgebiet Rethövel Stand August 2004
- Grenze des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 1.30
- vorhandene bauliche Anlagen
- 309/83 — Flurstücksnummern

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses vom 26. August 2002. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 27. Dezember 2002. Glückstadt, den 02.12.2004 Stadt Glückstadt Der Bürgermeister Gerhard Blasberg	2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 14. Januar 2003 durchgeführt worden. Glückstadt, den 02.12.2004 Stadt Glückstadt Der Bürgermeister Gerhard Blasberg	3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24. September 2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Glückstadt, den 02.12.2004 Stadt Glückstadt Der Bürgermeister Gerhard Blasberg	4. Der Bauausschuß hat am 14. September 2004 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Glückstadt, den 02.12.2004 Stadt Glückstadt Der Bürgermeister Gerhard Blasberg	5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 01.Oktober 2004 bis einschließlich 01. November 2004 während folgender Zeiten: Montags von 8.30 Uhr bis 16.00 Uhr, dienstags, mittwochs und freitags von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr, donnerstags von 8.30 Uhr bis 19.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB im Rathaus öffentlich ausgelegen. Die Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 24. September 2004 ortsüblich bekannt gemacht. Glückstadt, den 02.12.2004 Stadt Glückstadt Der Bürgermeister Gerhard Blasberg
6. Der katastermäßige Bestand am sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Elmshorn, den Leiter des Katasteramtes	7. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in ihrer Sitzung am 10. Februar 2005 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. Glückstadt, den 11.02.2005 Stadt Glückstadt Der Bürgermeister Gerhard Blasberg	8. Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 10. Februar 2005 als Satzung beschlossen und die Begründung dazu durch Beschluß gebilligt. Glückstadt, den 11.02.2005 Stadt Glückstadt Der Bürgermeister Gerhard Blasberg	9. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen. Glückstadt, den 11.02.2005 Stadt Glückstadt Der Bürgermeister Gerhard Blasberg	10. Der Beschluß des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Servicezeiten von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erteilt wird, sind am 30.März2005 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs.2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkung des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten. 31.März 2005 Glückstadt, den Stadt Glückstadt Der Bürgermeister Gerhard Blasberg

BEBAUUNGSPLAN NR. 1.52

STADT GLÜCKSTADT

DER BÜRGERMEISTER

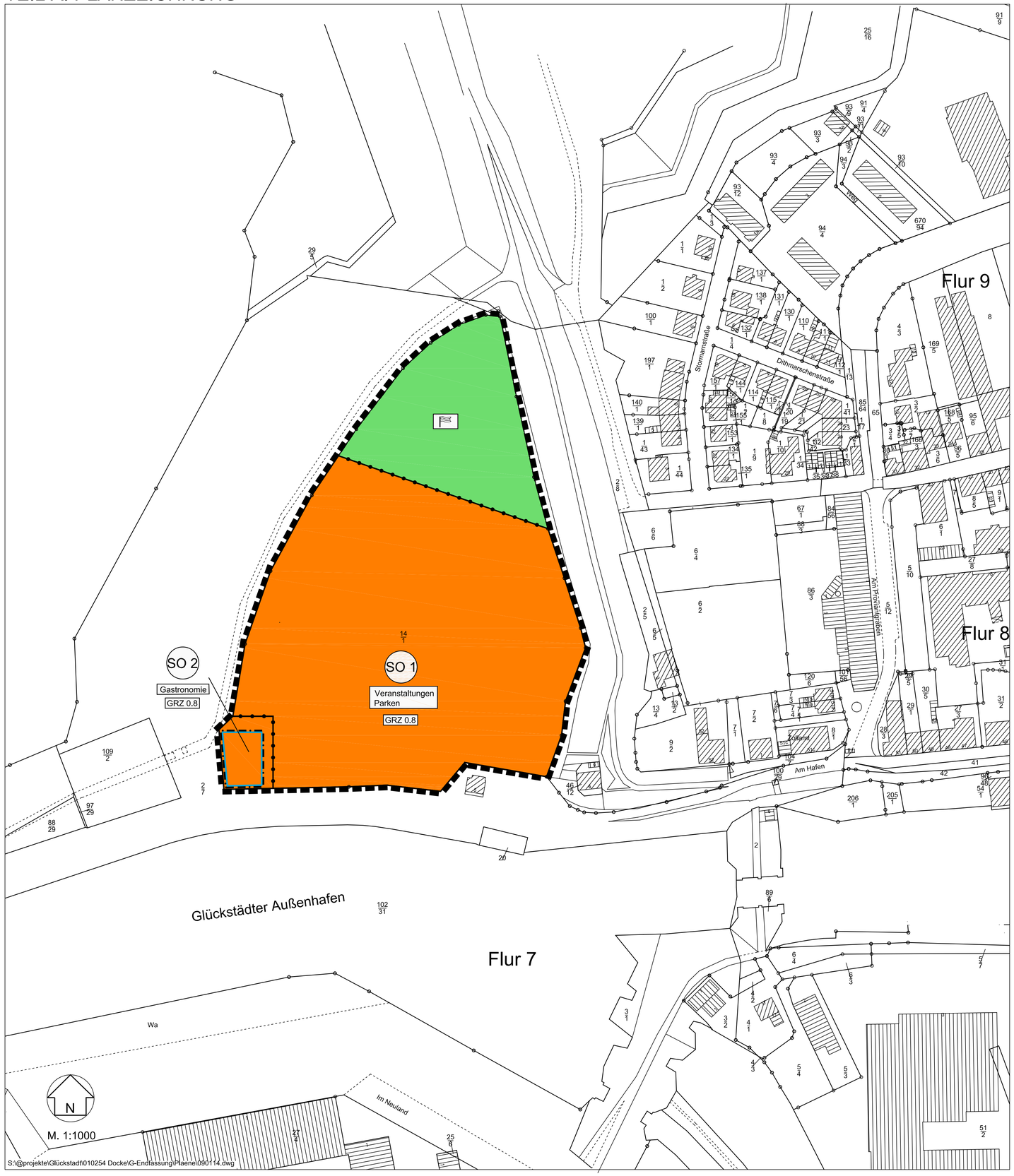
Stand März 2005

© Copyright dieses Dokumentes ist gemäß § 2 (1) UrhG ist die Urheberrechtlich geschützt. Die Verwendung dieses Dokumentes ist nur für den Zweck zulässig, der sich aus dem Vertrag oder, sofern dieser nicht vorliegt, aus der Zweckbestimmung des Auftraggebers ergibt. Eine darüber hinausgehende Verwendung ist untersagt.

SATZUNG DER STADT GLÜCKSTADT ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1.56 "DOCKE"

FÜR DAS GEBIET NÖRDLICH DES GLÜCKSTÄDTER AUSSENHAFENS, FLURSTÜCK NR. 14/1, GEMARKUNG GLÜCKSTADT; FLUR 7

TEIL A: PLANZEICHNUNG



Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13.12.2006 (BGBl. I S. 2878) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316).

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

SO1 — Sonstige Sondergebiete, s. textl. Fests. Pkt. 1.1
§ 11 BauNVO
Zweckbestimmung:
Veranstaltungen und Parken

SO2 — Sonstige Sondergebiete, s. textl. Fests. Pkt. 1.2
§ 11 BauNVO
Zweckbestimmung:
Gastronomie

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

GRZ 0.8 — Grundflächenzahl

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

Baugrenze

Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

Öffentliche Grünflächen
Zweckbestimmung:
Veranstaltungen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches für den Bebauungsplan Nr. 1.56
§ 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
§ 1 Abs. 4 BauNVO

Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene Gebäude
51/2 — Flurstücksbezeichnung
vorhandene Flurstücksgrenze

TEXT: TEIL B

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

1.1 Das Sondergebiet SO 1 „Veranstaltungen und Parken" dient vordringlich der Unterbringung von Veranstaltungen wie Jahrmarkt, Zirkus, Fischmarkt und Matjeswochen sowie als öffentlicher Parkplatz .

1.2 Das Sondergebiet SO 2 „Gastronomie" dient vordringlich der Unterbringung einer gastronomischen-Einrichtung.

2. Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 92 LBO)

3.1 Die max. Firsthöhe im SO 2 "Gastronomie" beträgt 8,50 m über der angrenzenden Geländeoberfläche.

3. Sonstige Festsetzungen

4.1 Im gesamten Geltungsbereich dürfen keine Zeichen und Lichter angebracht werden, die mit Schiffahrtszeichen verwechselt werden oder die Sichtbarkeit von Schifffahrtszeichen beeinträchtigen oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anderem irreführen oder behindern können.

II. Hinweis

Vorbeugend zur Minimierung der Einflussnahme von Beleuchtungen auf die Insektenfauna und auf die Vogelwelt werden im öffentlichen Raum des Plangebietes nur Beleuchtungen mit Niederdruck-Natrium-dampflampen als Leuchtmittel installiert. Die Lichtabstrahlung darf nur auf den Boden gerichtet werden und darf keine Flächen außerhalb des Plangebietes beleuchten. Ferner sind bei Veranstaltungen auch kurzfristig keine so genannten "Sky-Beamer" oder ähnliche Lichtanlagen zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses vom 09. Mai 2006. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 24. Mai 2006.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 06. Juni 2006 durchgeführt worden.

3. Der Bauausschuss hat am 30. Januar 2007 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

   Glückstadt, den 05.02.2007 — Stadt Glückstadt, Der Bürgermeister

   Gerhard Blasberg

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13. Februar 2007 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1.56, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung dazu sowie die umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 26. Februar 2007 bis einschließlich zum 27. März 2007 während folgender Zeiten: Montags von 8:30 Uhr bis 16:00 Uhr, dienstags, mittwochs und freitags von 8:30 Uhr bis 12:00 Uhr, donnerstags von 8:30 Uhr bis 19:00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB im Rathaus öffentlich ausgelegen. Die Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 14. Februar 2007 ortsüblich bekannt gemacht.

   Glückstadt, den 25.11.2008 — Stadt Glückstadt, Der Bürgermeister

   Gerhard Blasberg

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der Entwurf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung dazu sowie die umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 29. Juni 2007 bis einschließlich zum 30. Juli 2007 während folgender Zeiten: Montags von 8:30 Uhr bis 16:00 Uhr, dienstags, mittwochs und freitags von 8:30 Uhr bis 12:00 Uhr, donnerstags von 8:30 Uhr bis 19:00 Uhr erneut im Rathaus öffentlich ausgelegen. Dabei wurde bestimmt, dass Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können. Die Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 20. Juni 2007 durch Abdruck in der Holsteiner Allgemeinen Zeitung bekannt gemacht.

7. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in ihrer Sitzung am 20. September 2007 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 20. September 2007 als Satzung beschlossen und die Begründung dazu durch Beschluss gebilligt.

   Glückstadt, den 25.11.2008 — Stadt Glückstadt, Der Bürgermeister

   Gerhard Blasberg

9. Aufgrund von Bedenken des Innenministeriums im Zuge des Genehmigungsverfahrens zur 28. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden die Begründung und die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 1.56 „Docke" nach dem Satzungsbeschluss überarbeitet.

   Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 26. Juni 2008 erneut als Satzung beschlossen und die Begründung dazu gebilligt.

   Glückstadt, den 25.11.2008 — Stadt Glückstadt, Der Bürgermeister

   Gerhard Blasberg

10. Der katastermäßige Bestand am 03. Dezember 2008 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

    Elmshorn, den 10.12.2008

    Leiter des Katasteramtes

11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

    Glückstadt, den 15.12.2008 — Stadt Glückstadt, Der Bürgermeister

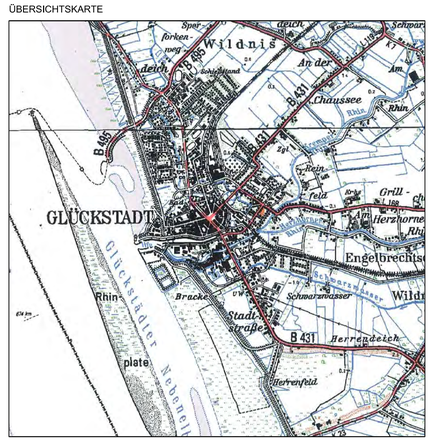
    Gerhard Blasberg

12. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Servicezeiten von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erteilt wird, sind am 23. Dezember 2008 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, eine Verletzung von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkung des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen.
    Die Satzung ist mithin am 24. Dezember 2008 in Kraft getreten.

    Glückstadt, den 29.12.2008 — Stadt Glückstadt, Der Bürgermeister

    Gerhard Blasberg

ÜBERSICHTSKARTE



Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) vom 10.01.2000 (GVOBl.Schl.-H. S. 47) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 26. Juni 2008 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.1.56 für das Gebiet „Nördlich des Glückstädter Außenhafens, Flurstücksnummer 14/1, Gemarkung Glückstadt, Flur 7", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

SATZUNG DER STADT GLÜCKSTADT ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.1.56 - "DOCKE"

FÜR DAS GEBIET NÖRDLICH DES GLÜCKSTÄDTER AUSSENHAFENS, FLURSTÜCK NR. 14/1, GEMARKUNG GLÜCKSTADT, FLUR 7

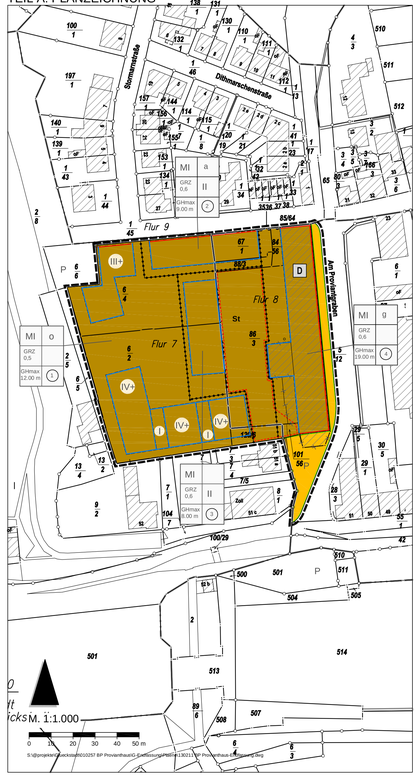
MASSTAB:	PROJEKTBEARBEITER:	DATUM:
1:1000	ESCOSURA	26.06.2008

PLANERGRUPPE
JULIUS EHLERS I MARTIN STEPANY
Burg 7A I 25524 Itzehoe I Fon 04821,682,80 I Fax 04821,682,81 I post@ac-planergruppe.de I www. ac-planergruppe.de

SATZUNG DER GEMEINDE GLÜCKSTADT ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1.61 "PROVIANTHAUS"

FÜR DEN BEREICH SÜDL. "KÖNIGSTRAßE" UND WESTL. "AM PROVIANTGRABEN"

TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Mischgebiete
(§ 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,6 — Höchstzulässige Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

III — Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

GHmax 19.00 m — Höchstzulässige Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

z.B. 1 — Baufeldnummer

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

g — Geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)

o — Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

a — Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

(§ 5 Abs.4, § 9 Abs.6, § 172 Abs.1 BauGB)

D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
(§ 5 Abs.4, § 9 Abs.6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs.7 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs.1 Nr. 4 und 22 BauGB)

St — Zweckbestimmung: Stellplätze

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

Darstellung ohne Normcharakter

Vorhandene bauliche Anlagen

Zukünftig fortfallende bauliche Anlage

209 — Flurstücksbezeichnung

Flurstücksgrenze

TEIL B: TEXT

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe (siehe 1.2 Einzelhandel)
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten aller Art

1.2 Einzelhandel (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

Im gesamten Geltungsbereich sind gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

Ausnahmen:

Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von maximal 200 m^2 zulässig, wenn sie

- in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem sich in dem Plangebiet ansiedelnden Betrieb stehen oder,
- nicht mit folgenden Sortimenten als Kernsortiment handeln: Bekleidung, Bücher, Fahrräder, Foto/Film, Geschenkartikel, Glas/Porzellan/Keramik, Hausrat, Heimtextilien/Kurzwaren/Handarbeitsbedarf/ Teppiche, Lederwaren/Kürschnerwaren, Musikinstrumente, Optik, Parfümerieartikel/Friseurartikel, Schuhe, Sportartikel, Schreibwaren, Spielwaren, Sanitätswaren, Telekommunikation, Uhren/Schmuck, Wäsche/Strümpfe/sonstige Bekleidung

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Höhenbezugsebene

Im gesamten Geltungsbereich (Teilgebiete 1-4) ist die Höhenbezugsebene der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe die Oberkante des Höhenverlaufs der Straßenverkehrsfläche der Königsstraße auf Höhe des Provianthauses.

2.2 Tiefgaragen

Im gesamten Geltungsbereich kann die festgesetzte GRZ für die Errichtung von Tiefgaragen bis auf einen Wert von 0,8 überschritten werden.

3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO i. V. m. § 82 LBO)

3.1 Maximale Gebäudelängen und -tiefen

Im Teilgebiet 1 beträgt die maximale Gebäudelänge 17,0 m und die maximale Gebäudetiefe 15,0 m. Im Teilgebiet 2 beträgt die maximale Gebäudelänge 30,0 m.

3.2 Staffelgeschosse

Im Teilgebiet 1 sind Dachgeschosse von Gebäuden mit einer festgesetzten maximalen Geschossigkeit von 3 bzw. 4 Vollgeschossen, im Falle der Ausnutzung der maximalen zulässigen Anzahl der Vollgeschosse, zwingend als Staffelgeschoss, mindestens 1,50 m zurückgesetzt, an allen Gebäudeseiten auszuführen. Das Zurückbleiben hinter der festgesetzten Baulinie ist dementsprechend zulässig.

3.3 Sockelgeschoss

Im Teilgebiet 1 ist bei Ausnutzung der maximal zulässigen 3 bzw. 4 Vollgeschossen das Erdgeschoss als Sockelgeschoss auszubilden, wobei dessen Deckenoberkante im Mittel maximal 1,50 m über die gestaltete Geländeoberfläche hinausragen darf.

4 Eingeschränkte Zulässigkeit von Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen und überdachten Stellplätzen (§ 14 Abs. 1 BauNVO und § 12 Abs. 6 BauNVO]

4.1 Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen

Im gesamten Geltungsbereich sind Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO *nur innerhalb* der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und den als Fläche für Nebenanlagen gekennzeichneten Flächen zulässig. Die Errichtung einer Tiefgarage im Teilgebiet 1 ist davon ausgenommen.

5 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

5.1 Anpflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Grundstücksfreiflächen, die nicht als Stellplatz-, Aufenthalts- oder Erschließungsflächen benötigt werden, sind gärtnerisch anzulegen. Die nicht überbauten Flächen von Tiefgaragen sind mit einem mindestens 0,40 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und gärtnerisch anzulegen.

Zusammenhängende Stellplatzanlagen sind mit geschnittenen Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen zu umgeben. Es sind Heckenpflanzen, 2x verpflanzt, aus weitem Stand, mindestens 80-100 cm einreihig in einem Abstand von 30 cm zu pflanzen. Die Hecken sollen zu einer Höhe von mindestens 1,20 m entwickelt werden.

6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder zur Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1 Passiver Lärmschutz

Im gesamten Plangeltungsbereich müssen die Außenbauteile der Gebäude nach Tabelle 8 der DIN 4109, Ausgabe 1989, mindestens den Anforderungen des Lärmpegelbereichs III mit einem erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maß von erf. $R'_{w,res}$ = 35 dB genügen.
Das erforderliche resultierende Schalldämm - Maß erf. $R'_{w,res}$ bezieht sich auf die gesamte Außenfläche eines Raumes einschließlich Dach. Der Nachweis ist im Einzelfall in Abhängigkeit der Raumgeometrie und der Flächenanteile der Außenbauteile zu führen. Grundlage ist die als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführte DIN 4109 und Beiblatt 1 zu DIN 4109, Ausgabe 1989.

II. Örtliche Bauvorschriften

7 Gestalterische Festsetzungen (§ 82 LBO)

7.1 Dachformen

Im Teilgebiet 2 sind geneigte traufständige und giebelständige Satteldächer mit einer Mindestdachneigung von 30° zulässig.

7.2 Dacheindeckungen

In den Teilgebieten 1 und 3 sind als Dacheindeckung nur graue, rote und braune Farben zulässig, sofern geneigte Dächer mit einer Dachneigung über 5° errichtet werden.
Im Teilgebiet 2 sind als Dacheindeckung nur rote Dachziegel zulässig.
Im Teilgebiet 4 sind als Dacheindeckung nur graue Dachfarben zulässig.

7.3 Fassaden

Im Teilgebiet 2 sind Außenwände in Sichtmauerwerk in rotem bis rotbraunem Farbton mit heller bündiger Verfugung auszuführen oder hell verputzt bzw. geschlämmt herzustellen. Verputzte oder geschlämmte Wandflächen sind nur in matter Oberfläche in Weißschattierungen zu streichen. Erd- und Obergeschosse sind materialeinheitlich herzustellen. Fassadenanstriche sind in hellen, kühlen Farbtönen auszuführen, die den mittleren bis hohen Helllbezugswerten, Helligkeitsstufen oder Helligkeitskennzeichnungen des verwendeten Farbsystems (z.B. DIN 6164 Deutsches Institut für Normen, Beuth-Verlag, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin) entsprechen. Fassadenteile, die der Gliederung oder Plastizität dienen, können farblich abgesetzt werden.
Polierter oder geschliffener Werkstein, glasierte Keramikplatten, Mosaik, Putze mit Oberflächenmustern sowie Verkleidungen aus Beton, Metall, Bitumen, Glas, Zementplatten, Kunststoffen oder kunststoffgebundenen Torplatten sind nicht zulässig. Holz ist nur an untergeordneten Bauteilen auf rückwärtigen Grundstücksflächen, an Giebelwänden und an Dachgauben zulässig.
Stürze oder Fensterohlbänke aus Natursteinen sind zulässig. Sockel sind in Naturstein oder Sichtmauerwerk auszuführen, Zementputze oder Bitumenanstriche sind unzulässig. Treppenstufen von Hauseinganlagen sind in Naturstein oder entsprechenden Klinkerrollschichten auszuführen; die Verwendung von Presskliinkern ist nicht zulässig.

Für die Teilbgebiet 1 und 3 sind die Außenwände zusätzlich auch in Sichtmauerwerk mit rotbunten Farbtönen zulässig.

7.4 Fassadenöffnungen

Im Teilgebiet 2 ist die Straßenfassade als Lochfassade auszubilden. Das Auflösen der Straßenfassade in eine vertikale Streifen- oder horizontale Bandfassade ist unzulässig. Balkone und Loggien zum öffentlichen Straßenraum sind ebenfalls unzulässig. Dies gilt nicht für die Teilgebiete 1 und 3.

Im Teilgebiet 2 sind Schaufenster in stehenden Formaten auszuführen. Die maximale ungegliederte Breite darf 1,50 m nicht überschreiten.
Die Schaufensterachsen müssen auf die Fensterachsen der darüberliegenden Geschosse bezogen sein. Die Anbringung von Kragplatten über Schaufenstern ist unzulässig. Ebenso sind zum öffentlichen Straßenraum sichtbare Rollladenkästen, Eingangsüberdachungen und feststehende Markisen unzulässig.

7.5 Gebäudelängen

Überschreiten die Neubauten im Teilgebiet 2 eine maximale Länge von 20 m, muss das Gebäude durch Vertikalzäsuren gegliedert werden, die in allen Stockwerken erkennbar sein muss.

7.6 Einfriedungen

Einfriedungen sind nur in Form von Hecken zulässig. Zäune zum öffentlichen Straßenraum sind nur als integrativer Bestandteil von Hecken zulässig. Hecken sind aus standortgerechten Laubholzarten zu pflanzen.

7.7 Werbeanlagen

Mit Ausnahme des Teilgebietes 4 sind im gesamten Geltungsbereich folgende Festsetzungen bezüglich Werbeanlagen festgesetzt:

Werbeanlagen dürfen die Gliederung der Fassade nicht überschreiten; sie sind nur in der Erdgeschosszone und in dem Brüstungsfeld über dem Erdgeschoss zulässig.
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Eine Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig. Für jeden in einem Gebäude ansässigen Betrieb ist eine Werbeanlage zugelassen. Eine Werbeanlage kann aus mehreren Teilen bestehen; diese müssen einheitlich gestaltet werden.

Werbeanlagen sind nur bis zu einer Größe von 2 m^2 zulässig. Als Fläche gilt das Quadrat oder das Rechteck, das die Werbeanlage begrenzt. Bei Gebäuden, in denen mehr als ein Betrieb ansässig ist, darf die Summe aller Werbeanlagen an einer Fassade die Gesamtfläche von 3 m^2 nicht überschreiten.
Bei Eckgebäuden ist je Fassade eine Werbeanlage mit einer Gesamtfläche von maximal 2 m^2 zulässig. Bei Eckgebäuden, in denen mehr als ein Betrieb ansässig ist, darf die Summe aller Werbeanlagen je Fassade die Gesamtfläche von 3 m^2 nicht überschreiten.

Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sind unzulässig. Selbstleuchtende Werbeanlagen sind nur unter der Verwendung von Einzelbuchstaben in den Farben weiß und gelb gestattet.

III. Hinweis

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist eine Genehmigung gemäß Denkmalschutzgesetz einzuholen.

Die Rodung von Gehölzen und Röhrichtflächen ist nur im Zeitraum vom 1.10. bis 14.3. zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Bauausschuss hat am 15. Mai 2012 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

   Glückstadt, den 31.05.12 — Stadt Glückstadt, Der Bürgermeister

   Gerhard Blasberg

2. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12. Juni 2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B)und die Begründung dazu haben in der Zeit vom 14. Juni 2012 bis einschließlich zum 16. Juli 2012 während folgender Zeiten: Montags von 8:30 Uhr bis 12:30 Uhr und 14:00 Uhr bis 16:00 Uhr, dienstags, mittwochs und freitags von 8:30 Uhr bis 12:30 Uhr, donnerstags von 8:30 Uhr bis 12:30 Uhr und 14:00 Uhr bis 19:00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB im Rathaus öffentlich ausgelegen. Die Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 06. Juni 2012 ortsüblich bekannt gemacht.

   Glückstadt, den 01.08.12 — Stadt Glückstadt, Der Bürgermeister

   Gerhard Blasberg

4. Der katastermäßige Bestand am sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

   , den

   Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

5. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in ihrer Sitzung am 15. November 2012 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

6. Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 19. November als Satzung beschlossen und die Begründung dazu durch Beschluss gebilligt.

7. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

   Glückstadt, den 19.11.2012 — Stadt Glückstadt, Der Bürgermeister

   Gerhard Blasberg

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

8. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan sowie die zusammenfassende Erklärung auf Dauer während der Servicezeiten von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erteilt wird, sind am 28. November 2012 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, eine Verletzung von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes sowie Mängel des Abwägungsvorganges einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkung des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen.
   Die Satzung ist mithin am 29. November 2012 in Kraft getreten.

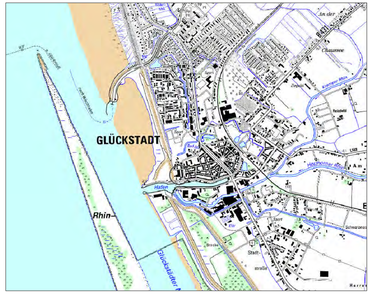
   Glückstadt, den 20.12.2012 — Stadt Glückstadt, Der Bürgermeister

   Gerhard Blasberg

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) vom 22.01.2009 (GVOBl.Schl.-H. S. 6) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 15. November 2012 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1.61"Provianthaus" für das Gebiet südlich Königstraße und westlich Am Provianthgraben, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

ÜBERSICHTSKARTE (Quelle: Google Earth)



SATZUNG DER GEMEINDE GLÜCKSTADT ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1.61 "PROVIANTHAUS"

FÜR DEN BEREICH SÜDL. "KÖNIGSTRAßE" UND WESTL. "AM PROVIANTGRABEN"

BEARBEITUNGSPHASE: Endfassung	PROJEKT-NR.: 010257	PROJEKTBEARBEITER: ESCOSURA/PETERS
MASSSTAB: 1:1.000	GEZEICHNET: STEINBRENNER	DATUM: FEBRUAR 2013

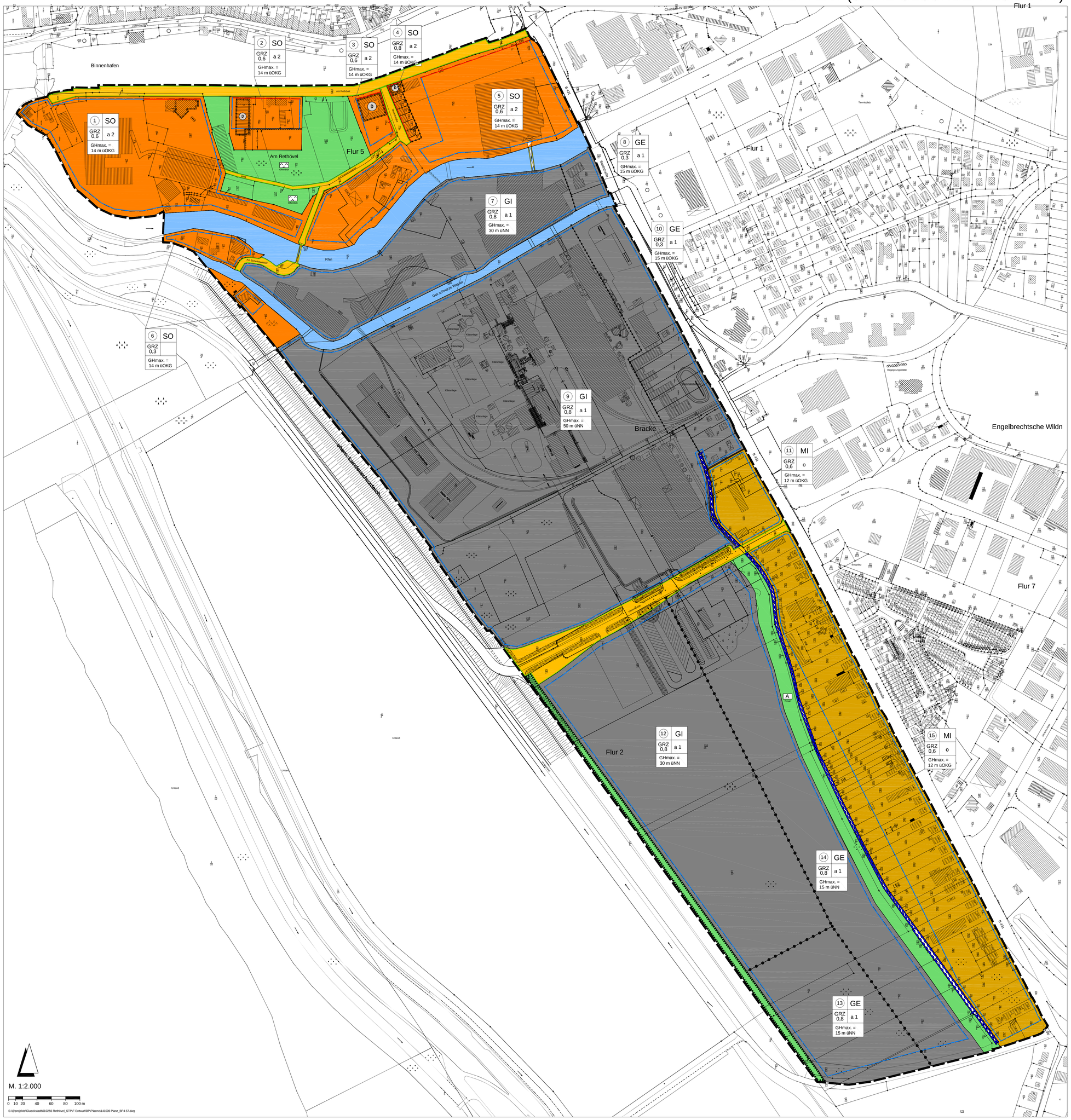
PLANERGRUPPE
STADTPLANER I ARCHITEKTEN I LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
Burg 7A I 25524 Itzehoe I Fon 04821.682.80 I Fax 04821.682.81 I post@ac-planergruppe.de I www. ac-planergruppe.de

SATZUNG DER STADT GLÜCKSTADT ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4.57 "GLÜCKSTADT SÜD - SONDERGEBIET HAFEN UND INDUSTRIEGEBIET"

DER GELTUNGSBEREICH WIRD BEGRENZT IM NORDEN DURCH DIE STRASSE „AM RETHÖVEL“, IM OSTEN DURCH DIE STADTSTRASSE, IM SÜDEN DURCH DIE STRASSE „IM NEULAND“, IM WESTEN DURCH DAS FLURSTÜCK 41/4, GEM. BRACKE, FLUR 2 (ALTER ELBDEICH), EINE GEDACHTE LINIE ZWISCHEN DEM NORDWESTLICHEN GRENZPUNKT DES FLURSTÜCKES 58/1, FLUR 5, GEMARKUNG GLÜCKSTADT UND DEM SÜDWESTLICHEN GRENZPUNKT DES FLURSTÜCKES 61/2, FLUR 5, GEM. GLÜCKSTADT, DIE WESTLICHE GRENZE DES FLURSTÜCKES 61/2, EINE GEDACHTE LINIE ZWISCHEN DEM NORDWESTLICHEN GRENZPUNKT DES FLURSTÜCKES 61/2 UND DEM SÜDÖSTLICHEN GRENZPUNKT DES FLURSTÜCKES 49/6, FLUR 5, GEM. GLÜCKSTADT, DEN WASSERLAUF RHIN QUEREND, SOWIE DEN SÜDLICHEN GRENZEN DER FLURSTÜCKE 49/6, 49/7, 51/2, 5/4, 4/3 UND 3/2, FLUR 5, GEM. GLÜCKSTADT.

TEIL A: PLANZEICHNUNG

TEIL B: TEXT (SIEHE GESONDERTES BLATT)



Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts (Innenentw StG) vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB, §§ 1 bis 11 der BauNVO

- MI — Mischgebiete, § 6 BauNVO
- GE — Gewerbegebiete, § 8 BauNVO
- GI — Industriegebiete, § 9 BauNVO
- SO — Sonstige Sondergebiete "Hafen und hafennahe Nutzungen", § 11 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- GRZ z.B. 0,6 — Grundflächenzahl, § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
- max. GH — maximale Gebäudehöhe, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
- in m üNN — in Metern über NormalNull
- in m üOKG — in Metern über OK Gelände

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO

- o — Offene Bauweise, § 22 Abs. 1 BauNVO
- a — Abweichende Bauweise, § 22 Abs. 4 BauNVO
- Baulinie, § 23 BauNVO
- Baugrenze, § 23 BauNVO

Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Straßenverkehrsflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Straßenbegrenzungslinie, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- Grünflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Öffentlich — Zweckbestimmung: Waldpark
- A Privat — Zweckbestimmung: Abstandsgrün

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4, § 40 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

- Wasserflächen
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6, § 40 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern, § 9 Abs. 1 Nr. 25b, Abs. 6 und § 41 Abs. 2 und § 213 BauGB

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
§ 9 Abs.6, § 172 Abs.1 BauGB

- D — Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen, (§ 9 Abs.6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, § 9 Abs. 7 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes, § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO

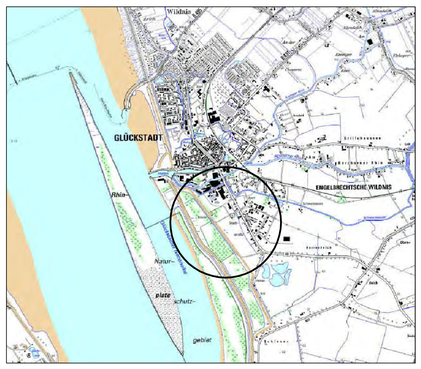
Nachrichtliche Übernahmen

- Waldabstand (§ 24 LWaldG)

Darstellungen ohne Normcharakter

- Brücke

ÜBERSICHTSKARTE



SATZUNG DER STADT GLÜCKSTADT ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4.57 "GLÜCKSTADT SÜD - SONDERGEBIET HAFEN UND INDUSTRIEGEBIET"

DER GELTUNGSBEREICH WIRD BEGRENZT IM NORDEN DURCH DIE STRASSE „AM RETHÖVEL“, IM OSTEN DURCH DIE STADTSTRASSE, IM SÜDEN DURCH DIE STRASSE „IM NEULAND“, IM WESTEN DURCH DAS FLURSTÜCK 41/4, GEM. BRACKE, FLUR 2 (ALTER ELBDEICH), EINE GEDACHTE LINIE ZWISCHEN DEM NORDWESTLICHEN GRENZPUNKT DES FLURSTÜCKES 58/1, FLUR 5, GEMARKUNG GLÜCKSTADT UND DEM SÜDWESTLICHEN GRENZPUNKT DES FLURSTÜCKES 61/2, FLUR 5, GEM. GLÜCKSTADT, DIE WESTLICHE GRENZE DES FLURSTÜCKES 61/2, EINE GEDACHTE LINIE ZWISCHEN DEM NORDWESTLICHEN GRENZPUNKT DES FLURSTÜCKES 61/2 UND DEM SÜDÖSTLICHEN GRENZPUNKT DES FLURSTÜCKES 49/6, FLUR 5, GEM. GLÜCKSTADT, DEN WASSERLAUF RHIN QUEREND, SOWIE DEN SÜDLICHEN GRENZEN DER FLURSTÜCKE 49/6, 49/7, 51/2, 5/4, 4/3 UND 3/2, FLUR 5, GEM. GLÜCKSTADT.

BEARBEITUNGSPHASE:	PROJEKT-NR.:	PROJEKTBEARBEITER:
ENTWURF	010256	ESCOSURA
MASSSTAB:	GEZEICHNET:	DATUM:
1:2.000	SCHIBISCH	06.10.2014

AC PLANERGRUPPE
STADTPLANER I ARCHITEKTEN I LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
Itzehoe I Rostock
post@ac-planergruppe.de
www.ac-planergruppe.de

29. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER STADT GLÜCKSTADT

FÜR DEN BEREICH SÜDLICH DES BINNENHAFENS, WESTLICH DER STADTSTRASSE, NÖRDLICH DER STRASSE "IM NEULAND" UND ÖSTLICH DES EHEMALIGEN LANDSCHUTZDEICHES

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts (InnenentwStG) vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

PLANZEICHNUNG

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-,
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

M — Gemischte Bauflächen (§ 1 Abs.1 Nr.2 BauNVO)

G — Gewerbliche Bauflächen (§ 1 Abs.1 Nr.3 BauNVO)

S — Sonderbauflächen (§ 1 Abs.1 Nr.4 BauNVO)

Hafen — Zweckbestimmung "Hafen und hafennahe Nutzungen"

Grünflächen (§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4 BauGB)

Grünflächen

Parkanlage

A — Abstandsgrün

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 5 Abs.2 Nr.7 BauGB)

Wasserflächen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 29. Flächennutzungsplanänderung

29. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER STADT GLÜCKSTADT

FÜR DEN BEREICH SÜDLICH DES BINNENHAFENS, WESTLICH DER STADTSTRASSE, NÖRDLICH DER STRASSE "IM NEULAND" UND ÖSTLICH DES EHEMALIGEN LANDSCHUTZDEICHES

BEARBEITUNGSPHASE:	PROJEKT-NR.:	PROJEKTBEARBEITER:
ENTWURF	010256	ESCOSURA
MASSSTAB:	GEZEICHNET:	DATUM:
1:5.000	GRABBERT	06.10.2014

AC PLANERGRUPPE

STADTPLANER I ARCHITEKTEN I LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Itzehoe I Rostock | post@ac-planergruppe.de | www.ac-planergruppe.de

Anlage 5 weitere sanierungsrelevante Satzungen der Stadt Glückstadt

- Gestaltungssatzung für die gesamte historische Innenstadt (1986)
- Nachtrag zur Gestaltungssatzung für die gesamte historische Innenstadt (1997)
- Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen („historische Innenstadt“) (1981/2002)

Satzung der Stadt Glückstadt über die Gestaltung baulicher Anlagen im Bereich der historischen Altstadt

— Ortsgestaltungssatzung —

APRIL 1987

Herausgeber

Stadt Glückstadt
Der Magistrat

Bearbeitung

Stadtbauamt Glückstadt
Am Markt 4
2208 Glückstadt
Dipl.-Ing. Heribert Jaculi, Stadtbaumeister
Dipl.-Ing. Albert Schneeweiß

in Zusammenarbeit mit
Dipl.-Ing. Hellberg und Wuttke
Freischaffende Architekten
Bahnhofstraße 42
2350 Neumünster

Drucktechnische Bearbeitung
und Gesamtherstellung

Druckerei J.J. Augustin GmbH
Am Fleth 36–37
2208 Glückstadt

Titelseite: Die Altstadt Glückstadts
Luftaufnahme aus dem Jahre 1984
freigegeben unter Nr. 4/51059

Der Innenminister
des Landes Schleswig-Holstein

Das vertraute, unverwechselbare Gesicht der eigenen Gemeinde, der eigenen Stadt, trägt wesentlich zum Wohlempfinden des Menschen bei. Deshalb ist eine identitätsstiftende Ortsgestaltung eine wichtige kommunalpolitische Aufgabe. Nachdem durch den Zweiten Weltkrieg erhebliche Teile der historischen Bausubstanz in unserem Lande zerstört wurden, hat auch der stürmische Wiederaufbau in den fünfziger und sechziger Jahren seinen Preis verlangt. Umso wichtiger ist es heute, daß Stadt- und Dorferneuerung den unerläßlichen Neubau mit den gewachsenen Strukturen harmonisch verknüpfen. Das ist eine Gemeinschaftsaufgabe, die nicht von staatlichen Stellen allein bewältigt werden kann. Es bedarf der Mitwirkung der Bürger.

Mit dieser Broschüre wirbt die Stadt Glückstadt bei ihren Bürgern um Verständnis für ihre ortsgestalterische Zielsetzung. Die von der Stadt beschlossenen Bauvorschriften werden im einzelnen verständlich begründet. Den Bürgern wird deutlich, daß gerade das Ortsbild von Glückstadt mit seinen zahlreichen schönen alten Gebäuden und seiner städtebaulichen Geschlossenheit in dieser Einmaligkeit erhalten und behutsam weiter entwickelt werden muß.

Ich bin sicher, daß die Ortsgestaltungssatzung zu einer harmonischen Weiterentwicklung des Stadtdenkmals Glückstadt beitragen wird. Die Landesregierung wird für die Erneuerung dieses wichtigen Sanierungsgebietes auch in den nächsten Jahren Städtebauförderungsmittel im beträchtlichen Umfang zur Verfügung stellen. Hierdurch können zahlreiche Gebäude nach den Vorgaben der Ortsgestaltungssatzung instand gesetzt und modernisiert werden.

Claussen

VORWORT

Nach dem Ideal der polygonalen Radialstadt ließ Christian IV. vor nunmehr 370 Jahren Glückstadt errichten. Das auf dem Reißbrett geplante und in wenigen Jahrzehnten entstandene städtebauliche Kunstwerk hat die Jahrhunderte nahezu unversehrt überdauert.
Der hohe städtebauliche Rang Glückstadts als die am besten erhaltene frühbarocke Stadtanlage in unserem Lande kommt in seiner Anerkennung als Stadtdenkmal zum Ausdruck. Unserer Generation ist auferlegt, das große historische Erbe unseres königlichen Gründers zu erhalten.
In Erfüllung dieser Verpflichtung zur erhaltenden Erneuerung des Stadtdenkmals hat die Stadtvertretung am 25. 8. 1983 als Planungsgrundlage für die Stadtsanierung einen städtebaulichen Rahmenplan beschlossen. Wichtigstes Teilstück dieses Rahmenplanes ist das bereits am 16. 2. 1982 beschlossene Gestaltungskonzept zusammen mit den dazugehörigen Fassadenabwicklungen der stadtbildbestimmenden Straßenzüge.
Die vorliegende Gestaltungssatzung konkretisiert den Gestaltungswillen der Stadt für den Altstadtbereich und will den Bürgern Anregung und Richtschnur bei der Planung und Durchführung von Bau- und Bauunterhaltungsmaßnahmen sein.
Wenn wir nicht nur den Satzungstext, sondern auch Begründungen, Erläuterungen und Abbildungen veröffentlichen, so geschieht das in der Hoffnung, allen Interessierten und Betroffenen Sinn und Inhalt der Satzung verständlich und zugleich deutlich zu machen, daß der persönliche Beitrag des Bürgers für die Stadtsanierung unerläßlich ist. Auf ihn hoffen wir zuversichtlich, denn nur gemeinsam können wir die große Aufgabe, unsere schöne Stadt Glückstadt zu erhalten, erreichen.

Blödorn
Bürgervorsteher

Dr. Bruhn
Bürgermeister

Seite

Präambel 8

Satzung der Stadt Glückstadt über die Gestaltung baulicher Anlagen 12

Teil I Geltungsbereich 14
- § 1 Örtlicher Geltungsbereich
- § 2 Sachlicher Geltungsbereich

Teil II Allgemeine Anforderungen im Geltungsbereich . 16
- § 3 Baukörper
- § 4 Dachformen
- § 5 Außenwände
- § 6 Farbgestaltung der Außenwände
- § 7 Öffnungen

Teil III Besondere Anforderungen für die stadtbildprägenden Straßenräume 30
- § 8 Schlachterstraße, Große Deichstraße, Große Kremper Straße
- § 9 Straße Am Fleth
- § 10 Königstraße
- § 11 Am Kirchplatz
- § 12 Am Jungfernstieg

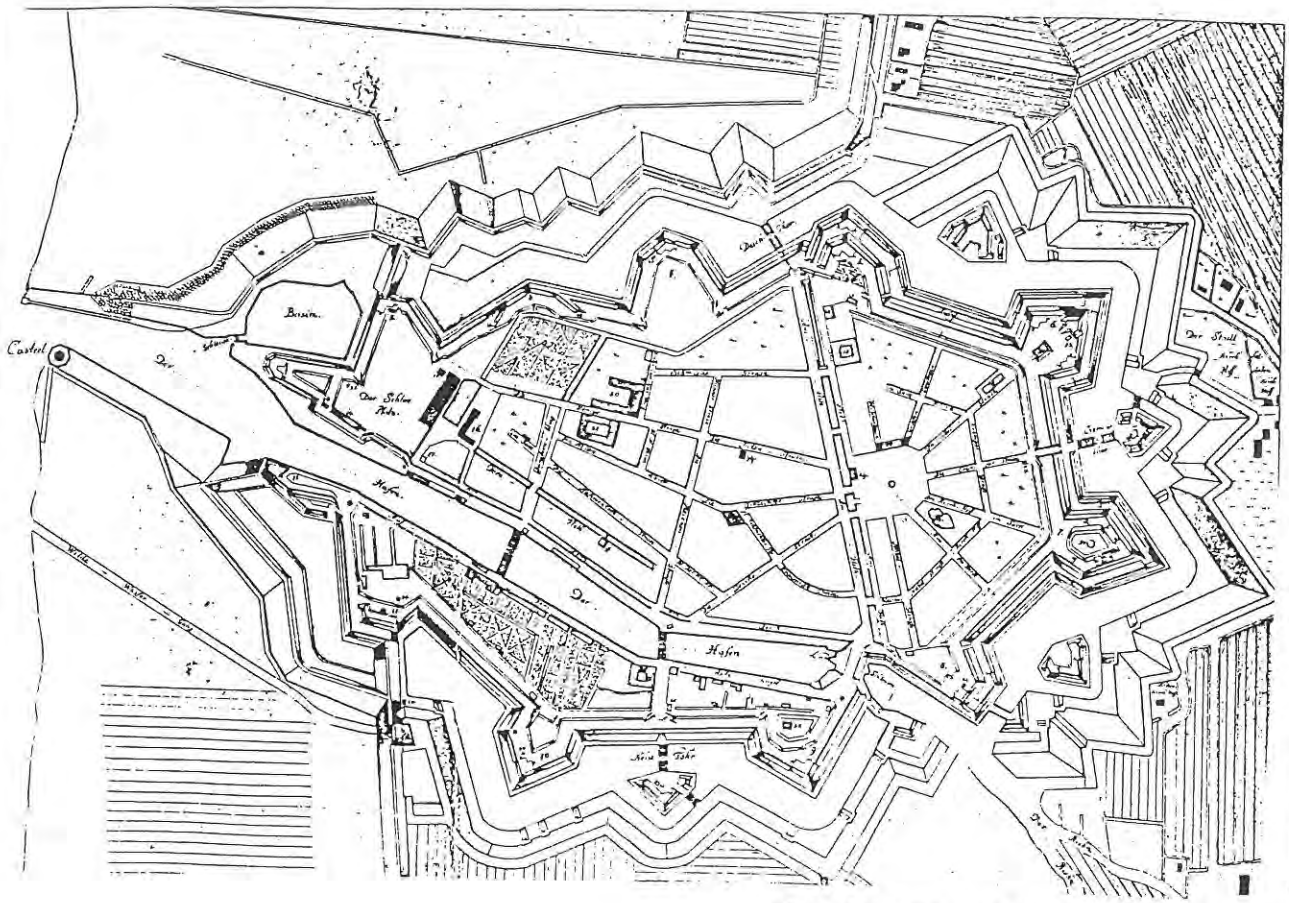
Teil IV Werbeanlagen 32
- § 13 Werbeanlagen

Teil V Schlußvorschriften 34
- § 14 Inkrafttreten

Anhang 36
Sanierungsbeispiele
Fassadenabwicklungen der stadtbildprägenden Straßenräume (zu § 8 – § 12)

LUFTAUFNAHME DER ALTSTADT GLÜCKSTADTS
freigegeben unter Nr. LAH 234675

Als absolutistische Gründung nach städtebaulichen und festungstechnischen Idealvorstellungen der Renaissance ist der Stadtgrundriß Glückstadts als sternförmig gegliederte Sechseckanlage mit mittigem Marktplatz 1617 begonnen und im nordöstlichen Teil entsprechend fertiggestellt worden.
Im westlichen Teil ergaben sich durch den Schloßbereich und die verfolgten Erweiterungsabsichten auf dem Rethövel Abweichungen. Das aus den Entwicklungsvorstellungen der 1. Hälfte des 17. Jahrhunderts resultierende Stadtgefüge ist bis heute unverändert erhalten geblieben. Dabei sind neben einer Vielzahl von Baudenkmälern viele bescheidene, kleinmaßstäbliche Häuser von Bedeutung für die Stadtgestalt. Sie schaffen eine Ensemblewirkung von großem künstlerischen, architektonischen und städtebaulichen Reiz und bilden das „Stadtdenkmal Glückstadt". (Vergleiche auch Bestandsabwicklung und Gestaltungskonzept für die stadtbildbestimmenden Straßenräume im Anhang.)



Plan der Festung Glückstadt 1756

Bestimmend für die Gestaltung der einzelnen Gebäude als auch für deren Wirkung im baulichen Zusammenhang sind die Dachformen, die Materialien der Fassaden und Dächer, die Fassadengliederung und die Detailausbildung.

1. Die vorherrschenden Dachformen sind ausschließlich steile Sattel- bzw. Walmdächer.
2. Die vorherrschenden natürlichen Materialien sind
   - rote naturfarbene Tonhohlpfannen,
   - naturrote Vormauerziegel,
   - geschlemmtes Mauerwerk,
   - glatte, helle Putzflächen,
   - Holz als konstruktives Fachwerk und als Material für Fenster und Türen.
3. Die Fassadengliederung der historischen Bauten wird durch die Konstruktion im Rahmen enger handwerklicher Tradition geprägt.
4. Details, z.B. Fenster, Traufausbildungen, Türen, sind übergreifende, gestaltbestimmende Elemente für das Stadtbild, Holzfenster im stehenden Format sind vorherrschend.

Straßen von besonderer Bedeutung für Stadtgrundriß und Stadtgestalt sind neben dem Markt mit Kirchplatz die auf die Marktmitte gerichteten Radialstraßen:

- Große Kremper Straße
- Große Deichstraße
- Königstraße
- Schlachterstraße

sowie die breite Markttangente Am Fleth und die Straße Am Hafen.

Diese Straßenzüge sind in ihrer Gestalt geprägt durch ihre vorrangige, wirtschaftliche bzw. städtebauliche Funktion innerhalb des Stadtorganismus:

Die Straße Am Fleth, ehemals mit schiffbarem Fleth, war immer Haupterschließungsachse. Die Große Kremper Straße, heute durch die Lage des Bahnhofs von zusätzlicher Bedeutung, war Tor in Richtung Osten zum „Steendamm" (heute Itzehoer Straße) nach Krempe. Die Schlachterstraße setzt die Marktmittelachse südlich fort, die Große Deichstraße ist die Verbindung zum Hafen, die Königstraße führte vom Markt zum Schloßbereich (durch den Zielpunkt Provianthaus heute noch ablesbar).

Die Bedeutung dieser Straßenräume erfordert es, daß die sich aus den architektonisch hochwertigen Gebäuden ergebende Maßstäblichkeit streng beachtet wird.

Daraus ergibt sich die Notwendigkeit zusätzlicher Gestaltungsanforderung, die aus den in der Anlage beigefügten Bestandsabwicklungen und Gestaltungskonzepten abgeleitet sind.

Mit Hilfe dieser Satzung soll das unverwechselbare historische Gesicht der Stadt Glückstadt bewahrt werden.

Satzung der Stadt Glückstadt über die Gestaltung baulicher Anlagen im Bereich der historischen Altstadt – Ortsgestaltungssatzung –

Zum Schutze und zur zukünftigen Gestaltung des Stadtbildes des historischen Stadtkernes, das von besonderer geschichtlicher, architektonischer und städtebaulicher Bedeutung ist, wird aufgrund von § 82 Absatz 1 Nr. 2 und Absatz 5 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein vom 24. Februar 1983 (GVOBl. Schl.-H. S. 86) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein nach Beschlußfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Glückstadt vom 16. Januar 1986 folgende Ortsgestaltungssatzung erlassen, die mit Auflagen des Innenministers am 9. Mai 1986 genehmigt worden ist. Diesen Auflagen ist die Stadtvertretung am 18. Juni 1986 beigetreten.

Begründung zur Satzung der Stadt Glückstadt über die Gestaltung baulicher Anlagen im Bereich der historischen Altstadt – Ortsgestaltungssatzung –

Die vor ca. 368 Jahren gegründete Altstadt Glückstadts wird maßgeblich bestimmt durch die Regelmäßigkeit des Stadtgrundrisses mittels des Radialstraßensystems, durch die Platzanlagen, den Marktplatz und den Jungfernstieg, durch die Festungsanlagen und ein hervorragend funktionierendes und fast genial konstruiertes Be- und Entwässerungssystem. Sie wird weiterhin geprägt von einer kleinteiligen Blockrandbebauung mit befriedeten geschützten Blockinnenbereichen, und von ansprechenden Palais- und Bürgerhäusern, welche in ihrer Architektur und ihrer Gestaltung die Stadtgestalt aufwerten.

Von den Zerstörungen der beiden Weltkriege verschont geblieben zeigt die Altstadt Glückstadt auch heute noch ein geschlossenes, in ihrer Maßstäblichkeit einheitliches und harmonisches Bild. Dies bezieht sich sowohl auf den Stadtgrundriß als auch auf die Gebäude und Gebäudeensembles, welche eine Vielzahl von baukünstlerisch wertvollen Details aus unterschiedlichen Stilepochen aufweisen.

Die Einführung einer örtlichen Bauvorschrift soll die Einmaligkeit des Stadtbildes der Altstadt erhalten helfen, wobei auch aus Gründen einer richtig verstandenen Denkmalpflege versucht werden soll, das Wertvolle aller Epochen zu erhalten und andererseits neue Impulse der Architektur zu ermöglichen, welche in einer eigenen Formensprache sich jedoch der charakteristischen ortstypischen Merkmale bedienen, d.h. sich in die Baustruktur dieser Stadt einfügen.

Die Ortsgestaltungssatzung wurde bewußt sehr pragmatisch gefaßt, so daß eine **starre Reglementierung** durch die einzelnen Paragraphen dieser Bauvorschrift nicht eintritt.

Mit dieser Bauvorschrift werden generelle Regeln, welche einen Gestaltungsrahmen setzen, aufgestellt, welche unbedingt erforderlich sind, um das harmonische Gesamtbild der Stadt abzusichern.

Das Ziel dieser Gestaltungssatzung ist es außerdem, nicht nur das historisch Wertvolle zu bewahren und die Verunstaltung zu verhüten, sondern gleichzeitig in einer dauernden Auseinandersetzung mit der Geschichte dieser Stadt die Weiterentwicklung der architektonischen Formensprache zu fördern.

Teil I Geltungsbereich

§ 1 – Örtlicher Geltungsbereich

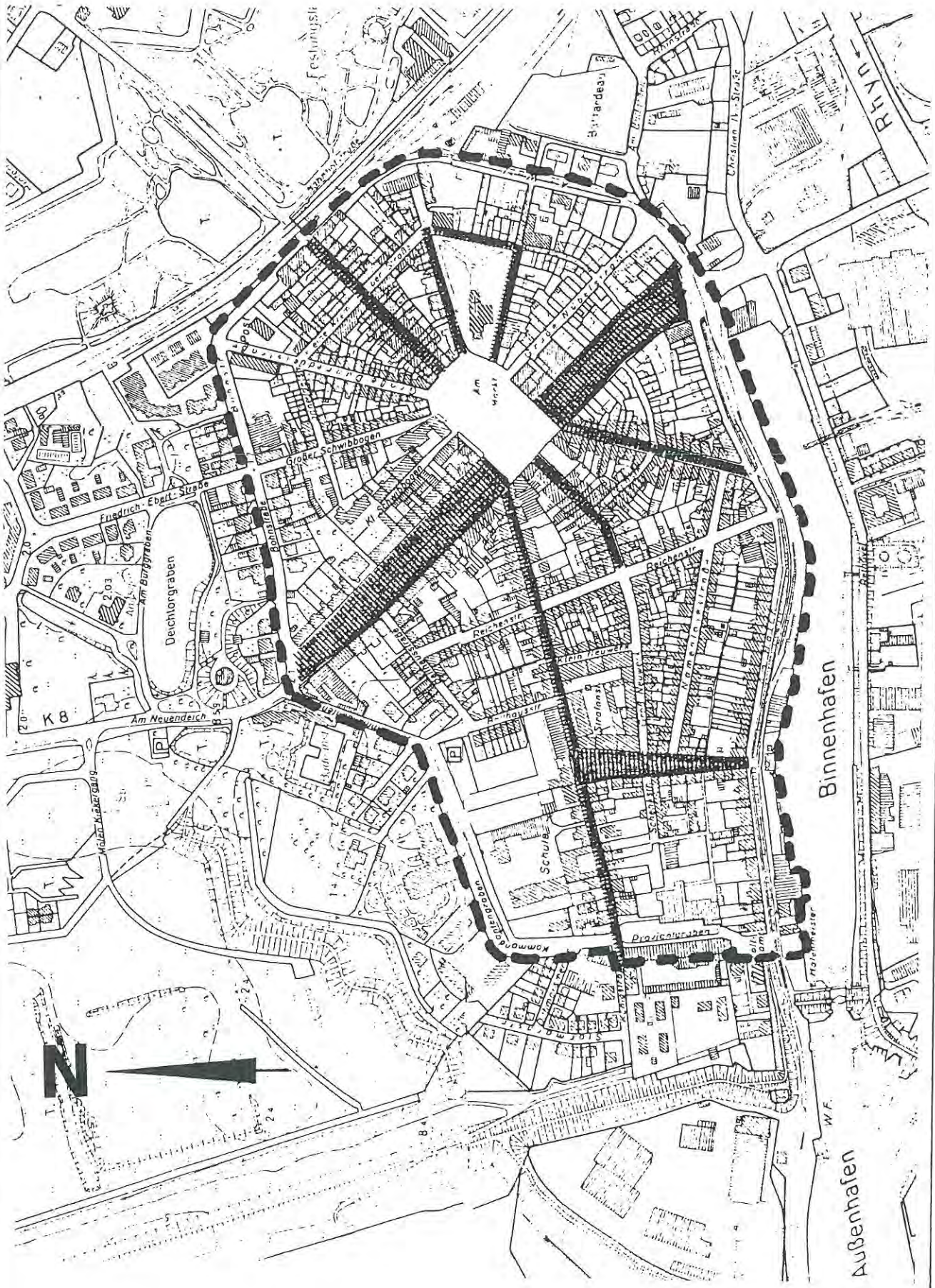
(1) Diese Satzung gilt für den Bereich des historischen Stadtkerns und entspricht in etwa den Grenzen der barocken Stadtgründung Glückstadts des Jahres 1617.
Das Gebiet wird im Norden durch die Straßen Am Kommandantengraben und Bohnstraße, im Osten durch die Bahnanlagen der Bundesbahn, im Süden durch die Straße Am Wall bzw. die Hafenbahn und den Binnenhafen und im Westen durch die Straße Am Proviantgraben begrenzt.

(2) Der gesamte Bereich ist im Lageplan exakt dargestellt und eingegrenzt; dieser Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

(3) Für besonders stadtbildprägende Straßenräume und deren anliegender Bebauung gelten die in Teil III (§§ 8–12) dieser Satzung gesondert aufgeführten Gestaltungsmerkmale. Der Geltungsbereich ist im vorgenannten Lageplan schraffiert dargestellt.

§ 2 – Sachlicher Geltungsbereich

Die Festsetzungen in dieser Satzung gelten nicht für bauliche Anlagen, die unter Denkmalschutz stehen. Für diese gilt das Denkmalschutzgesetz.



ÖRTLICHER GELTUNGSBEREICH

M 1:5000

10 50 100 200 m

Teil II
Allgemeine Anforderungen im Geltungsbereich

§ 3 – Baukörper

(1) Zur Wahrung des geschlossenen Straßenraumes ist die Bauflucht auf der gesamten Fassadenbreite entsprechend der Darstellung auf dem Plan der Stadt Glückstadt i.M. 1:1000 (Anlage 1), der Bestandteil dieser Satzung ist, einzuhalten. Er kann im Stadtbauamt der Stadt Glückstadt, Am Markt 4, Zimmer 61, während der Dienststunden eingesehen werden.

(2) Diese Satzung gilt für Um-, Erweiterungs- und Neubauten sowie sonstige bauliche Veränderungen. Bei Um- und Erweiterungsbauten gilt diese Satzung nur für die von der Planung betroffenen Gebäudeteile. Alle Maßnahmen sind insbesondere hinsichtlich

- Gebäudetyp,
- Art und Größe der Baukörper,
- Dachausbildung,
- Gliederung der Straßenfassade,
- Verhältnis von Wandflächen zu Öffnungen,
- Ausbildung der Öffnungen,
- Material der Oberflächen,
- Farbe der Oberflächen,
- Werbeanlagen,

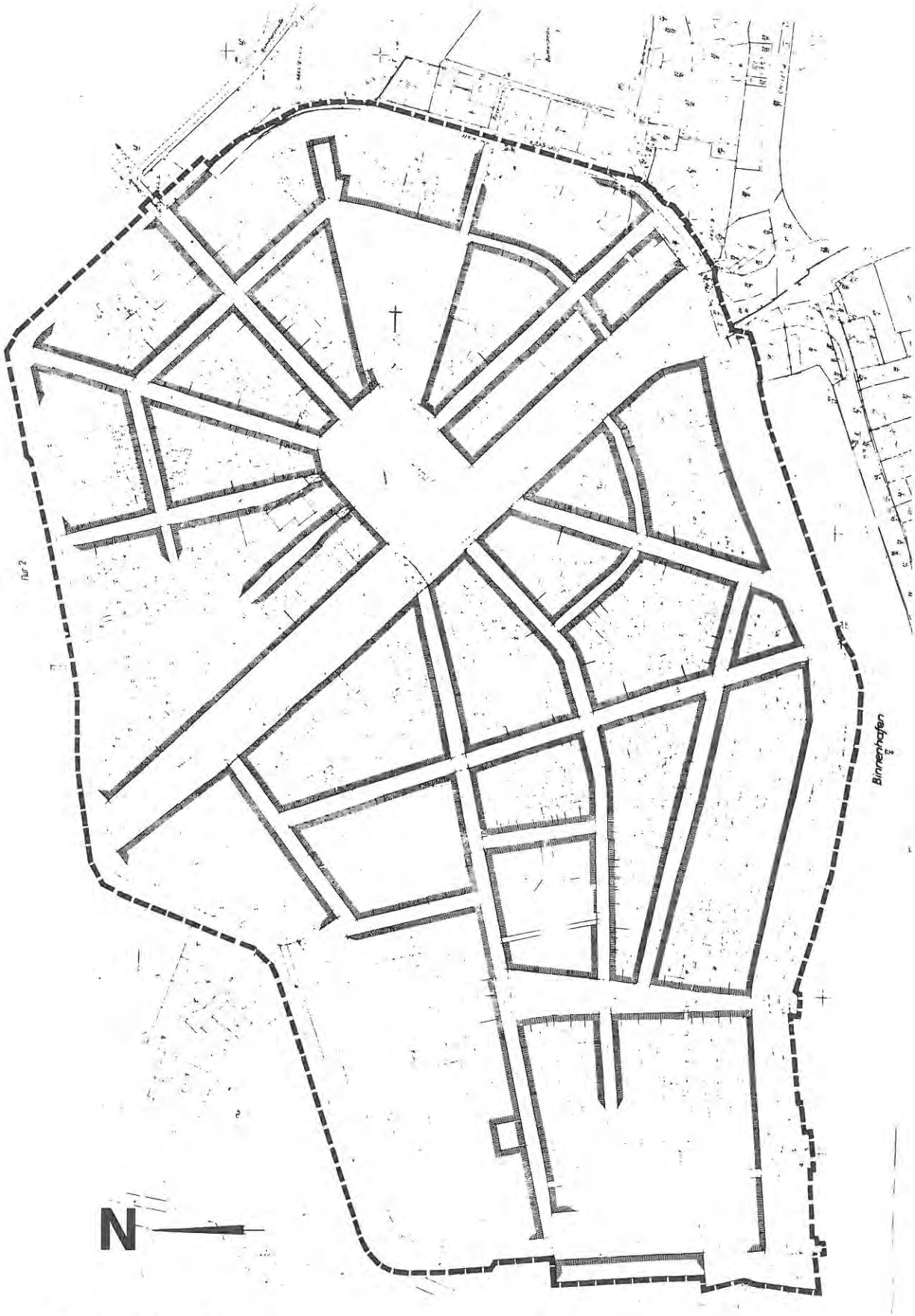
nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen in der Weise auszuführen, daß die geschichtliche, künstlerische, architektonische und städtebauliche Eigenart des Stadtbildes gesichert und gefördert wird.

zu § 3 Baukörper

Die Altstadt Glückstadts ist in der historischen Baustruktur und im Gefüge der Straßen und Plätze in der Ursprünglichkeit weitgehenst erhalten geblieben. Die charakteristischen Raumbildungen werden durch die Regelmäßigkeit des Stadtgrundrisses mittels des Radialstraßensystems, die Platzanlagen, die Kleinteiligkeit der Bebauung – welche in einigen Bereichen durch Palais' und Bürgerhäuser die Stadtgestalt aufwertet und der Monotonie entzieht – bestimmt. Hierin liegt der besonders erhaltungswürdige Wert, der weitgehend die Lebendigkeit dieser historischen Stadtanlage ausmacht. Dieser Wert kann durch maßstabslose Straßenverbreiterungen und auch indirekt durch das Anlegen von Arkaden oder die Errichtung größerer maßstabssprengender Verkehrsanlagen empfindlich gestört werden. Dem Ziel einer Bewahrung der baugeschichtlich und stadtbaukünstlerisch bedeutenden Stadtgestalt dienen auch die bereits in Durchführung oder in Planung befindlichen Maßnahmen, wie z.B.

- die Gestaltung der Straßen- und Platzräume und die Erhaltung der Proportionen und Dimensionen des bestehenden Straßennetzes,
- die Wiederherstellung und Erhaltung des Oberflächenbelages der Straßen, der historischen Situation angepaßt,
- die Wirkung der Straßenräume und Plätze durch Reduzierung der Straßen und Platzbreiten zugunsten von neuen alleeartigen Pflanzungen.

Für die Stadtgestaltung entscheidend ist die Homogenität im Erscheinungsbild zusammenhängender Bebauungen. Für die Erhaltung des Gesamteindruckes ist es erforderlich, die vielfältigen und formalen Bezugnahmen von Baukörpern oder Bauteilen zueinander zu beachten. Gebäudegruppen mit diesen Merkmalen bilden Ensembles. Die Herausnahme eines Gebäude aus einem Ensemble verändert wesentlich den Gesamteindruck, so daß die Homogenität in der Erscheinung nicht mehr gegeben ist. Bei der Festsetzung der Gebäudebreiten ist jeweils das Maß der historischen Parzellenstruktur in Breite und Tiefe maßgebend. Da es sich in der Altstadt Glückstadts um geschlossene Straßenräume mit überwiegend historischer Bebauung handelt, soll durch die Einhaltung der historischen Parzellenstruktur das vorhandene Erscheinungsbild gesichert werden. Deshalb wird in der Gestaltungssatzung Wert darauf gelegt, daß bauliche Maßnahmen, die die Ablesbarkeit der Parzellenstruktur beeinträchtigen, insbesondere das Zusammenfassen von vorhandenen Fassadeneinheiten oder von Teilen vorhandener Fassadeneinheiten, für nicht zulässig erklärt werden.



– Baufluchtenplan –

0 5 10 20 50 100m

zu § 3 Baukörper

Ebenso wie die Gebäudebreite ist auch die Gebäudehöhe ein wesentliches Merkmal der Gestaltung. Mit ganz geringen Ausnahmen gilt für die Altstadt Glückstadts eine überwiegend homogene Höhenentwicklung. Hierdurch treten vor allem in der Wirkung der Stadtsilhouette die für die Stadt besonders bedeutsamen Gebäude, wie z.B. die Kirche, das Rathaus, der Wiebke-Kruse-Turm, hervor. Auch in der Höhenentwicklung der einzelenen Straßenzüge entsteht ein überwiegend gleichmäßiges Bild. Es sollte angestrebt werden, daß die Gebäudehöhen nicht wesentlich über die vorhandene Nachbarbebauung hinausragen und nicht von der vorherrschenden Dachform abweichen.

Gleiche Bauweise, Materialien und Proportionen bestimmen den Ausdruck der bis heute geschlossenen kleinstädtischen Straßenzeile.

§ 4 – Dachformen

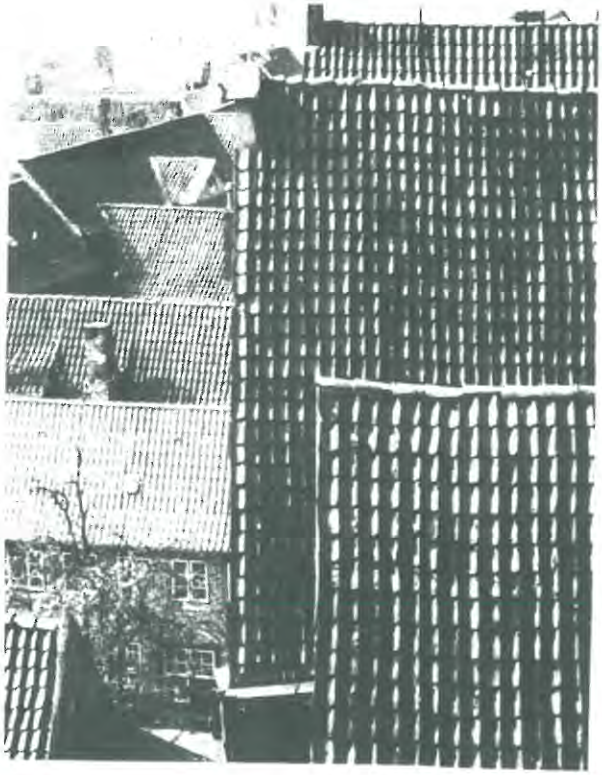
(1) Im Geltungsbereich sind nur steile traufständige und giebelständige Sattel- bzw. Mansarddächer mit einer Mindestdachneigung von 48° zulässig. Für Übergänge zwischen verschiedenen Firstrichtungen und Dachformen können Abweichungen, wie Krüppelwalmformen, als Ausnahme zugelassen werden. Für untergeordnete Nebenanlagen in rückwärtigen Grundstücksteilen sind ausnahmsweise andere Dachformen und -neigungen, jedoch nicht unter 25° Dachneigung zulässig.

(2) Die Traufhöhe muß zwischen 5,50 und 6,0 m, gemessen über Fahrbahnoberkante, liegen.
Die Geschoß-, Trauf- und Firsthöhen von Neubauten und Umbauten sind jeweils auf die vorhandene Bebauung abzustimmen. Giebelständige Gebäude sind durch durchlaufende Brandgassen von mind. 0,60 m, maximal 1,0 m Breite, bzw. durch eine in allen Geschossen deutlich erkennbare mindestens 10 cm breite Vertikalzäsur voneinander zu trennen.

(3) Als Dacheindeckung sind naturrote Ziegel bzw. Pfannen mit entsprechender Farbgebung zugelassen. Für die Übergänge zwischen verschiedenen Firstrichtungen und Dachformen sowie für Sonderbauteile wie Erker o.ä. können ausnahmsweise Abweichungen in Zink- oder Kupfer und Schiefereindeckungen zugelassen werden, wenn andere Ausführungsarten oder Materialien für den Ursprungszustand eines Gebäudes nachweisbar sind.

zu § 4 Dachformen

Die Dachlandschaft der Altstadt wird durch Steildächer mit einer Neigung, die meistens 45° oder mehr beträgt, geprägt. Ausnahmen hiervon zeigen nur wenige Gebäude, welche überwiegend im Laufe der letzten Jahre errichtet worden sind. Analysiert man dieses Ergebnis, so stellt man fest, daß durch diese Gebäude meistens das Gestaltgefüge und der räumliche Eindruck der Straßen und Plätze gestört wird. Durch die Festlegung der Mindestdachneigung soll das homogene Bild der Stadt erhalten bleiben bzw. wo erforderlich wiederhergestellt werden. Die Festlegung der maximalen Traufhöhen, entwickelt aus der Nachbarbebauung oder in § 4 der Satzung vorgegeben, ist ebenfalls in diesem Zusammenhang zu sehen. Die Dachgestaltung von Neubauten muß sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Wesentlich für den Eindruck der Dachflächen sind die auch in Glückstadt charakteristischen Zwerghäuser und -giebel.
Entsprechend der Verschiedenartigkeit der Landschaft in Deutschland sind auch die Dächer der Häuser in Form und Material verschieden. In Schleswig-Holstein waren seit Jahrhunderten fast ausschließlich das mit Stroh, Rohr oder Schilf gedeckte Weichdach und das in zahlreichen Variationen vorkommende Ziegeldach vorherrschend. Nur sehr wenige Bauten — meist Kirchen und Mühlen — wurden u.a. mit Schindeln eingedeckt. Erst im 19. Jahrhundert traten in den Städten vermehrt Schieferdächer in englischer Deckung auf. Die Ziegeldächer bestanden hierzulande überwiegend aus der S-förmigen Hohlpfanne.



Seit fast 300 Jahren ist die rote S-Pfanne das typische Material auf den Dächern. Für die alten unregelmäßigen, oft verzogenen Dachstühle gibt es auch heute nichts besseres.

(4) Dachgauben müssen in Ausbildung, Proportion und Gliederung der darunterliegenden Fassade entsprechen. Dachgauben und Dacheinschnitte auf geneigten Flächen müssen von den Giebeln mindestens 2,0 m Abstand halten. Dachgauben sind als Einzelgauben auszuführen und dürfen in ihren äußeren Abmessungen die Maße 1,20 m Breite und 1,40 m Höhe nicht überschreiten. Die Summe der Gaubenbreiten ist auf 30% der Gebäudelänge zu beschränken. Dacheinschnitte sind nur zum Blockinnenbereich hin zulässig. Drempel sind nur bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig. Die Dachfläche vor Gauben darf das Maß von 3 Reihen Dachziegel nicht unterschreiten, wobei Dachziegelreihen von Dachüberständen nicht mitzurechnen sind. Es gilt der Gebäudeschnittpunkt Fassade/Dacheindeckung. Bei Gebäuden mit Drempeln müssen vor der Dachgaube mindestens 3 Dachziegelreihen bis zur Traufe vorhanden sein.

(5) Antennen für Rundfunk und Fernsehen sind unter Dach zu installieren; Ausnahmen sind zulässig, wenn der Empfang eingeschränkt wird. Für diese Ausnahmen sind Antennen nur zulässig in 6 m Entfernung von der vorderen Straßenfassadenebene.

Mit dem warmen Naturrot des gebrannten Tons bestimmte das Ziegeldach die Dachlandschaften der Kleinstädte ebenso wie die der Dörfer in der umgebenden Feldmark. Meist in örtlichen Ziegeleien hergestellt und größtenteils am Ort verbaut, konnten jeweils traditionelle und örtliche Besonderheiten berücksichtigt werden, so daß schon geringe Variationen in Form und Farbe eine lebendige Vielzahl hervorbrachten.
Es ist bedauerlich, daß in den letzten 20 Jahren die regionalen und landschaftlichen Besonderheiten mehr und mehr ignoriert wurden. Alt- und Neubauten wurden überwiegend mit Einheitsdachsteinen gedeckt. Diese weit entfernt, in wenigen Werken, in wenigen Varianten und eintönigen gleichmäßigen Farben, aber in großer Stückzahl hergestellt, bedecken zu großen Teilen die Bauten in stupider Langweiligkeit. Es ist unerläßlich, in einer bestehenden Stadtlandschaft, die vorwiegend durch Ziegeldächer geprägt wurde, wieder dieser Ziegeldekkung den Vorzug zu geben. Für die Eindeckung unserer schiefen und nicht immer rechtwinkligen Dächer gibt es auch heute keine bessere Eindeckung.
Ebenso wie Zwerchgiebel können Dachgauben die Dachflächen beleben, bei übermäßiger Dimension aber auch das Gesamtbild sehr negativ beeinflussen. Aus diesem Grunde wurde in der Gestaltungssatzung eine Obergrenze festgesetzt, welche aber gleichwohl den Ausbau der Dachgeschosse nicht ausschließt.

Gauben, die fast über die gesamte Gebäudebreite gehen, zerreißen die Dachfläche und beeinträchtigen das Gesamtbild des Gebäudes erheblich.

§ 5 – Außenwände

(1) Außenwände sind in Sichtmauerwerk in rotem bis rotbraunem Farbton mit heller bündiger Verfugung auszuführen oder hell verputzt bzw. geschlämmt herzustellen. Verputzte oder geschlämmte Wandflächen sind nur in matter Oberfläche in Weißschattierungen entsprechend § 6 zu streichen. Erd- und Obergeschosse sind materialeinheitlich herzustellen.

(2) Polierter oder geschliffener Werkstein, glasierte Keramikplatten, Mosaik, Putze mit Oberflächenmuster sowie Verkleidungen aus Beton, Metall, Bitumen, Glas, Zementplatten, Kunststoffen und kunststoffgeb. Tonplatten oder Holz sind nicht zulässig.

(3) Stürze oder Fenstersohlbänke aus Natursteinen sind zulässig. Sockel sind in Naturstein oder Sichtmauerwerk auszuführen; Zementputze oder Bitumenanstriche sind unzulässig. Treppenstufen vor Hauseingängen sind in Naturstein oder entsprechenden Klinkerrollschichten auszuführen; die Verwendung von Preßklinkern ist nicht zulässig.

(4) Fachwerkkonstruktionen sind in Holz auszuführen und in vorgenannter Ausführung auszufachen. Für Holzfachwerke sind Anstriche oder Holzschutzmittel in dunkelbraunen Farbtönen zu verwenden. Geschnitzte Fachwerkteile sind farblich abzusetzen.

§ 6 – Farbgestaltung der Außenwände

(1) Fassadenanstriche sind in hellen, lichten Farbtönen auszuführen, die den mittleren bis hohen Hellbezugswerten, Helligkeitsstufen oder Helligkeitskennzeichnungen des verwendeten Farbsystems (z.B. DIN 6164 Deutsches Institut für Normen, Beuth-Verlag, Burggrafenstraße 4, 1000 Berlin 30) entsprechen.

(2) Innerhalb einer Straßenfassade sollen für den Fassadenanstrich nur Farben aus einem Farbtonbereich verwendet werden. Fassadenteile, die der Gliederung oder Plastizität dienen, können farblich abgesetzt werden.

(3) Die Absätze 1 und 2 gelten nicht, soweit rote Verblendbauten mit einer Schlemme in steinrotem Farbton versehen werden.

zu § 5 Außenwände

zu § 6 Farbgestaltung der Außenwände

Homogenität in der Erscheinungsform bedeutet nicht unbedingt eine exakte Übereinstimmung im Detail. Selbst im Falle eines zu integrierenden Neubaues kann dies durchaus in zeitgemäßen architektonischen Formen, Materialien und Farben geschehen, sofern sie eine neue Ausdeutung der rahmensetzenden, strukturellen Gesetzmäßigkeiten des umgebenden Ensembles sowie der Altstadt Glückstadts darstellen. Die einzelnen Anforderungen an Material und Farbe der Fassaden und des Daches zielen in erster Linie auf die so verstandene Homogenität ab.

Es ist feststellbar, daß im Laufe der letzten Jahrhunderte die gleichen historischen Gebäude wesentlich unterschiedlich farblich gestaltet worden sind. Eine Angleichung der Farbtöne ergab sich aus den zur Verfügung stehenden Farbmaterialien, welche überwiegend einen sogenannten erdigen Farbton ergaben. Um diesen Charakter vor allem bei der Fülle von noch vorhandenen historischen Bauten zu erhalten, wird empfohlen, die Farbauswahl in Zusammenarbeit mit dem Stadtbauamt zu treffen.

Anders verhält es sich bei der Verwendung des Fassadenbaumaterials. Hier war über Jahrhunderte das am Ort verfügbare Material maßgebend für die Gestaltung der Baukörper. Ein Gebäude muß als einheitliche Konzeption angesehen werden, in der sämtliche Teile aufeinander bezogen sind. Die Erneuerung oder Sanierung einer Außenfassade ist mit größter Aufmerksamkeit durchzuführen. Verband, Steinformat, Steinfarbe, Maueröffnung, schließlich die materialgerechte Wasserableitung bei Sohlbänken, Schwellen und Gesimsen, sowie die handwerksgerechte Überprüfung der Öffnungen (Stürze, Bögen), eben die Gesetzmäßigkeiten des Backsteinmauerwerks, sind in jedem Fall mit größter Sorgfalt zu gestalten. Vor Einführung des Stahl- und Stahlbetonbaues erforderte eine Beschränkung der Spannweiten ein möglichst direktes Absetzen der Lasten nach unten. Das bedeutet im Mauerwerksbau eine massive Ausbildung der Erdgeschoßzone und im Fachwerkbau einen handwerklich konstruktiven Aufbau mit durchgehenden Stützen und Ständern, deren Auswechselung in gleichem Material unter gleichen Konstruktionsprinzipien zu geschehen hat. Ein nachträgliches Verändern des Erdgeschosses durch Verblendung mit modisch wirkendem Material oder durch Aufreißen für Schaufenster verändert die Gestalt des Gebäudes radikal in ungünstigem Sinne. Der Bezug der Geschosse zueinander geht verloren.

Ein typische kleinstädtisches Bürgerhaus, dessen Gesicht durch neue Materialien und nicht zu dem Gebäudetyp passende Fenster und Türelemente kaputtmodernisiert worden ist.

§ 7 – Öffnungen

(1) Die Straßenfassade muß als Lochfassade ausgebildet werden. Das Verhältnis von Wandflächen zu Öffnungsflächen sollte 3:1 betragen. Das Auflösen der Straßenfassadenfläche in eine betont vertikale Streifen- oder Rasterfassade oder eine horizontale Bandfassade ist unzulässig. Bei Fachwerkhäusern sind Fenster ohne Veränderungen des konstruktiven Rasters anzuordnen. Erdgeschoßöffnungen dürfen in ihrer Breite das $1^1/_2$-fache der Öffnungen des darüberliegenden Geschosses nicht überschreiten.
Fensterflächen über 0,5 m^2 sind zu unterteilen.

(2) Schaufenster sind in stehenden Formaten auszuführen. Die maximale ungegliederte Breite darf 1,50 m nicht überschreiten. Die Schaufensterachsen müssen auf die Fensterachsen der darüberliegenden Geschosse bezogen sein.

zu § 7 Öffnungen

Ebenso wie Gebäudeform und Material bestimmt das Verhältnis von Öffnung und Wandflächen maßgebend die gestalterische Wirkung eines Gebäudes. Ausgehend von den historischen Konstruktionsweisen sowohl des Mauerwerks als auch des Fachwerks sind die Fensteröffnungen kleinformatig als stehendes Rechteck auszuführen. Dies bezog sich in den früheren Jahren auch auf die Erdgeschoßzone. Gerade in den letzten Jahrzehnten hat sich gezeigt, daß eine wesentliche Veränderung dieser historischen Fensterformate etwa durch Vergrößerung, Bildung von Fensterbändern, Herausnahme von Sprossenteilungen, zu einer starken Gesamtveränderung des Gebäudes und damit zu einer Störung im Ensemble und im Straßenraum geführt hat. Die für historische Städte so typische Homogenität wurde erheblich beeinträchtigt. Dies führt zu der Forderung, die historischen Formate soweit wie möglich bei Neu- und Umbauten zu übernehmen. Dort, wo aus funktionalen Gründen wie z.B. bei Schaufenstern, größere Fensteröffnungen notwendig sind, müssen diese durch entsprechende Elemente gegliedert werden.

Der Wunsch nach „modernen" Fenstern führt hier zur völligen Zerstörung eines ehemals harmonischen Baukörpers.

Erfolgreiche Modernisierung eines alten Gebäudes: Zeitgemäße Materialien maßstabsbewahrend verwendet.

(3) Die Anbringung von Kragplatten über Schaufenstern ist unzulässig. Ebenso sind zum öffentlichen Straßenraum sichtbare Rollädenkästen, Eingangsüberdachungen und feststehende Markisen unzulässig.

(4) Balkone zum öffentlichen Straßenraum sind unzulässig. Das gleiche gilt für Loggien in der Straßenfassade.

zu § 7 Öffnungen

Kragdächer sind aus bauhistorischer Sicht unüblich. Aufgrund der schmalen Straßenprofile stellen sie im übrigen eine starke Beeinträchtigung des Raumcharakters dar und werden aus diesem Grunde ausgeschlossen. Markisen und Rolladenkästen sind in starkem Maße Gestaltungselemente, die in dem öffentlichen Straßenraum wirken. Deshalb müssen an ihrer Ausführung besondere Gestaltungsanforderungen gestellt werden.

Eine intakte Fassade, in der Erd- und Obergeschoß eine harmonische Einheit bilden, . . .

. . . wurde durch riesige nicht unterteilte Schaufenster und eine über die gesamte Fassadenbreite gehende Kragplatte zerstört.

Teil III Besondere Anforderungen für die stadtbildprägenden Straßenräume

§ 8 – Schlachterstraße, Große Deichstraße, Große Kremper Straße

(1) Die Traufhöhe muß zwischen 6 m und 9 m gemessen über Fahrbahnoberkante liegen. Der Höhenunterschied der Traufe zweier benachbarter Gebäude darf maximal 1,5 m betragen.

(2) Die Gebäudelänge darf maximal 14 m betragen. Wird bei Neubauten diese Länge überschritten, so muß das Gebäude durch Vertikalzäsuren gegliedert werden, die in allen Stockwerken erkennbar sind.

(3) Bei giebelständigen Gebäuden darf die Gebäudebreite 9 m nicht überschreiten. Giebelständige Gebäude sind durch durchlaufende Brandgassen von mindestens 0,60 m, maximal 1,0 m Breite bzw. durch eine in allen Geschossen deutlich erkennbare Vertikalzäsur voneinander zu trennen. Die Verbindung zweier giebelständiger Satteldächer durch parallel zur Straßenfront laufende Satteldächer ist ausgeschlossen.

(4) Giebelständige Häuser sind, bezogen auf die Mittelachse, symmetrisch in der Fassade auszubilden.

§ 9 – Straße Am Fleth

(1) Die Traufhöhe darf maximal 8,50 m gemessen über Fahrbahnoberkante betragen. Der Höhenunterschied der Traufe zweier benachbarter Gebäude darf maximal 1,50 m betragen.

(2) Bei giebelständigen Gebäuden darf die Gebäudebreite 10 m nicht überschreiten. Giebelständige Gebäude sind durch durchlaufende Brandgassen von mindestens 0,60 m, maximal 1,0 m Breite bzw. durch eine in allen Geschossen deutlich erkennbare Vertikalzäsur voneinander zu trennen. Die Verbindung zweier giebelständiger Satteldächer durch parallel zur Straßenfront laufende Satteldächer ist nur im Ausnahmefall bei Umbauten, jedoch nicht bei Neubauvorhaben zulässig.

(3) Giebelständige Gebäude sind, bezogen auf die Mittelachse, symmetrisch in der Straßenfassade auszubilden.

§ 10 – Königstraße

(1) Die Traufhöhe darf maximal 7,50 m gemessen über Fahrbahnoberkante betragen. Im wesentlichen Teil der Straße, Haus-Nr. 32–35, ist eine Traufhöhe von maximal 8,50 m zulässig. Der Höhenunterschied der Traufe zweier benachbarter Gebäude darf maximal 1,50 m betragen.

(2) Die Gebäudelänge darf maximal 20 m betragen. Wird bei Neubauten diese Länge überschritten, so muß das Gebäude durch Vertikalzäsuren gegliedert werden, die in allen Stockwerken erkennbar sein müssen.

(3) Neben traufständigen Gebäuden mit einer Mindestdachneigung von 50° sind im Abschnitt zwischen Ballhausstraße und Markt giebelständige Gebäude mit einer Mindestdachneigung von 50° zulässig. Bei giebelständigen Gebäuden darf jedoch die Gebäudebreite 9 m nicht überschreiten.
Giebelständige Gebäude sind durch durchlaufende Brandgassen von mindestens 0,60 m, maximal 1,0 m Breite bzw. durch eine in allen Geschossen deutlich erkennbare Vertikalzäsur voneinander zu trennen. Die Verbindung zweier giebelständiger Satteldächer durch parallel zur Straßenfront laufende Satteldächer ist in Ausnahmefällen bei Umbauten, jedoch nicht bei Neubauvorhaben zulässig.

(4) Giebelständige Gebäude sind, bezogen auf die Mittelachse, symmetrisch in der Fassade durchzubilden.

§ 11 – Am Kirchplatz

(1) Die Traufhöhe muß zwischen 6,0 und 7,5 m, gemessen über Fahrbahnoberkante, liegen.

(2) Die Gebäudelänge von traufständigen Gebäuden darf maximal 18,0 m betragen. Wird bei Neubauten diese Länge überschritten, so muß das Gebäude durch Vertikalzäsuren gegliedert werden, die in allen Stockwerken erkennbar sind.

(3) Bei giebelständigen Gebäuden darf die Gebäudebreite 9 m nicht überschreiten. Giebelständige Gebäude sind durch durchlaufende Brandgassen von mindestens 0,60 m, maximal 1,0 m Breite bzw. durch eine in allen Geschossen deutlich erkennbare Vertikalzäsur voneinander zu trennen. Die Verbindung zweier giebelständiger Satteldächer durch parallel zur Straßenfront laufende Satteldächer ist nur im Ausnahmefall bei Umbauten, jedoch nicht bei Neubauvorhaben zulässig.
Giebelständige Häuser sind, bezogen auf die Mittelachse, symmetrisch in der Fassade auszubilden.

(4) Auf der Nordseite Nr. 1–5 sind Bauwiche von mehr als 1,0 m Breite zulässig.

§ 12 – Am Jungfernstieg

(1) Die Traufhöhe muß zwischen 5,0 und 7,5 m, gemessen über Fahrbahnoberkante, liegen. Der Höhenunterschied der Traufe zweier benachbarter Gebäude darf maximal 1,5 m betragen.

(2) Es sind nur traufständige Satteldächer als Gebäudeabschluß zulässig. Unterbrechungen der Trauflinie durch querhausähnliche Architekturmotive sind möglich. Die Gebäudelänge darf maximal 15,0 m betragen. Wird bei Neubauten diese Länge überschritten, so muß das Gebäude durch Vertikelzäsuren oder gleichermaßen wirksame Gliederungselemente in der Fläche unterteilt werden, die in allen Stockwerken und in der Traufenausbildung erkennbar sind.

Teil IV Werbeanlagen

§ 13 – Werbeanlagen

(1) Auf Warenautomaten, die nicht nur Waren feilbieten, sondern zugleich durch Beschriftung, Bemalung oder Lichtwerbung der Ankündigung oder Anpreisung dienen, sind die Vorschriften dieser Satzung anzuwenden.

(2) Diese Satzung gilt nicht für Werbeanlagen, die anläßlich von Europa-, Bundestags-, Landtags- oder Kommunalwahlen von den zugelassenen politischen Parteien oder zugelassenen Wählergruppen angebracht werden.

(3) Werbeanlagen sind zwar ein wesentliches Element der Stadtbildatmosphäre, sie sollen jedoch so gestaltet und dimensioniert angebracht sein, daß sie die Architektur des Hauses nicht beeinträchtigen. Sie sind daher so zu gestalten und anzubringen, daß durch sie weder der Gesamteindruck der Fassade noch die Abfolge der Fassaden beeinträchtigt werden.

(4) Werbeanlagen dürfen die Gliederung der Fassade nicht überschneiden. Sie sind auf die Zone unter Oberkante Erdgeschoßdecke zu beschränken.

(5) Werbeanlagen sind nur bis zu einer Gesamtgröße von 2 m^2 zulässig. Als Fläche gilt das Quadrat oder Rechteck, das die Werbefläche begrenzt.
Die Summe aller Werbeanlagen an einer Fassade darf die Gesamtfläche von 3 m^2 nicht überschreiten.

(6) Lichtwerbeanlagen sind nur unter Verwendung der Farben weiß und gelb gestattet.
Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht.

(7) Eine Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig. Für jeden in einem Gebäude ansässigen Betrieb ist eine Werbeanlage zugelassen. Eine aus mehreren Teilen bestehende Werbeanlage muß einheitlich gestaltet werden. Für Werbeanlagen sind nur Einzelbuchstaben zulässig.

(8) Das Übermalen von Fenstern oder Schaufenstern für dauernde Werbezwecke oder das ständige Verkleben von Schaufenstern mit Plakaten und Anschlägen ist nicht zulässig.

zu § 13 Werbeanlagen

Werbeanlagen haben sich an den das Stadtbild bestimmenden Gestaltmerkmalen zu orientieren und hierauf Rücksicht zu nehmen. Dabei wird nicht verkannt, daß die Altstadt das gewachsene Zentrum der Stadt und des Umlandes für Handel und Dienstleistung ist und dem Wunsch sowie der Notwendigkeit von Werbung angemessen Rechnung zu tragen ist. Das Werbebedürfnis muß jedoch dort seine Grenze finden, wo durch Werbeanlagen Konstruktions- und Gestaltungsmerkmale eines Gebäudes oder eines Straßenzuges oder sonstige altstadtprägende Charakteristika verleugnet oder überdeckt werden und sich die Werbung bezugslos als stadtbildprägender Faktor darstellt. In diesem Sinne begründen die einzelnen Absätze dieses Paragraphen einerseits Mindestanforderungen an die Rücksichtnahme oder die mögliche Einfügung der Werbung in das Altstadtbild, lassen andererseits aber Raum für die individuellen Werbebedürfnisse.
Werbeanlagen oberhalb der Erdgeschoßzone beeinträchtigen regelmäßig den Gesamteindruck eines Gebäudes oder des Straßenraumes. Die Zulassung nur im Erdgeschoß stellt die geringste optische Beeinflussung dar und trägt der in der Regel auf die Erdgeschoßzone bezogenen gewerblichen Nutzung mit ihren Werbebedürfnissen genügend Rechnung. Ergibt sich aus den gestalterischen Besonderheiten des Gebäudes oder den individuellen Werbebedürfnissen eine Reihung von Werbeanlagen, so ist durch entsprechende Gestaltung eine durchgehende Bandwirkung zu vermeiden. Grundsätzlich sollte jeweils nur eine Werbeanlage vorgesehen werden. Wird eine weitere Werbeanlage zwingend notwendig, sollte diese abweichend von der ersten ausgebildet werden. Handwerklich und künstlerisch gestaltete Werbeanlagen, die Bezug auf den Gegenstand der Werbung nehmen, sind zu bevorzugen. Vor allem ist auf eine integrative Wirkung mit der Gestalt, Gliederung, Farbe und dem Material der Fassade zu achten.

Teil V Schlußvorschriften

§ 14 – Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Glückstadt, den 22. Dezember 1986

L. S.

Stadt Glückstadt
Dr. Bruhn
Bürgermeister

Veröffentlicht in der Norddeutschen Rundschau am 30. Dezember 1986.

Wie wird die Satzung gehandhabt?
Welche Folgen ergeben sich für den Einzelnen?

Die vorliegende Broschüre mit dem Satzungstext, den Begründungen, Erläuterungen und Abbildungen zur Gestaltungssatzung soll Interessierten und Betroffenen Sinn und Inhalt erläutern und die Handhabung erleichtern.
Neben dieser Satzung, die seit dem 31. 12. 1986 rechtskräftig ist, gelten für den Bereich der historischen Innenstadt folgende Pläne und Satzungen:

- **Rahmenplan der Stadt Glückstadt**
  als Selbstbindung für die Gemeinde, von der Stadtvertretung beschlossen am 25. August 1983
- **Erhaltungssatzung**
  zur Erhaltung der baulichen Anlagen im Bereich der Historischen Innenstadt vom 25. Oktober 1981
- **Sanierungsgebiet „Historische Innenstadt"**
  förmliche Festlegung vom 20. Juli 1985
- **Denkmalschutzgesetz**
  für das Land Schleswig-Holstein in der geltenden Fassung
- **Landesbauordnung**
  für das Land Schleswig-Holstein in der jeweils geltenden Fassung.

Alle diese Vorschriften des Ortsrechtes und der Gesetze müssen bei einer Veränderung an den Gebäuden im Bereich der historischen Innenstadt beachtet werden, wobei besonders darauf hingewiesen werden muß, daß durch die verschiedenen Satzungen des Ortsrechtes auch bauliche Veränderungen, die nach § 62 der Landesbauordnung genehmigungsfrei wären, genehmigt werden müssen.
Das hört sich freilich alles schlimmer an, als es in der Regel ist.
Grundsätzlich ist jedoch festzustellen, daß jede Veränderung an den Gebäuden im Bereich der historischen Innenstadt, und sei es ein Farbanstrich, genehmigungsbedürftig ist. Die jeweiligen Genehmigungen werden entsprechend den gesetzlichen Grundlagen entweder vom Magistrat der Stadt Glückstadt oder von der unteren Bauaufsichtsbehörde in Itzehoe erteilt.

Genemigungsbehörden sind:

- für Maßnahmen im Rahmen der Erhaltungssatzung und der Gestaltungssatzung der
  Herr Landrat des Kreises Steinburg – untere Bauaufsichtsbehörde – Itzehoe –;
- für Gebäude, die unter Denkmalschutz oder im Umgebungsschutz von Kulturdenkmalen stehen, der
  Herr Landrat des Kreises Steinburg – untere Denkmalpflegebehörde bzw. das Landesamt für Denkmalpflege, Kiel.
- Alle Vorhaben im Gebiet der Sanierungssatzung „Historische Innenstadt" gleich welcher Art bedürfen außer der vorstehenden Genehmigungen zusätzlich einer Genehmigung der **Stadt Glückstadt** nach § 15 Städtebauförderungsgesetz.

Unser Vorschlag lautet:
Jeder Bauwillige, der die Absicht hat, an einem Gebäude Veränderungen gleich welcher Art, wie z.B. Neubau, Umbau, Einbau neuer Fenster, Erneuerung der Dachdeckung, Anstrich der Fassade, Abbruch von Gebäudeteilen oder Errichtung eines Anbaues, vorzunehmen, sollte diese Maßnahmen zuerst mit dem Stadtbauamt abstimmen. Hier wird man Ihm sagen, ob und in welcher Form er einen Bauantrag stellen muß; ob das Gebäude unter Denkmalschutz steht, weiß der jeweilige Eigentümer ohnehin.
Die Stadt leitet sodann den evtl. zu stellenden Bauantrag zusammen mit einer Stellungnahme zur Genehmigung an die untere Bauaufsichtsbehörde weiter.
Abschließend möchten wir noch darauf hinweisen, daß das Original der Satzung mit den Anlagen und der Begründung im Stadtbauamt der Stadt Glückstadt, Am Markt 4, Zimmer 61, ausliegt und während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann.
Falls Sie Fragen haben, werden wir Ihnen mit Rat und Tat zur Seite stehen.

nach Sanierung

nach Sanierung

nach Sanierung

Es gibt noch
viel zu tun . . .

RAHMENPLAN GESTALTUNGSKONZEPT

Fassadenabwicklungen für die stadtbildbestimmenden Straßenzüge: M. 1:500

Schlachterstraße

Große Deichstraße

Große Kremper Straße

Am Fleth

Königstraße

Am Kirchplatz

Am Jungfernstieg

Zeichenerklärung:

● Kulturdenkmal von Bedeutung

○ Kulturdenkmal

▬ Ensemble

●●●●●● Neubebauung anzustreben oder Lückenschließung nötig (im Umgebungsmaßstab)

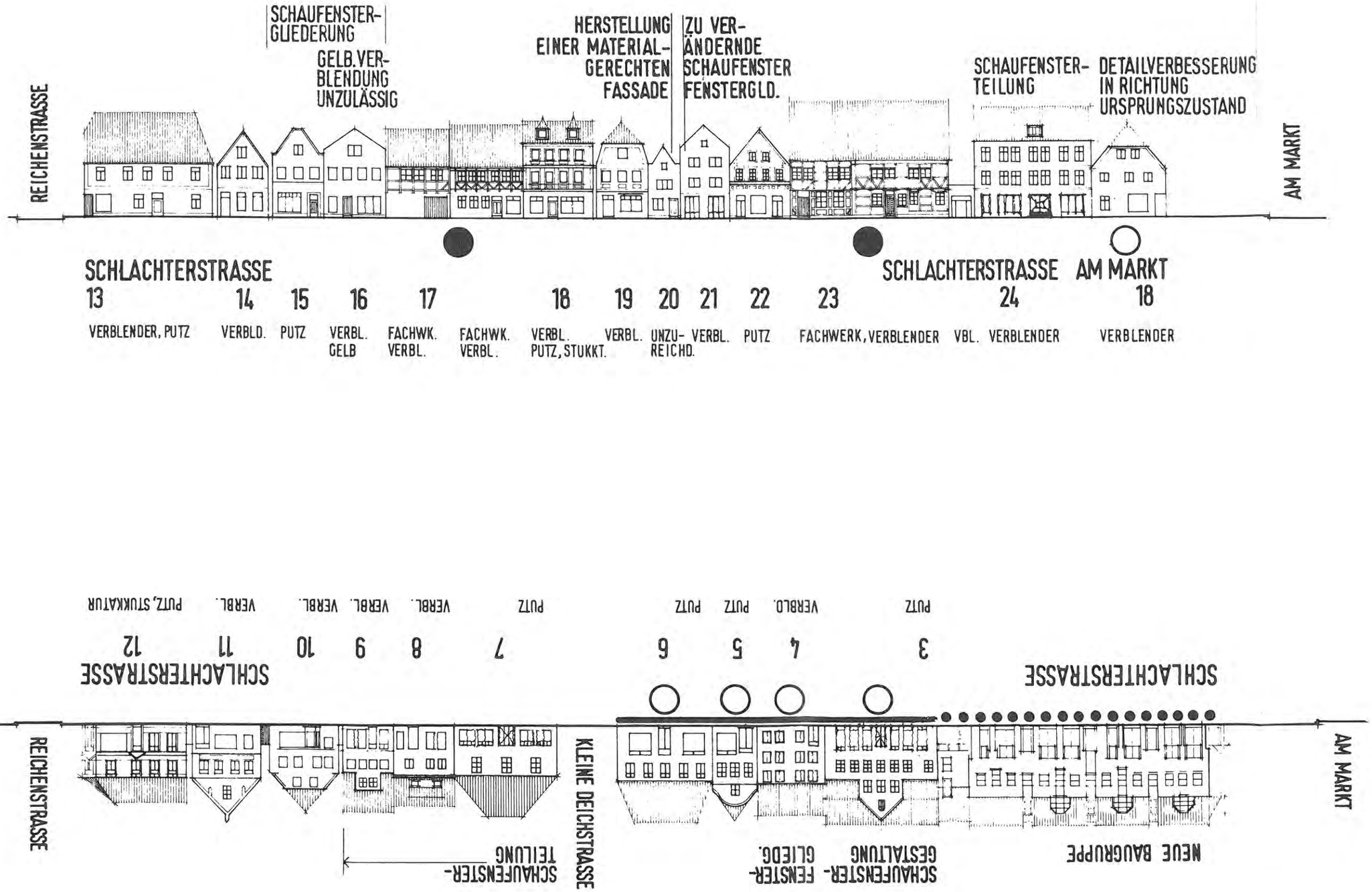
○○○○○○ Änderung des Baukörpers (Städtebauliches Erscheinungsbild)

z.B. PUTZ Material vorhanden

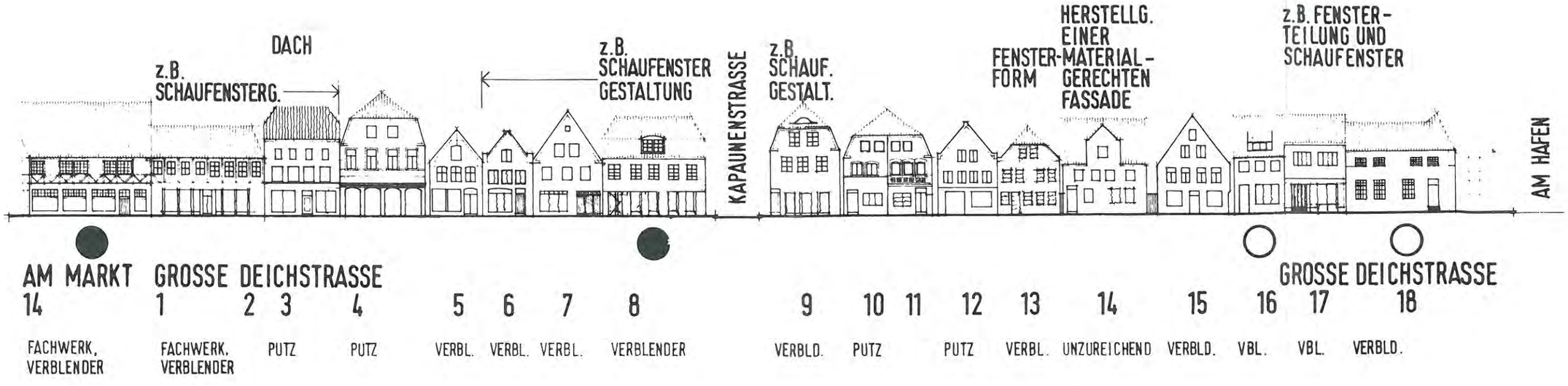
Planverfasser:

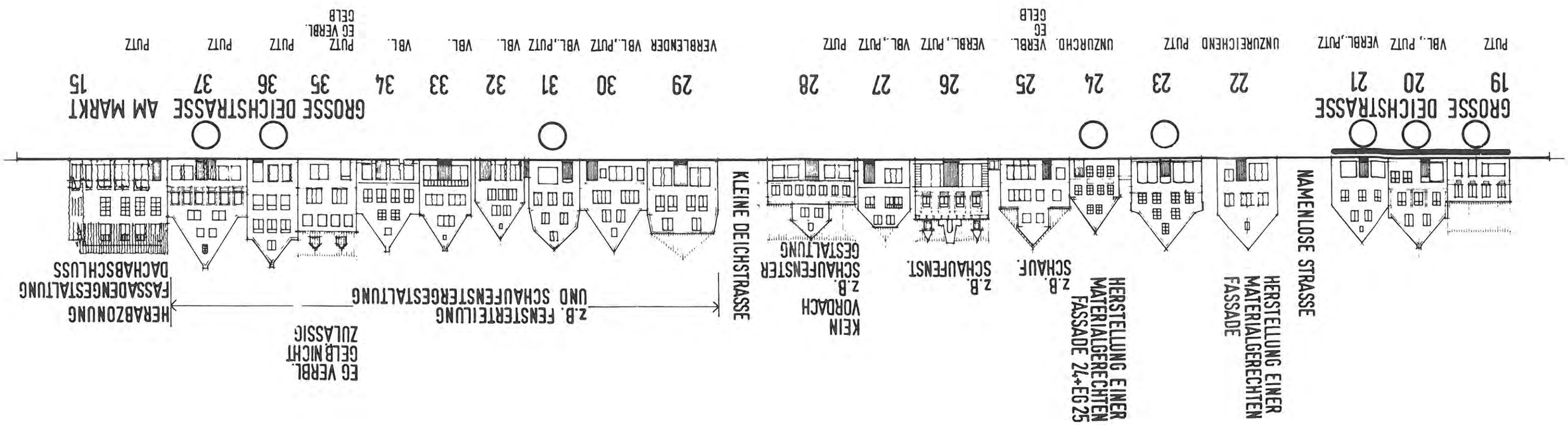
Hellberg und Wuttke
Bahnhofstraße 42
2350 Neumünster

zu § 8 Schlachterstraße

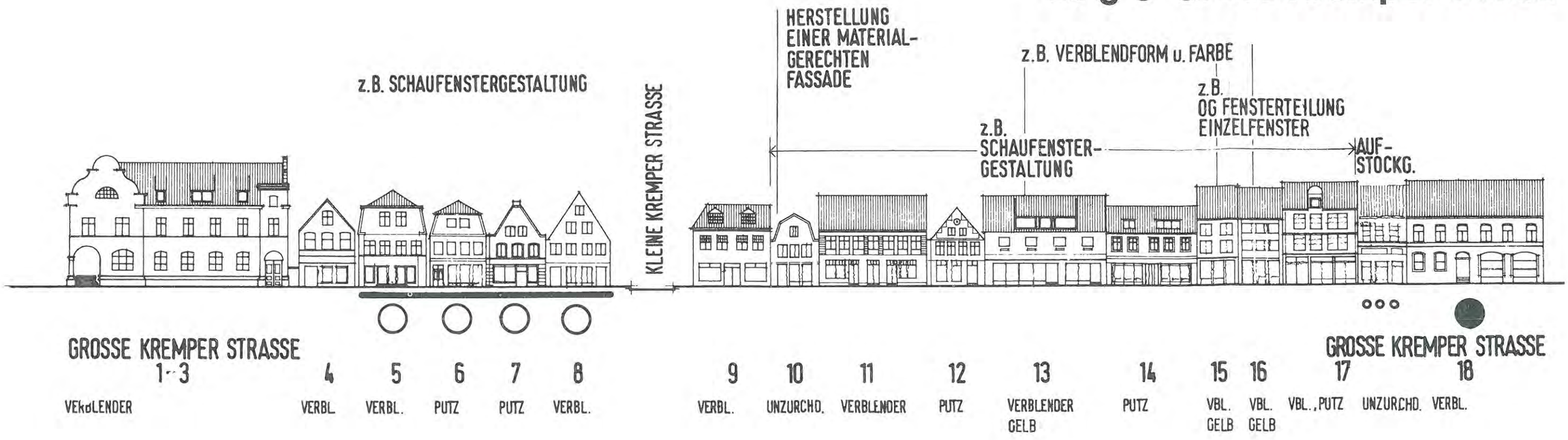


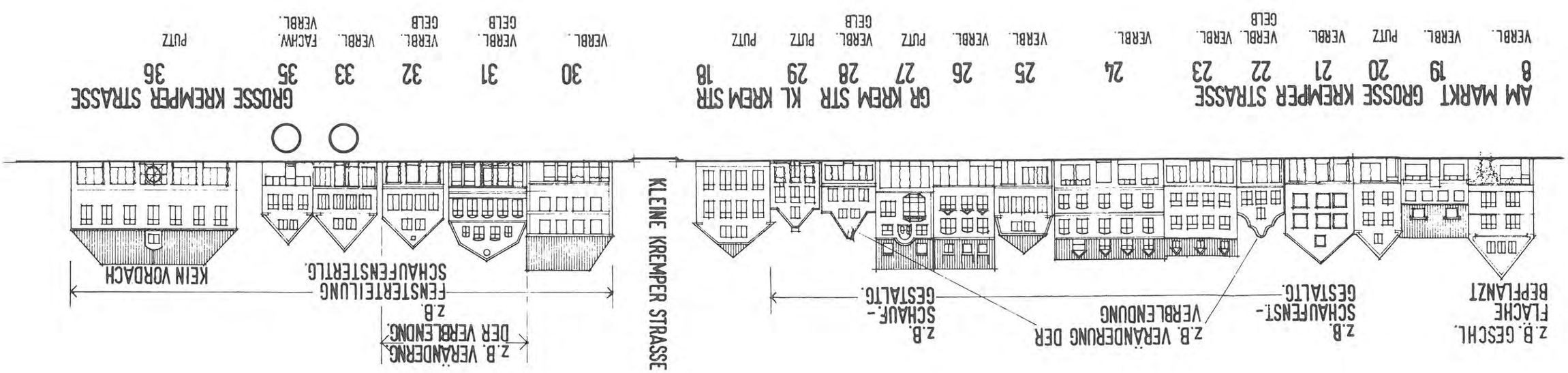
zu § 8 Große Deichstraße



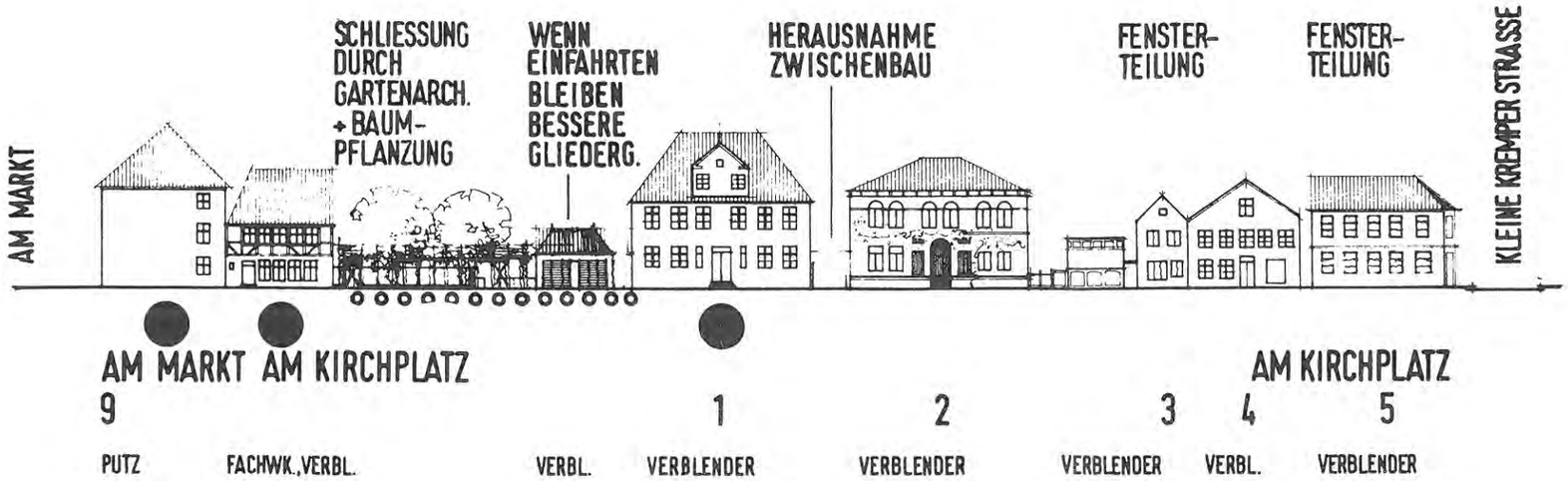


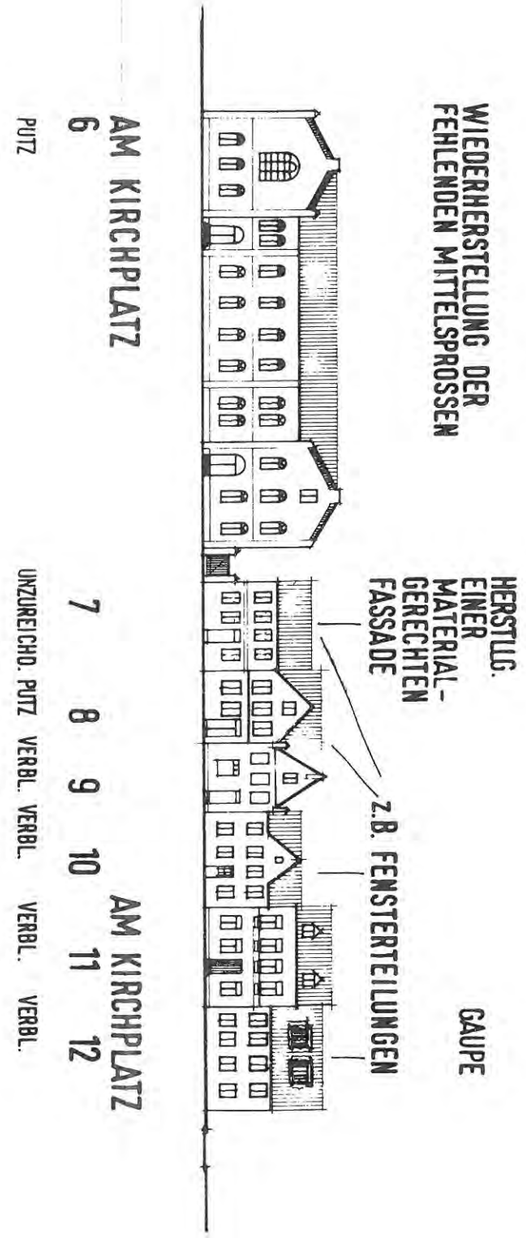
zu § 8 Große Kremper Straße

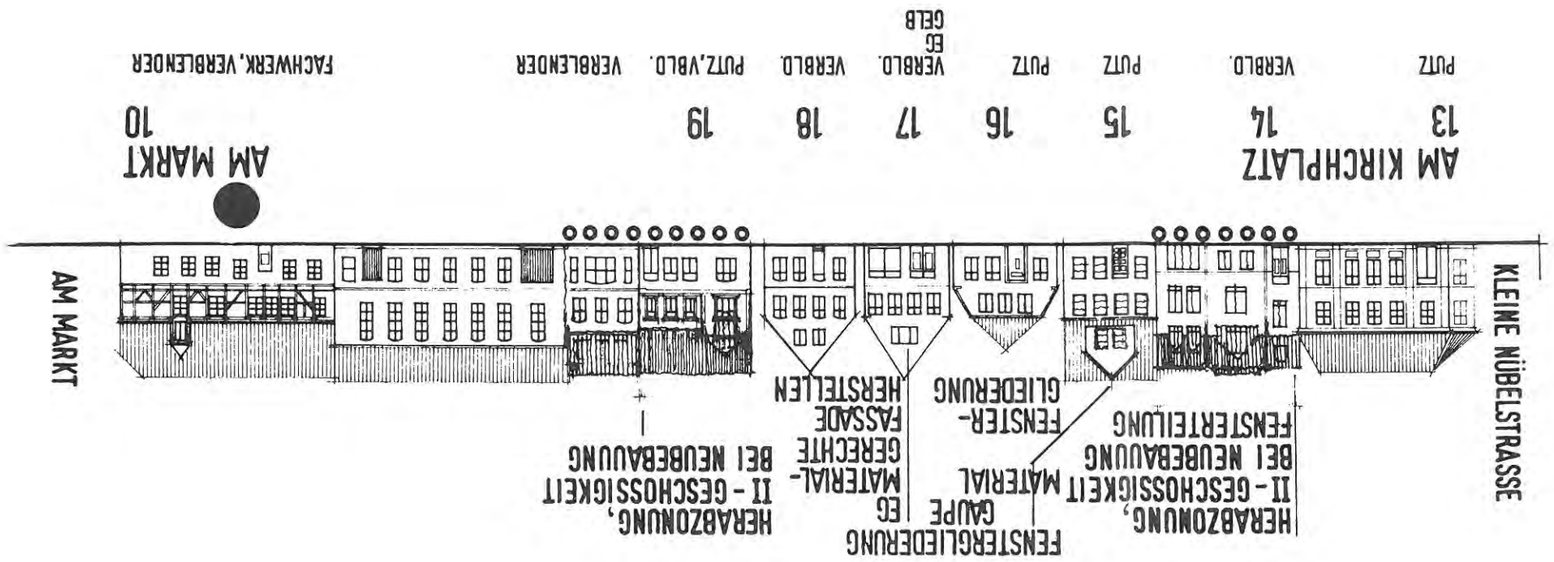




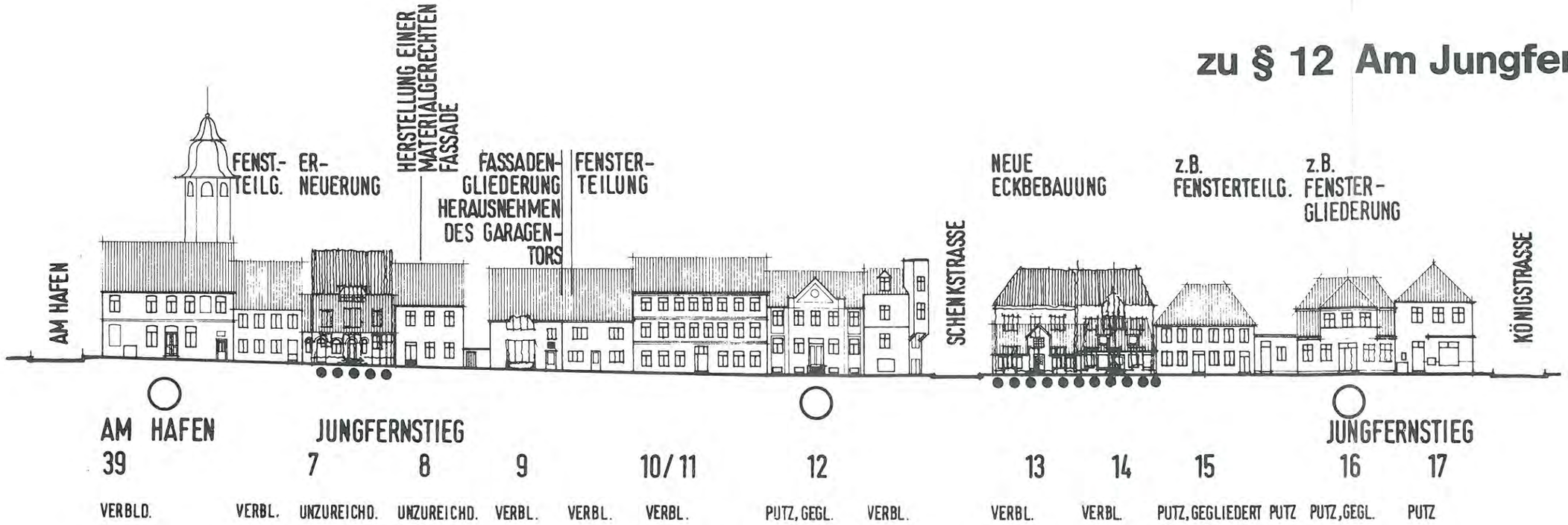
zu § 11 Am Kirchplatz

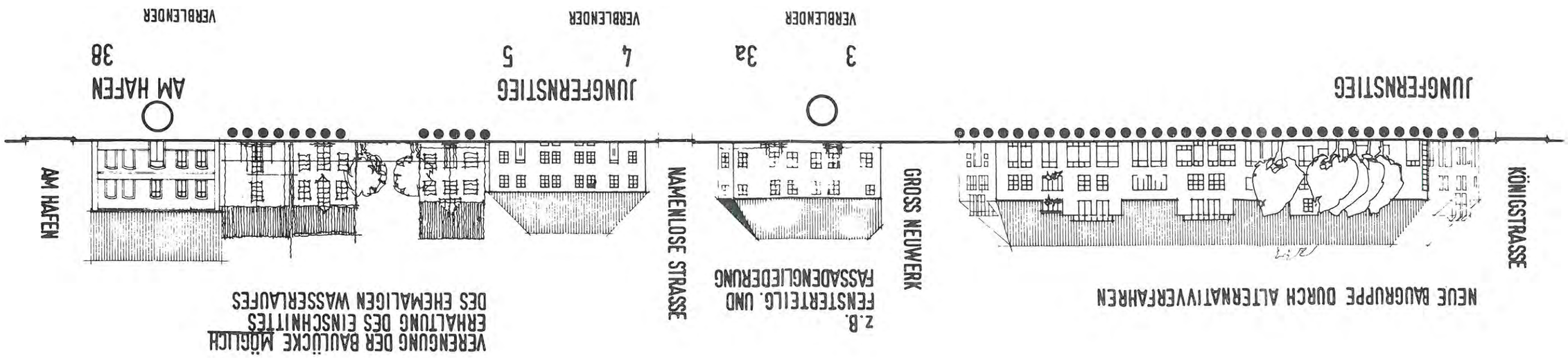




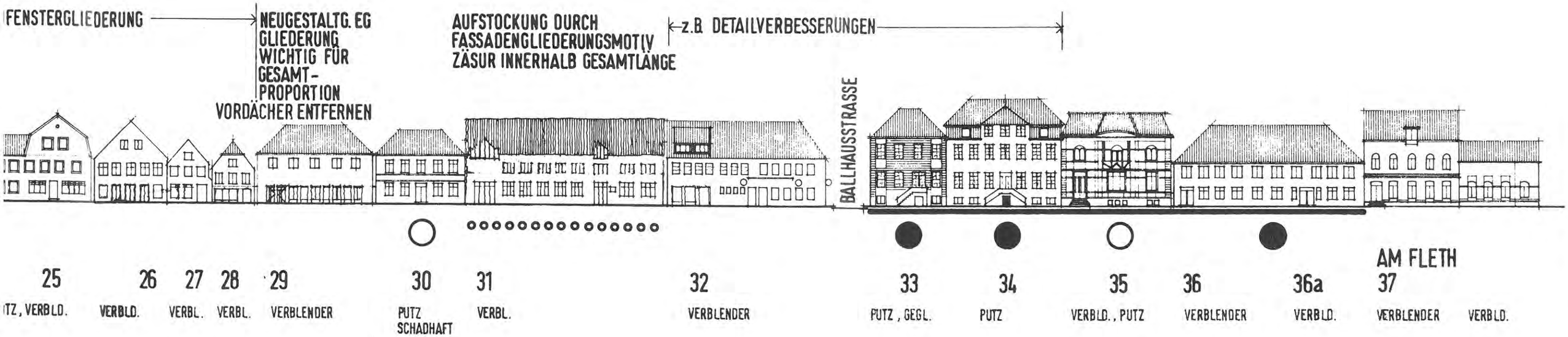


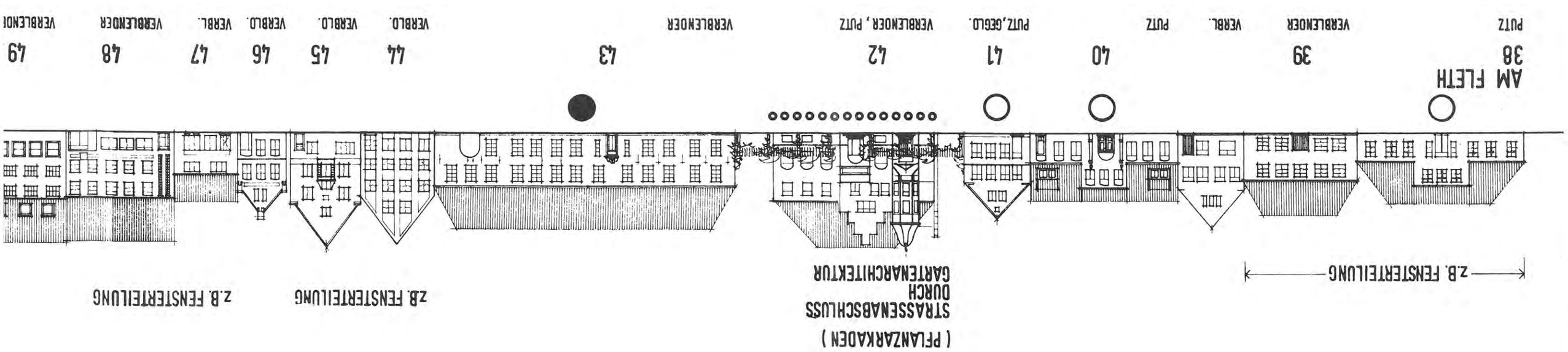
zu § 12 Am Jungfernstieg

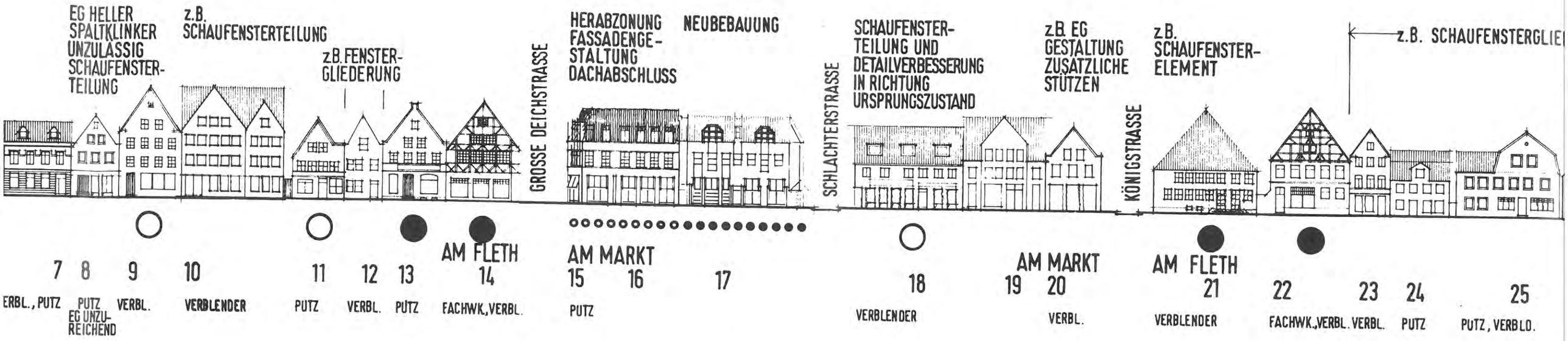


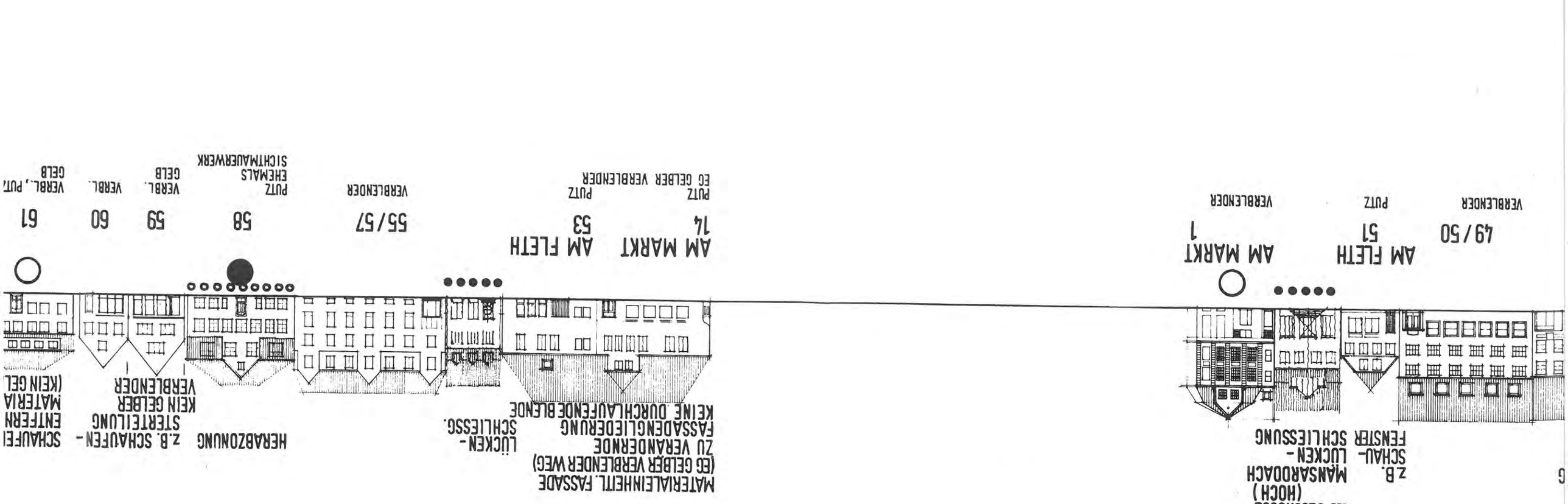


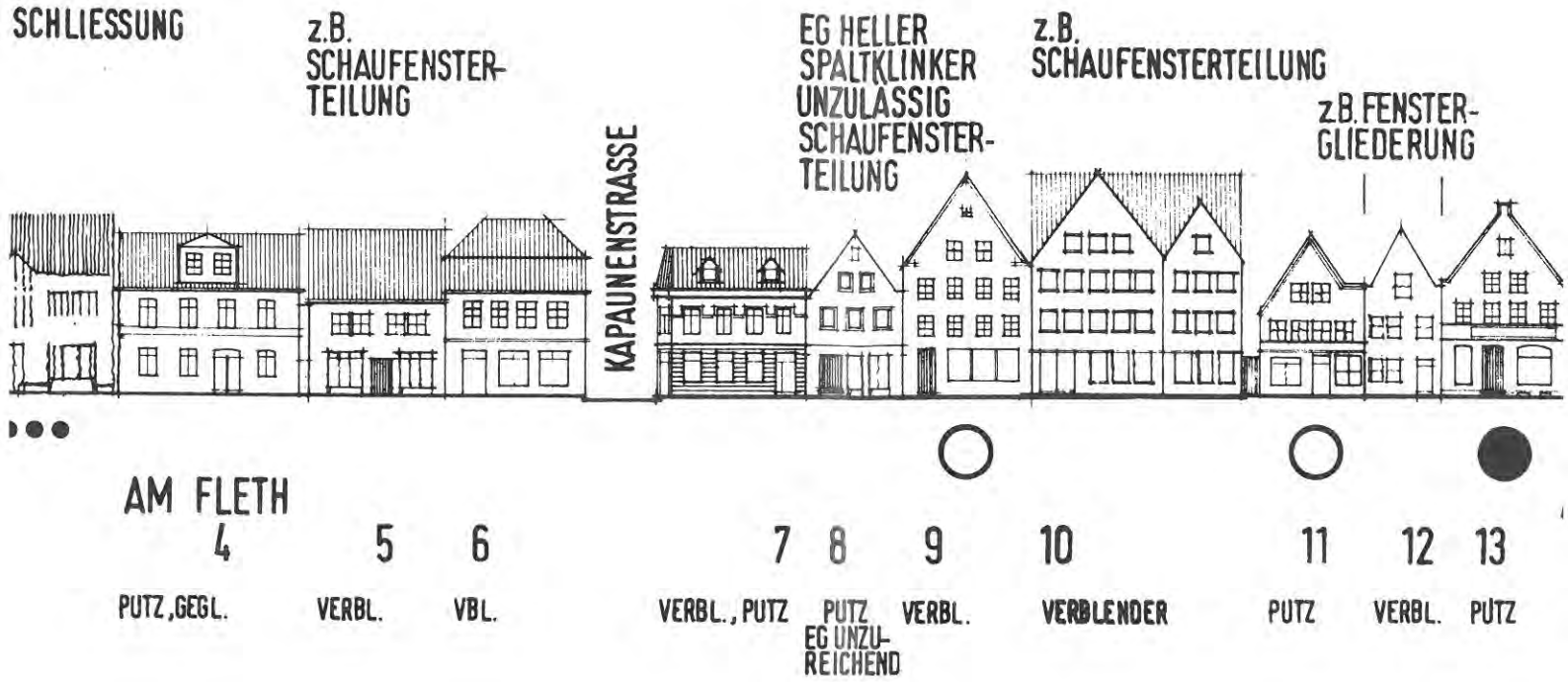
zu § 9 Am Fleth

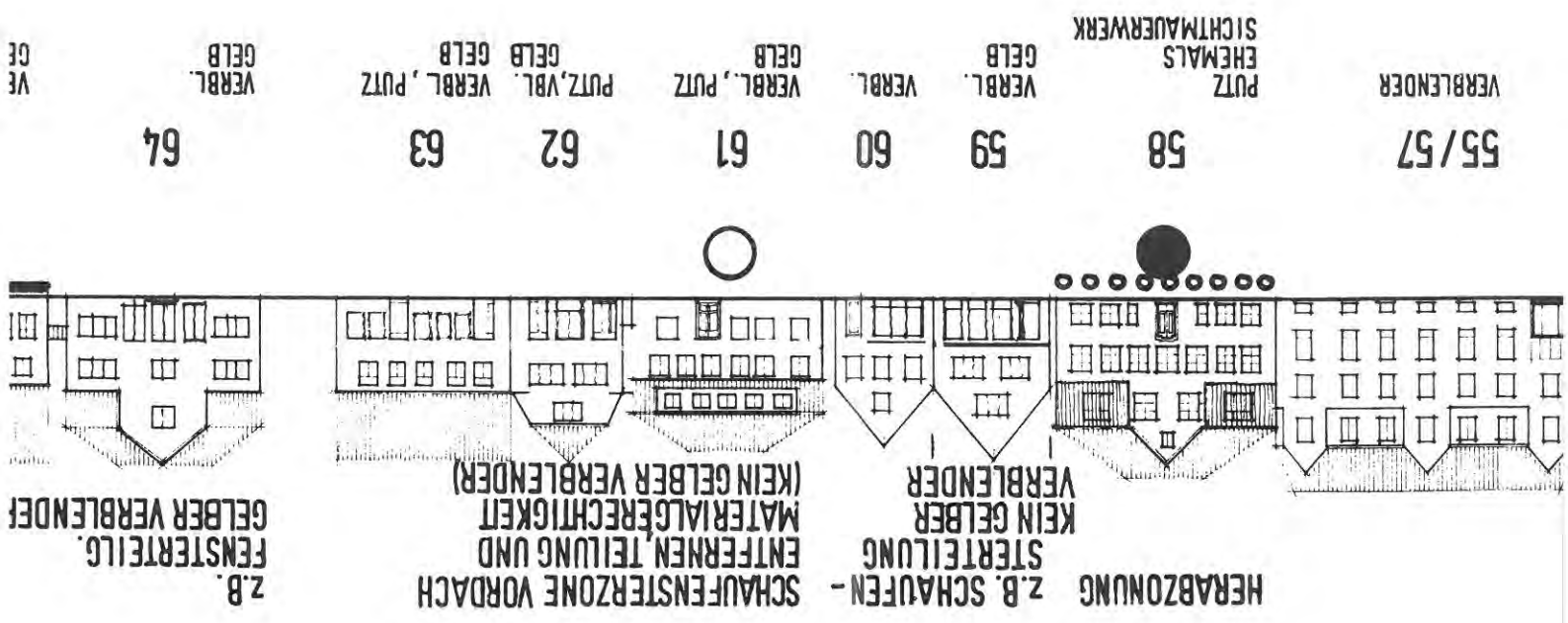

FENSTERGLIEDERUNG
NEUGESTALTG. EG
GLIEDERUNG
WICHTIG FÜR
GESAMT-
PROPORTION
VORDÄCHER ENTFERNEN
AUFSTOCKUNG DURCH
FASSADENGLIEDERUNGSMOTIV
ZÄSUR INNERHALB GESAMTLÄNGE
z.B. DETAILVERBESSERUNGEN
BALLHAUSSTRASSE
AM FLETH
25
TZ, VERBLD.
26
VERBLD.
27
VERBL.
28
VERBL.
29
VERBLENDER
30
PUTZ
SCHADHAFT
31
VERBL.
32
VERBLENDER
33
PUTZ, GEGL.
34
PUTZ
35
VERBLD., PUTZ
36
VERBLENDER
36a
VERBLD.
37
VERBLENDER
VERBLD.


AM FLETH
38
PUTZ
39
VERBLENDER
VERBL.
40
PUTZ
41
PUTZ, GEGLD.
42
VERBLENDER, PUTZ
43
VERBLENDER
44
VERBLD.
45
VERBLD.
46
VERBLD.
47
VERBL.
48
VERBLENDER
49
VERBLENDER
z.B. FENSTERTEILUNG
(PFLANZARKADEN)
STRASSENABSCHLUSS
DURCH
GARTENARCHITEKTUR
z.B. FENSTERTEILUNG
z.B. FENSTERTEILUNG

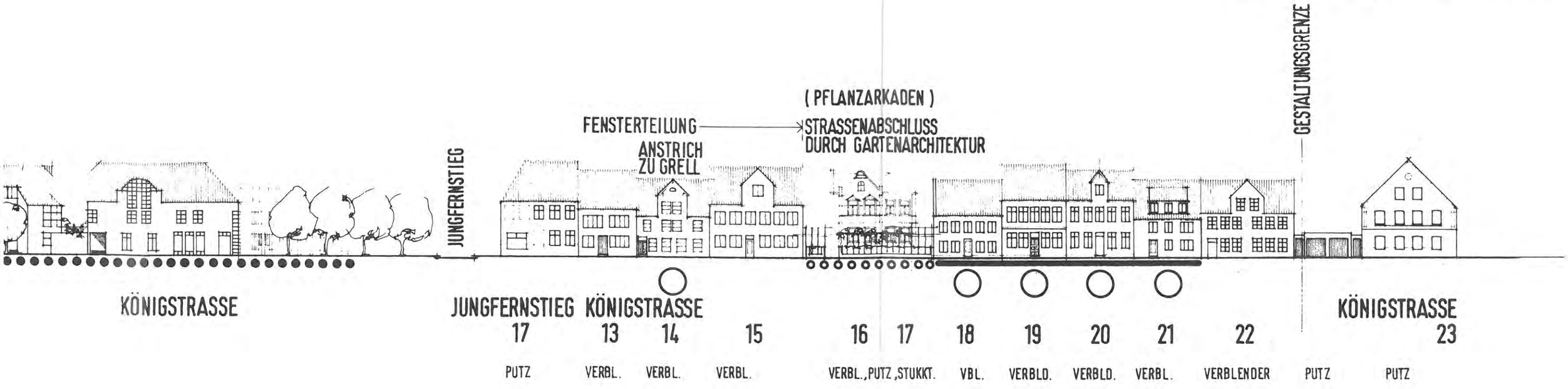

EG HELLER SPALTKLINKER UNZULÄSSIG SCHAUFENSTER-TEILUNG
z.B. SCHAUFENSTERTEILUNG
z.B. FENSTER-GLIEDERUNG
GROSSE DEICHSTRASSE
HERABZONUNG FASSADENGE-STALTUNG DACHABSCHLUSS
NEUBEBAUUNG
SCHLACHTERSTRASSE
SCHAUFENSTER-TEILUNG UND DETAILVERBESSERUNG IN RICHTUNG URSPRUNGSZUSTAND
z.B. EG GESTALTUNG ZUSÄTZLICHE STÜTZEN
KÖNIGSTRASSE
z.B. SCHAUFENSTER-ELEMENT
z.B. SCHAUFENSTERGLIE
AM FLETH
AM MARKT
AM MARKT
AM FLETH
7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25
ERBL., PUTZ
PUTZ EG UNZU-REICHEND
VERBL.
VERBLENDER
PUTZ
VERBL.
PUTZ
FACHWK., VERBL.
PUTZ
VERBLENDER
VERBL.
VERBLENDER
FACHWK., VERBL.
VERBL.
PUTZ
PUTZ, VERBLO.

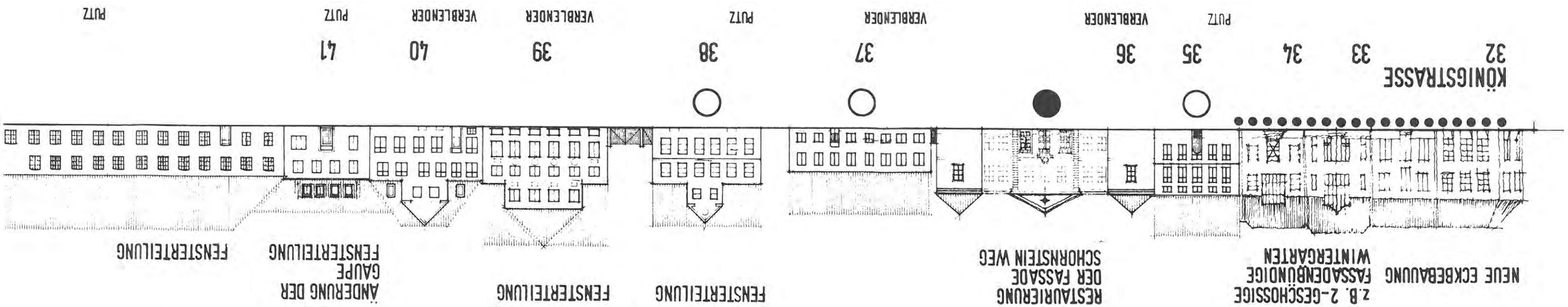

III GESCHOSSE (HOCH)
z.B. SCHAU-FENSTER
MANSARDDACH LUCKEN-SCHLIESSUNG
AM FLETH
AM MARKT
49/50 51 1
VERBLENDER PUTZ VERBLENDER
AM MARKT AM FLETH
14 53 55/57 58 59 60 61
PUTZ PUTZ VERBLENDER PUTZ VERBL. VERBL. VERBL., PUTZ
EG GELBER VERBLENDER EHEMALS GELB GELB
SICHTMAUERWERK
MATERIALEINHEITL. FASSADE (EG GELBER VERBLENDER WEG) ZU VERANDERNDE FASSADENGLIEDERUNG KEINE DURCHLAUFENDE BLENDE
LUCKEN-SCHLIESSG.
HERABZONUNG
z.B. SCHAUFEN-STERTEILUNG KEIN GELBER VERBLENDER
SCHAUFEI ENTFERN MATERIA (KEIN GEL

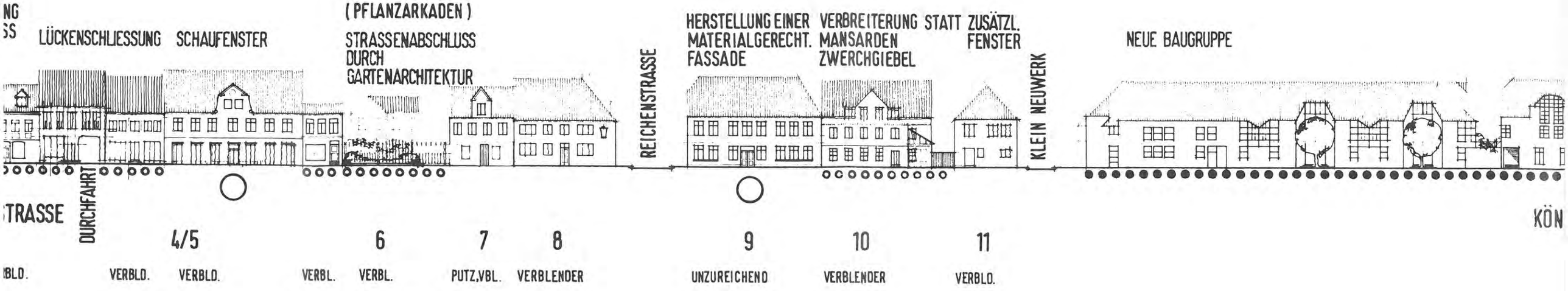

SCHLIESSUNG
z.B. SCHAUFENSTER-TEILUNG
KAPAUNENSTRASSE
EG HELLER SPALTKLINKER UNZULASSIG SCHAUFENSTER-TEILUNG
z.B. SCHAUFENSTERTEILUNG
z.B. FENSTER-GLIEDERUNG
AM FLETH
4 5 6 7 8 9 10 11 12 13
PUTZ, GEGL.
VERBL.
VBL.
VERBL., PUTZ
PUTZ EG UNZU-REICHEND
VERBL.
VERBLENDER
PUTZ
VERBL.
PUTZ

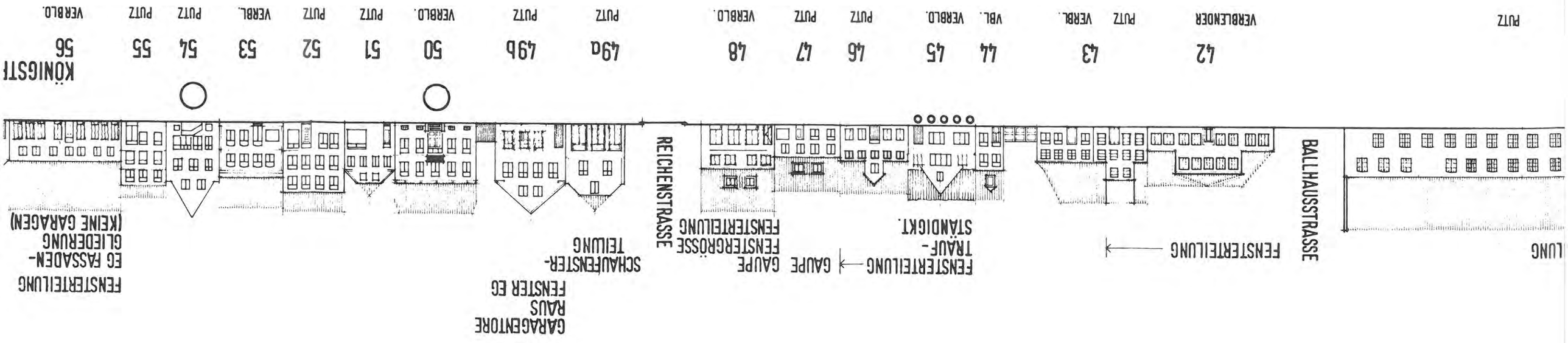

55/57
VERBLENDER
58
PUTZ EHEMALS SICHTMAUERWERK
59
VERBL. GELB
60
VERBL.
61
VERBL., PUTZ GELB
62
PUTZ, VBL. GELB
63
VERBL., PUTZ GELB
64
VERBL. GELB
HERABZONUNG
z.B. SCHAUFEN-STERTEILUNG KEIN GELBER VERBLENDER
SCHAUFENSTERZONE VORDACH ENTFERNEN, TEILUNG UND MATERIALGERECHTIGKEIT (KEIN GELBER VERBLENDER)
z.B. FENSTERTEILG. GELBER VERBLENDER

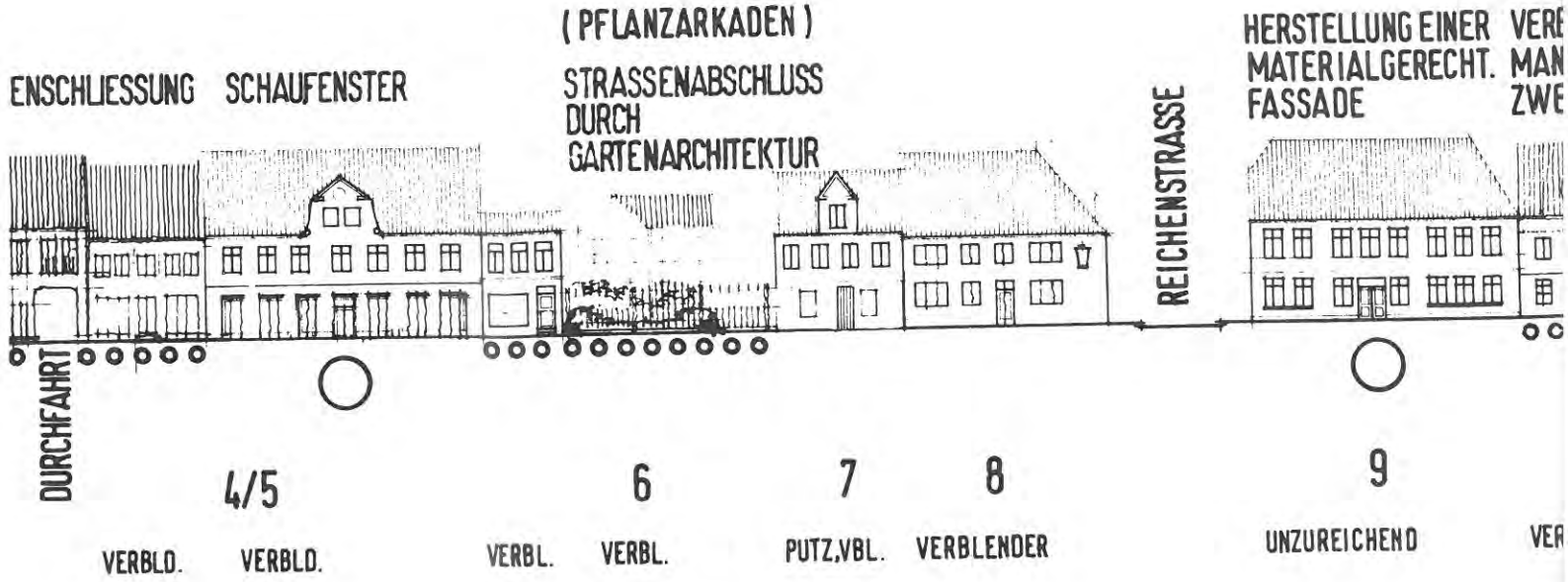
zu § 10 Königstraße

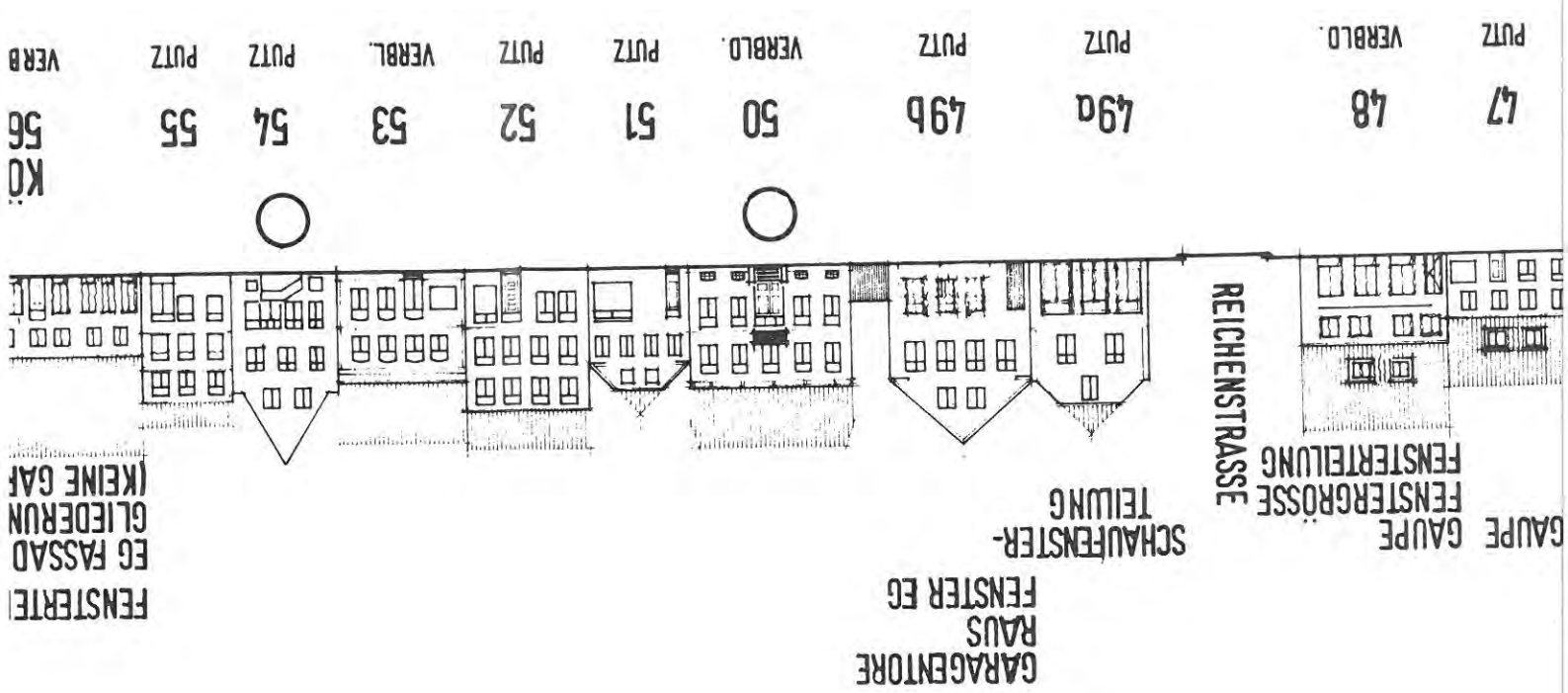





NG
SS
LÜCKENSCHLIESSUNG
SCHAUFENSTER
(PFLANZARKADEN)
STRASSENABSCHLUSS DURCH GARTENARCHITEKTUR
REICHENSTRASSE
HERSTELLUNG EINER MATERIALGERECHT. FASSADE
VERBREITERUNG STATT MANSARDEN ZWERCHGIEBEL
ZUSÄTZL. FENSTER
KLEIN NEUWERK
NEUE BAUGRUPPE
TRASSE
DURCHFAHRT
KÖN
4/5
6
7
8
9
10
11
BLD.
VERBLD.
VERBLD.
VERBL.
VERBL.
PUTZ,VBL.
VERBLENDER
UNZUREICHEND
VERBLENDER
VERBLD.


FENSTERTEILUNG
EG FASSADEN-
GLIEDERUNG
(KEINE GARAGEN)
KÖNIGSTR
56
55
PUTZ
54
PUTZ
53
VERBL.
52
PUTZ
51
PUTZ
50
VERBLD.
49b
PUTZ
49a
PUTZ
GARAGENTORE
RAUS
FENSTER EG
SCHAUFENSTER-
TEILUNG
REICHENSTRASSE
48
VERBLD.
47
PUTZ
46
PUTZ
GAUPE
FENSTERGRÖSSE
FENSTERTEILUNG
45
VERBLD.
44
VBL.
FENSTERTEILUNG
TRAUF-
STANDIGKT.
43
VERBL.
PUTZ
42
VERBLENDER
FENSTERTEILUNG
BALLHAUSSTRASSE
PUTZ
LUNG


ENSCHLIESSUNG
SCHAUFENSTER
(PFLANZARKADEN)
STRASSENABSCHLUSS
DURCH
GARTENARCHITEKTUR
REICHENSTRASSE
HERSTELLUNG EINER
MATERIALGERECHT.
FASSADE
DURCHFAHRT
4/5
6
7
8
9
VERBLD.
VERBLD.
VERBL.
VERBL.
PUTZ,VBL.
VERBLENDER
UNZUREICHEND


47
48
49a
49b
50
51
52
53
54
55
56
PUTZ
VERBLD.
PUTZ
PUTZ
VERBLD.
PUTZ
PUTZ
VERBL.
PUTZ
PUTZ
REICHENSTRASSE
GAUPE
GAUPE
FENSTERGRÖSSE
FENSTERTEILUNG
SCHAUFENSTER-
TEILUNG
GARAGENTORE
RAUS
FENSTER EG

MERKBLATT ZUR ORTSGESTALTUNGSSATZUNG

Wie wird die Satzung gehandhabt?
Welche Folgen ergeben sich für den Einzelnen?

Die vorliegende Broschüre mit dem Satzungstext, den Begründungen, Erläuterungen und Abbildungen zur Gestaltungssatzung soll Interessierten und Betroffenen Sinn und Inhalt erläutern und die Handhabung erleichtern.
Neben dieser Satzung, die seit dem 31. 12. 1986 rechtskräftig ist, gelten für den Bereich der historischen Innenstadt folgende Pläne und Satzungen:

- **Rahmenplan der Stadt Glückstadt**
  als Selbstbindung für die Gemeinde, von der Stadtvertretung beschlossen am 25. August 1983
- **Erhaltungssatzung**
  zur Erhaltung der baulichen Anlagen im Bereich der Historischen Innenstadt vom 25. Oktober 1981
- **Sanierungsgebiet „Historische Innenstadt"**
  förmliche Festlegung vom 20. Juli 1985
- **Denkmalschutzgesetz**
  für das Land Schleswig-Holstein in der geltenden Fassung
- **Landesbauordnung**
  für das Land Schleswig-Holstein in der jeweils geltenden Fassung.

Alle diese Vorschriften des Ortsrechtes und der Gesetze müssen bei einer Veränderung an den Gebäuden im Bereich der historischen Innenstadt beachtet werden, wobei besonders darauf hingewiesen werden muß, daß durch die verschiedenen Satzungen des Ortsrechtes auch bauliche Veränderungen, die nach § 62 der Landesbauordnung genehmigungsfrei wären, genehmigt werden müssen.
Das hört sich freilich alles schlimmer an, als es in der Regel ist. Grundsätzlich ist jedoch festzustellen, daß jede Veränderung an den Gebäuden im Bereich der historischen Innenstadt, und sei es ein Farbanstrich, genehmigungsbedürftig ist. Die jeweiligen Genehmigungen werden entsprechend den gesetzlichen Grundlagen entweder vom Magistrat der Stadt Glückstadt oder von der unteren Bauaufsichtsbehörde in Itzehoe erteilt.

Genemigungsbehörden sind:

- für Maßnahmen im Rahmen der Erhaltungssatzung und der Gestaltungssatzung der
  Herr Landrat des Kreises Steinburg – untere Bauaufsichtsbehörde – Itzehoe –;
- für Gebäude, die unter Denkmalschutz oder im Umgebungsschutz von Kulturdenkmalen stehen, der
  Herr Landrat des Kreises Steinburg – untere Denkmalpflegebehörde bzw. das Landesamt für Denkmalpflege, Kiel.
- Alle Vorhaben im Gebiet der Sanierungssatzung „Historische Innenstadt" gleich welcher Art bedürfen außer der vorstehenden Genehmigungen zusätzlich einer Genehmigung der **Stadt Glückstadt** nach § 15 Städtebauförderungsgesetz.

Unser Vorschlag lautet:
Jeder Bauwillige, der die Absicht hat, an einem Gebäude Veränderungen gleich welcher Art, wie z.B. Neubau, Umbau, Einbau neuer Fenster, Erneuerung der Dachdeckung, Anstrich der Fassade, Abbruch von Gebäudeteilen oder Errichtung eines Anbaues, vorzunehmen, sollte diese Maßnahmen zuerst mit dem Stadtbauamt abstimmen. Hier wird man Ihm sagen, ob und in welcher Form er einen Bauantrag stellen muß; ob das Gebäude unter Denkmalschutz steht, weiß der jeweilige Eigentümer ohnehin.
Die Stadt leitet sodann den evtl. zu stellenden Bauantrag zusammen mit einer Stellungnahme zur Genehmigung an die untere Bauaufsichtsbehörde weiter.
Abschließend möchten wir noch darauf hinweisen, daß das Original der Satzung mit den Anlagen und der Begründung im Stadtbauamt der Stadt Glückstadt, Am Markt 4, Zimmer 61, ausliegt und während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann.
Falls Sie Fragen haben, werden wir Ihnen mit Rat und Tat zur Seite stehen.

Beglaubigter Auszug

aus der Niederschrift über die 24. Sitzung
der Stadtvertretung der Stadt Glückstadt am 14. November 96

Punkt 3 der Tagesordnung

Betr.: I. Nachtragssatzung zur Ortsgestaltung

Beschluß:

Die Stadtvertretung beschließt mit 15 Ja-Stimmen einstimmig die I. Nachtragssatzung zur Ortsgestaltungssatzung in der der Originalniederschrift beiliegenden Fassung.

(24. Sitzung der Stadtvertretung am 14. November 1996)

Beschlußfähigkeit	Abstimmung			
(Gesetzliche) Mitglieder	davon anwesend	dafür	dagegen	Stimmenthaltung
24	15	15	-	-

Die Stadtvertretung war beschlußfähig.

Die Richtigkeit des Auszuges und der Angaben über Beschlußfähigkeit und Abstimmung werden beglaubigt. Gleichzeitig wird bescheinigt, daß zur Sitzung unter Mitteilung der Tagesordnung rechtzeitig und ordnungsgemäß eingeladen worden ist.

Glückstadt, den 3. Dez. 1996

Stadt Glückstadt
Der Magistrat
Im Auftrage
Schlüter

STADT GLÜCKSTADT

\USERDATA\AZ24STV.TAT

Satzung der Stadt Glückstadt über die Gestaltung baulicher Anlagen im Bereich der historischen Altstadt - Ortsgestaltungssatzung –

Zum Schutze und zur zukünftigen Gestaltung des Stadtbildes des historischen Stadtkernes, das von besonderer geschichtlicher, architektonischer und städtebaulicher Bedeutung ist, wird aufgrund von § 92 Abs. 1 Nr. 2 und Absatz 5 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein vom 24. Februar 1983 (GVOBl. Schl.-H. S. 86) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. November 1977 (GVOBl. Schl.-H. S. 410), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Mai 1985 (GVOBl. Schl.-H. S. 123), nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Glückstadt vom 16. Januar 1986 folgende Ortsgestaltungssatzung erlassen, die mit Auflagen des Innenministers am 9. Mai 1986 genehmigt worden ist. Diesen Auflagen ist die Stadtvertretung am 18. Juni 1986 beigetreten.
Geändert durch die I. Nachtragssatzung von der Stadtvertretung der Stadt Glückstadt vom 14.11.1996 und 17.04.1997 und mit Genehmigung des Landrates des Kreises Steinburg vom 18. März 1997:

Teil I – Geltungsbereich

§ 1
Örtlicher Geltungsbereich

1. Diese Satzung gilt für den Bereich des historischen Stadtkerns und entspricht in etwa den Grenzen der barocken Stadtgründung Glückstadts des Jahres 1617. Das Gebiet wird im Norden durch die Straßen Am Kommandantengraben und Bohnstraße, im Osten durch die Bahnanlagen der Bundesbahn, im Süden durch die Straße Am Wall bzw. die Hafenbahn und den Binnenhafen und im Westen durch den Landesschutzdeich begrenzt.

2. Der gesamte Bereich ist im Lageplan exakt dargestellt und eingegrenzt; dieser Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

3. Für besonders städtebildprägende Straßenräume und deren anliegender Bebauung gelten die in Teil III (§§ 8 – 12) dieser Satzung besonders aufgeführten Gestaltungsmerkmale. Der Geltungsbereich ist im vorgenannten Lageplan schraffiert dargestellt.

§ 2
Sachlicher Geltungsbereich

Die Festsetzungen in dieser Satzung gelten nicht für bauliche Anlagen, die unter Denkmalschutz stehen. Für diese gilt das Denkmalschutzgesetz.

Teil II – Allgemeine Anforderungen im Geltungsbereich

§ 3

Baukörper

1. Zur Wahrung des geschlossenen Straßenraumes ist die Bauflucht auf der gesamten Fassadenbreite entsprechend der Darstellung auf dem Plan der Stadt Glückstadt i.M. 1 : 1000 (Anlage 1), der Bestandteil dieser Satzung ist, einzuhalten. Er kann im Stadtbauamt der Stadt Glückstadt, Am Markt 4, Zimmer 61, während der Dienststunden eingesehen werden.

2. Diese Satzung gilt für Um-, Erweiterungs- und Neubauten sowie sonstige bauliche Veränderungen. Bei Um- und Erweiterungsbauten gilt diese Satzung nur für die von der Planung betroffenen Gebäudeteile. Alle Maßnahmen sind insbesondere hinsichtlich

   - Gebäudetyp,
   - Art und Größe der Baukörper,
   - Dachausbildung,
   - Gliederung der Straßenfassade,
   - Verhältnis von Wandflächen zu Öffnungen,
   - Ausbildung der Öffnungen,
   - Material der Oberflächen,
   - Farbe der Oberflächen,
   - Werbeanlagen

   nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen in der Weise auszuführen, dass die geschichtliche, künstlerische, architektonische und städtebauliche Eigenart des Stadtbildes gesichert und gefördert wird.

§ 4
Dachformen

1. Im Geltungsbereich sind nur steile traufständige und giebelständige Sattel- bzw. Mansarddächer mit einer Mindestdachneigung von 48° zulässig. Für Übergänge zwischen verschiedenen Firstrichtungen und Dachformen können Abweichungen, wie Krüppelwalmdachformen, als Ausnahme zugelassen werden.

2. Die Traufhöhe soll zwischen 5,50 m und 6,0 m, gemessen über Fahrbahnoberkante, liegen.
   Die Geschoß-, Trauf- und Firsthöhen von Neubauten und Umbauten sind jeweils auf die vorhandene Bebauung abzustimmen. Giebelständige Gebäude sind durch durchlaufende Brandgassen von mind. 0,60 m, maximal 1,0 m Breite, bzw. durch eine in allen Geschossen deutlich erkennbare mindestens 10 cm breite Vertikalzäsur voneinander zu trennen.

3. Als Dacheindeckung sind naturrote Ziegel bzw. Pfannen mit entsprechender Farbgebung zugelassen. Für die Übergänge zwischen verschiedenen Firstrichtungen und Dachformen sowie für Sonderbauteile wie Erker o.ä. können ausnahmsweise Abweichungen in Zink- oder Kupfer und Schiefereindeckungen zugelassen werden.

4. Dachgauben müssen in Ausbildung, Proportion und Gliederung der darunterliegenden Fassade entsprechen. Dachgauben und Dacheinschnitte auf geneigten Flächen müssen von den Giebeln mindestens 2,0 m Abstand halten. Dachgauben sind als Einzelgauben auszuführen und dürfen in ihren äußeren Abmessungen die Maße 1,20 m Breite und 1,40 m Höhe nicht überschreiten. Die Summe der Gaubenbreiten ist auf 30 % der Gebäudelänge zu beschränken. Dacheinschnitte sind nur zum Blockinnenbereich hin zulässig. Drempel sind nur bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig. Die Dachfläche vor Gauben darf das Maß von 3 Reihen Dachziegel nicht unterschreiten, wobei Dachziegelreihen von Dachüberständen nicht mitzurechnen sind. Es gilt der Gebäudeschnittpunkt Fassade/Dacheindeckung. Bei Gebäuden mit Drempeln müssen vor der Dachgaube mindestens 3 Dachziegelreihen bis zur Traufe vorhanden sein.

5. Antennen für Rundfunk und Fernsehen sind unter Dach zu installieren; Ausnahmen sind zulässig, wenn der Empfang eingeschränkt wird. Für diese Ausnahmen sind Antennen nur zulässig in mindestens 4 m Entfernung von der vorderen Straßenfassadenebene, bei traufständigen Gebäuden jedoch nicht auf straßenseitigen Dachflächen.

6. Für Nebenanlagen auf rückwärtigen Grundstücksflächen gelten die Bestimmungen der Absätze 1 bis 5 des § 4 nicht.

§ 5
Außenwände

1. Außenwände sind in Sichtmauerwerk in rotem bis rotbraunem Farbton mit heller bündiger Verfugung auszuführen oder hell verputzt bzw. geschlämmt herzustellen. Verputzte oder geschlämmte Wandflächen sind nur in matter Oberfläche in Weißschattierungen entsprechend § 6 zu streichen. Erd- und Obergeschosse sind materialeinheitlich herzustellen.

2. Polierter oder geschliffener Werkstein, glasierte Keramikplatten, Mosaik, Putze mit Oberflächenmustern sowie Verkleidungen aus Beton, Metall, Bitumen, Glas, Zementplatten, Kunststoffen oder kunststoffgebundenen Tonplatten sind nicht zulässig. Holz ist nur an untergeordneten Bauteilen auf rückwärtigen Grundstücksflächen zulässig.

3. Stürze oder Fenstersohlbänke aus Natursteinen sind zulässig. Sockel sind in Naturstein oder Sichtmauerwerk auszuführen; Zementputze oder Bitumenanstriche sind unzulässig, Treppenstufen vor Hauseingängen sind in Naturstein oder entsprechenden Klinkerrollschichten auszuführen; die Verwendung von Pressklinkern ist nicht zulässig.

4. Fachwerkkonstruktionen sind in Holz auszuführen und in vorgenannter Ausführung auszufachen. Für Holzfachwerke sind Anstriche oder Holzschutzmittel in dunkelbraunen Farbtönen zu verwenden. Geschnitzte Fachwerkteile sind farblich abzusetzen.

§ 6

Farbgestaltung der Außenwände

1. Fassadenanstriche sind in hellen, lichten Farbtönen auszuführen, die den mittleren bis hohen Hellbezugswerten, Helligkeitsstufen oder Helligkeitskennzeichnungen des verwendeten Farbsystems (z.B. DIN 6164 Deutsches Institut für Normen, Beuth-Verlag, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin) entsprechen.

2. Fassadenteile, die der Gliederung oder Plastizität dienen, können farblich abgesetzt werden.

3. Die Absätze 1 und 2 gelten nicht, soweit rote Verblendbauten mit einer Schlemme in steinrotem Farbton versehen werden.

§ 7
Öffnungen

1. Die Straßenfassade muß als Lochfassade ausgebildet werden. Das Auflösen der Straßenfassadenfläche in eine vertikale Streifen- oder horizontale Bandfassade ist unzulässig. Bei Fachwerkhäusern sind Fenster ohne Veränderungen des konstruktiven Rasters anzuordnen.
   Glasflächen über 0,5 m^2 sind zu unterteilen.

2. Schaufenster sind in stehenden Formaten auszuführen. Die maximale ungegliederte Breite darf 1,50 m nicht überschreiten. Die Schaufensterachsen müssen auf die Fensterachsen der darüberliegenden Geschosse bezogen sein.

3. Die Anbringung von Kragplatten über Schaufenstern ist unzulässig. Ebenso sind zum öffentlichen Straßenraum sichtbare Rollädenkästen, Eingangsüberdachungen und feststehende Markisen unzulässig.

4. Balkone zum öffentlichen Straßenraum sind unzulässig. Das gleiche gilt für Loggien in der Straßenfassade.

Teil III – Besondere Anforderungen für die stadtbildprägenden Straßenräume

§ 8
Schlachterstraße, Große Deichstraße, Große Kremper Straße

1. Die Traufhöhe muß zwischen 6 m und 9 m gemessen über Fahrbahnoberkante liegen. Der Höhenunterschied der Traufe zweier benachbarter Gebäude darf maximal 1,5 m betragen.

2. Die Gebäudelänge darf maximal 14 m betragen. Wird bei Neubauten diese Länge überschritten, so muß das Gebäude durch Vertikalzäsuren gegliedert werden, die in allen Stockwerken erkennbar sind.

3. Bei giebelständigen Gebäuden darf die Gebäudebreite 9 m nicht überschreiten. Giebelständige Gebäude sind durch durchlaufende Brandgassen von mindestens 0,60 m , maximal 1,0 m Breite bzw. durch eine in allen Geschossen deutlich erkennbare Vertikalzäsur voneinander zu trennen. Die Verbin-

dung zweier giebelständiger Satteldächer durch parallel zur Straßenfront laufende Satteldächer ist ausgeschlossen.

4. Giebelständige Häuser sind, bezogen auf die Mittelachse, symmetrisch in der Fassade auszubilden.

§ 9
Straße Am Fleth

1. Die Traufhöhe darf maximal 8,50 m gemessen über Fahrbahnoberkante betragen. Der Höhenunterschied der Traufe zweier benachbarter Gebäude darf maximal 1,50 m betragen.

2. Bei giebelständigen Gebäuden darf die Gebäudebreite 10 m nicht überschreiten. Giebelständige Gebäude sind durch durchlaufende Brandgassen von mindestens 0,60 m, maximal 1,0 m Breite bzw. durch eine in allen Geschossen deutliche erkennbare Vertikalzäsur voneinander zu trennen. Die Verbindung zweier giebelständiger Satteldächer durch parallel zur Straßenfront laufende Satteldächer ist nur im Ausnahmefall bei Umbauten, jedoch nicht bei Neubauvorhaben zulässig.

3. Giebelständige Gebäude sind, bezogen auf die Mittelachse, symmetrisch in der Straßenfassade auszubilden.

§ 10
Königstraße

1. Die Traufhöhe darf maximal 7,50 m gemessen über Fahrbahnoberkante betragen. Im westlichen Teil der Straße, Haus-Nr. 32 – 35, ist eine Traufhöhe von max. 8,50 m zulässig. Der Höhenunterschied der Traufe zweier benachbarter Gebäude darf maximal 1,50 m betragen.

2. Die Gebäudelänge darf maximal 20 m betragen. Wird bei Neubauten diese Länge überschritten, so muß das Gebäude durch Vertikalzäsuren gegliedert werden, die in allen Stockwerken erkennbar sein müssen.

3. Neben traufständigen Gebäuden mit einer Mindestdachneigung von 50° sind im Abschnitt zwischen Ballhausstraße und Markt giebelständige Gebäude mit einer Mindestdachneigung von 50° zulässig. Bei giebelständigen Gebäuden darf jedoch die Gebäudebreite 9 m nicht überschreiten.
   Giebelständige Gebäude sind durch durchlaufende Brandgassen von mindestens 0,60 m, maximal 1,0 m Breite bzw. durch eine in allen Geschossen deutlich erkennbare Vertikalzäsur voneinander zu trennen. Die Verbindung zweier giebelständiger Satteldächer durch parallel zur Straßenfront laufende Satteldächer ist in Ausnahmefällen bei Umbauten, jedoch nicht bei Neubauvorhaben zulässig.

4. Giebelständige Gebäude sind, bezogen auf die Mittelachse, symmetrisch in der Fassade auszubilden.

§ 11
Am Kirchplatz

1. Die Traufhöhe muß zwischen 6,0 m und 7,5 m, gemessen über Fahrbahnoberkante, liegen.

2. Die Gebäudelänge von traufständigen Gebäuden darf maximal 18,0 m betragen. Wird bei Neubauten diese Länge überschritten, so muß das Gebäude durch Vertikalzäsuren gegliedert werden, die in allen Stockwerken erkennbar sind.

3. Bei giebelständigen Gebäuden darf die Gebäudebreite 9 m nicht überschreiten. Giebelständige Gebäude sind durch durchlaufende Brandgassen von mindestens 0,60 m, maximal 1,0 m Breite bzw. durch eine in allen Geschossen deutlich erkennbare Vertikalzäsur voneinander zu trennen. Die Verbindung zweier giebelständiger Satteldächer durch parallel zur Straßenfront laufende Satteldächer ist nur im Ausnahmefall bei Umbauten, jedoch nicht bei Neubauvorhaben, zulässig.
   Giebelständige Häuser sind, bezogen auf die Mittelachse, symmetrisch in der Fassade auszubilden.

4. Auf der Nordseite Nr. 1 – 5 sind Bauwiche von mehr als 1,0 m Breite zulässig.

§ 12
Am Jungfernstieg

1. Die Traufhöhe muß zwischen 5,0 m und 7,5 m, gemessen über Fahrbahnoberkante, liegen. Der Höhenunterschied der Traufe zweier benachbarter Gebäude darf maximal 1,5 m betragen.

2. Es sind nur traufständige Satteldächer als Gebäudeabschluß zulässig. Unterbrechungen der Trauflinie durch querhausähnliche Archiktekturmotive sind möglich. Die Gebäudelänge darf maximal 15,0 m betragen. Wird bei Neubauten diese Länge überschritten, so muß das Gebäude durch Vertikalzäsuren oder gleichermaßen wirksame Gliederungselemente in der Fläche unterteilt werden, die in allen Stockwerken und in der Traufenausbildung erkennbar sind.

Teil IV – Werbeanlagen

§ 13
Werbeanlagen und Warenautomaten

1. Im Geltungsbereich der Satzung bedürfen die Errichtung und die Änderung von Werbeanlagen mit einer Größe unter 0,6 m² einer Genehmigung nach § 68 Abs. 1 LBO.

2. Diese Satzung gilt nicht für Werbeanlagen, die anlässlich von Europa-, Bundestags-, Landtags- oder Kommunalwahlen von den zugelassenen politischen Parteien oder zugelassenen Wählergruppen angebracht werden.

3. Werbeanlagen dürfen die Gliederung der Fassade nicht überschneiden; sie sind nur in der Erdgeschosszone und in dem Brüstungsfeld über dem Erdgeschoß zulässig.

4. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

5. Eine Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig. Für jeden in einem Gebäude ansässigen Betrieb ist eine Werbeanlage zugelassen. Eine aus mehreren Teilen bestehende Werbeanlage muß einheitlich gestaltet werden.

6. Werbeanlagen sind nur bis zu einer Größe von 2 m² zulässig. Als Fläche gilt das Quadrat oder das Rechteck, das die Werbeanlage begrenzt. Die Summe aller Werbeanlagen an einer Fassade darf die Gesamtfläche von 3 m² nicht überschreiten.

7. Bei Eckgebäuden ist je Fassade eine Werbeanlage mit einer Gesamtfläche von maximal 2 m² zulässig.

8. Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sind unzulässig. Selbstleuchtende Werbeanlagen sind nur unter der Verwendung von Einzelbuchstaben und der Farbe weiß und gelb gestattet.

9. Werbeanlagen müssen zu Hauskanten mindestens 0,50 m Abstand wahren.

10. Das Übermalen und Zukleben von Fenstern und Schaufenstern für Werbezwecke über einen Zeitraum von mehr als 2 Wochen ist nicht zulässig.

Teil V – Schlussvorschriften

§ 14
Ordnungswidrigkeiten

1. Ordnungswidrig nach § 90 Abs. 1 Nr. 1 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig
   a) die Bauflucht nach § 3 Abs. 1 nicht einhält,
   b) eine andere Dachneigung und –eindeckung als in § 4 Abs. 1 und 3 festgelegt ausführt,
   c) Trauf-, Geschoß-, Firsthöhen, Brandgassen und Vertikalzäsuren nicht gemäß § 4 Abs. 2 einhält,
   d) Dacheinschnitte und –gauben nicht gemäß § 4 Abs. 4 ausführt,
   e) Antennen für Rundfunk und Fernsehen nicht wie in § 4 Abs. 5 vorgeschrieben installiert,
   f) Farbgestaltung und Material entgegen § 5 und § 6 ausführt,
   g) die Straßenfassade nicht als Lochfassade entsprechend § 7 Abs. 1 herstellt,
   h) Fensterflächen nicht gemäß § 7 Abs. 1 Satz 6 unterteilt,

i) entgegen § 7 Abs. 2 und Abs. 3 Kragplatten, Rolladenkästen, Eingangsüberdachungen, Balkone, Loggien und feststehende Markisen zum öffentlichen Straßenraum hin anbringt,

j) die besonderen Anforderungen für die stadtbildprägenden Straßenräume Schlachterstraße, Gr. Deichstraße, Gr. Kremper Straße, Am Fleth, Königstraße, Am Kirchplatz und Am Jungfernstieg bezüglich Traufhöhe, Gebäudelänge, Gebäudebreite, Gebäudegliederung und Brandgassen gemäß § 8 bis einschl. § 12 nicht einhält.

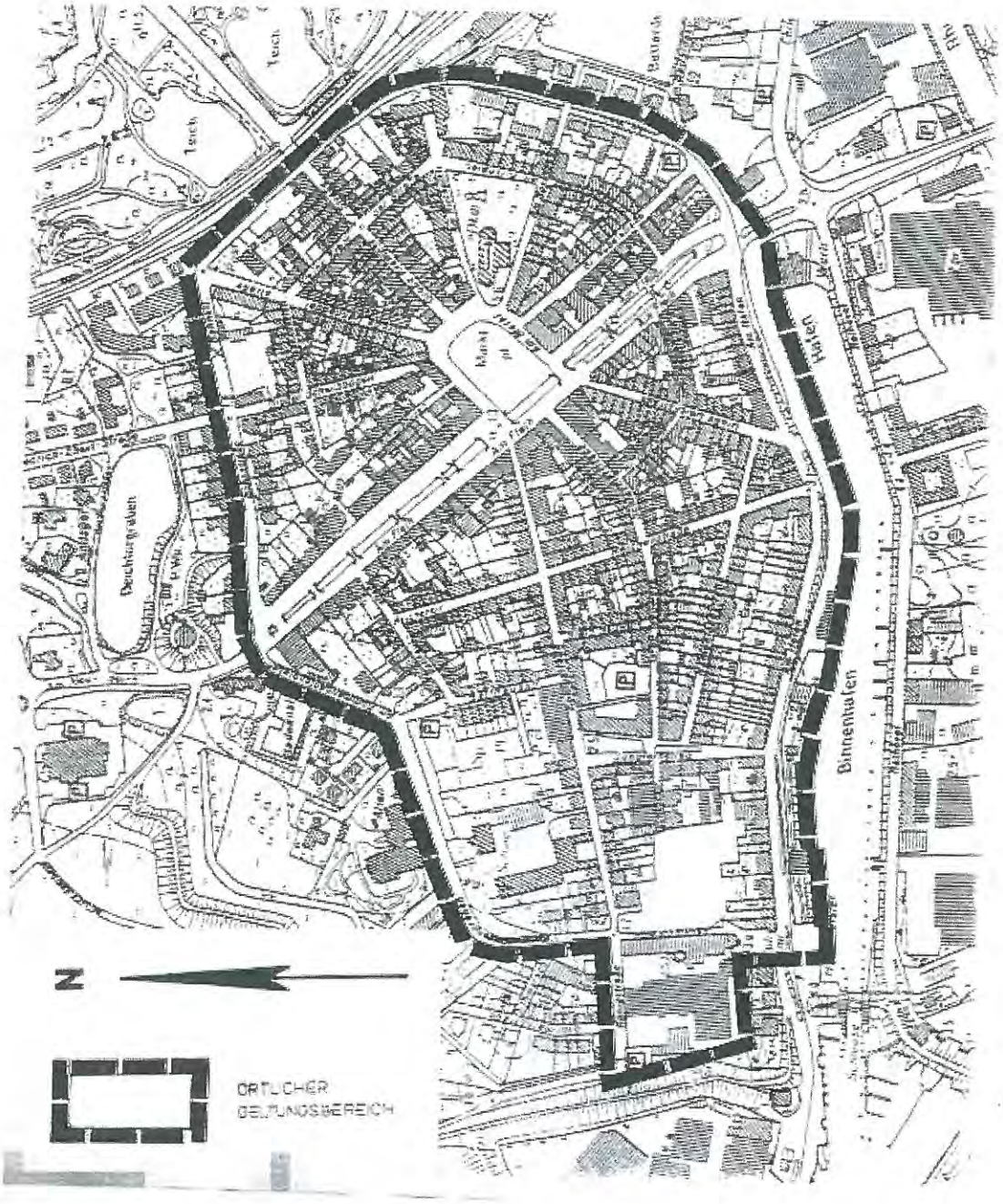
2. Auf die Bußgeldvorschrift des § 90 LBO wird verwiesen.

§ 15
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Stadt Glückstadt
gez. Dr. Morath
Bürgermeister

Inkrafttreten der Ortsgestaltungssatzung:	31.12.1986
Inkrafttreten der I. Nachtragssatzung:	18.04.1997


Teich
Teich
Deichtorgraben
Markt
Hafen
Binnenhafen
N
ORTLICHER
GELTUNGSBEREICH

Bekanntmachung der Stadt Glückstadt

Satzung
der Stadt Glückstadt über die Erhaltung baulicher Anlagen

Aufgrund des § 39 h des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 18. 8. 1976 (BGBl. I S. 2256), berichtigt durch die Bekanntmachung vom 20. 12. 1976 (BGBl. I S. 3617) und zuletzt geändert durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtbaurecht vom 6. 7. 1979 (BGBl. I S. 949) sowie der §§ 4 u. 28 Abs. 1 Ziff. 2 der Gemeindeordnung von Schleswig-Holstein in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. 11. 1977 (GVOBl. Schl.-H. S. 410), geändert durch Gesetz vom 15. 2. 1978 (GVOBl. Schl.-H. S. 28), wird nach Beschlußfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Glückstadt vom 10. Juni 1981 und mit Genehmigung des Innenministers des Landes Schleswig-Holstein folgende Satzung erlassen:

§ 1

Örtlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfaßt aus den im § 2 Abs. 1 genannten Gründen den historischen Innenstadtbereich der Stadt Glückstadt. Der Geltungsbereich ist in dem als Anlage beigefügten Plan, der Bestandteil dieser Satzung ist, dargestellt.

§ 2

Sachlicher Geltungsbereich

1. Der Geltungsbereich der Satzung erstreckt sich auf das Gebiet der geschichtlich, künstlerisch und städtebaulich bedeutenden barokken Stadtanlage der in den Jahren 1616/1617 als Festung gegründeten Stadt Glückstadt. Die im Grundriß erhaltene Plananlage des Barocks mit den das Stadtbild besonders prägenden Bereichen des Marktplatzes in Verbindung mit der Hauptachse „Am Fleth" und dem Radialstraßensystem sowie der Uferstraße „Am Hafen" nehmen in ihrer Gesamtheit einen besonderen Rang kulturhistorischer städtebaulicher Bedeutung ein.
2. Diese Satzung dient nach Maßgabe des § 3 der Erhaltung des Stadtdenkmals „Historische Glückstädter Innenstadt". Sie gilt unbeschadet bestehender Bebauungspläne, Gestaltungssatzungen und der Genehmigungspflicht baulicher Anlagen nach der Bauordnung für das Land Schleswig-Holstein in der derzeit geltenden Fassung.

§ 3

Genehmigung baulicher Anlagen

1. Im Geltungsbereich dieser Satzung kann die Genehmigung für den Abbruch, den Umbau oder die Änderung von baulichen Anlagen aus den in Abs. 2 besonders bezeichneten Gründen versagt werden; von der Genehmigung ausgenommen sind innere Umbauten und innere Änderungen von baulichen Anlagen, die das äußere Erscheinungsbild der baulichen Anlage nicht berühren.
2. Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage erhalten bleiben soll,
   1. weil sie allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild und die Stadtgestalt prägt oder
   2. weil sie von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist.

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig nach § 156 Abs. 1 Ziff. 4 des BBauG handelt, wer ein Gebäude in dem in § 1 bezeichneten Gebiet ohne Genehmigung abbricht, umbaut oder ändert.

Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 156 Abs. 2 BBauG mit einer Geldbuße bis zu 50000,- Deutsche Mark geahndet werden.

§ 5

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Der Innenminister des Landes Schleswig-Holstein hat mit Erlaß vom 6. September 1981 die Genehmigung nach § 39 h Abs. 1 in Verbindung mit § 16 BBauG erteilt.

Glückstadt, den 20. Oktober 1981

Der Bürgermeister
Dr. Bruhn

Fälligkeit und Erlöschen möglicher Entschädigungsansprüche

Auf die Vorschriften des § 44 c Abs. 3 BBauG in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. 8. 1976 (BGBl. I S. 2256) über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für die Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diese Satzung und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften (§ 155 a BBauG)

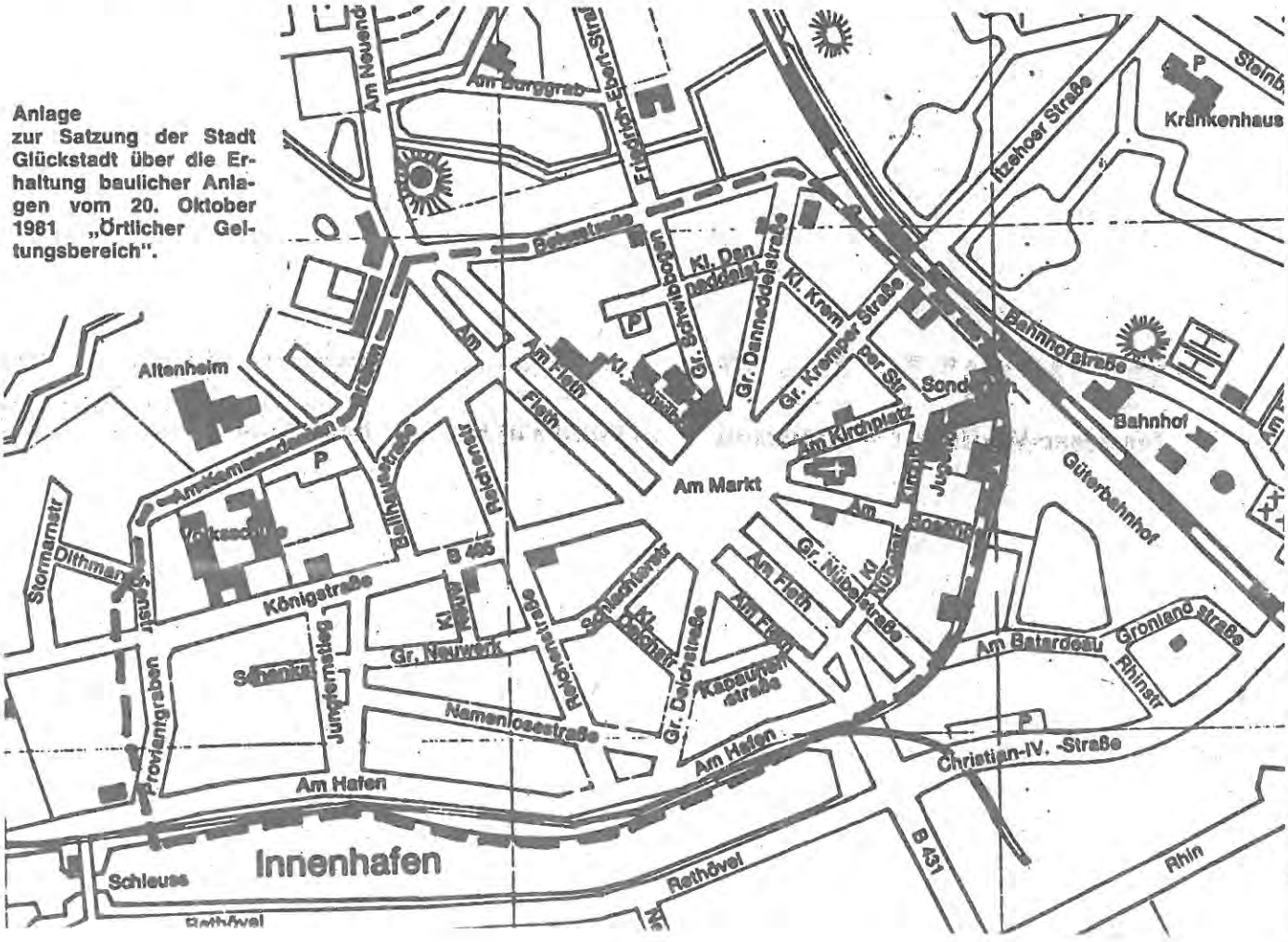
Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des BBauG bei der Aufstellung der o. a. Satzung mit Ausnahme der Vorschriften über die Genehmigung und die Bekanntmachung der Satzung ist unbeachtlich, wenn die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Stadt Glückstadt geltend gemacht worden ist. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, darzulegen.

Glückstadt, den 20. Oktober 1981

veröffentlicht 7.11.81

Dr. Bruhn
Bürgermeister

Anlage zur Satzung der Stadt Glückstadt über die Erhaltung baulicher Anlagen vom 20. Oktober 1981 „Örtlicher Geltungsbereich".



TV

Zur Drucksache

BESCHLUSS

01/112

Az: 60 ☒ öffentlich ☐ nicht öffentlich Datum: 20.12.2001

Betreff

ERLASS DER SATZUNG DER STADT GLÜCKSTADT ÜBER DIE ERHALTUNG BAULICHER ANLAGEN

In Kenntnis der Drucksache 01/112 ergeht folgender Beschluss

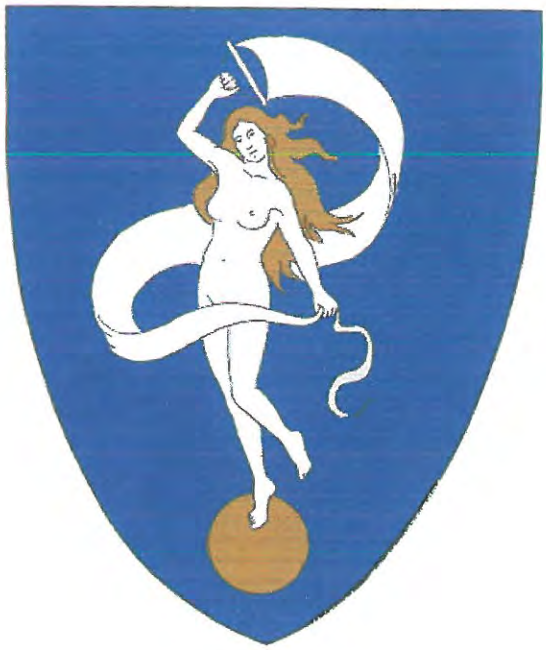
Die Satzung der Stadt Glückstadt über die Erhaltung baulicher Anlagen wird in der sich aus der Anlage zur Originalniederschrift ergebenden Fassung erlassen.

Beratungsergebnis					
Gremium	Stadtvertretung	Sitzungsdatum	20.12.2001	TOP	11
Anzahl der stimmberechtigten Mitglieder im Gremium		23	Davon beteiligt an der Abstimmung		22

x	zugestimmt		abgelehnt	22	Ja	0	Nein	0	Enthaltung

30. Jan. 02 F. d. R.

Glückstadt / Elbe



Stadt Glückstadt

Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen

Satzung der Stadt Glückstadt über die Erhaltung baulicher Anlagen

§ 1 Örtlicher Geltungsbereich
§ 2 Sachlicher Geltungsbereich
§ 3 Genehmigung baulicher Anlagen
§ 4 Ordnungswidrigkeiten
§ 5 Inkrafttreten

Aufgrund des § 172 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), in der zur Zeit geltenden Fassung, in Verbindung mit § 92 Abs. 1 Nr. 2 und Absatz 5 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Januar 2000 (GVOBl. Schl.-H. S. 47), in der zur Zeit geltenden Fassung, sowie § 4 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO) vom 23. Juli 1996 (GVOBl. Schl.-H. S. 529), in der zur Zeit geltenden Fassung, wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 20.12.2001 folgende Satzung der Stadt Glückstadt über die Erhaltung baulicher Anlagen erlassen:

§ 1
Örtlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst aus den im § 2 Abs. 1 genannten Gründen den historischen Innenstadtbereich der Stadt Glückstadt. Der Geltungsbereich ist in dem als Anlage beigefügten Plan, der Bestandteil dieser Satzung ist, dargestellt.

§ 2
Sachlicher Geltungsbereich

1. Der Geltungsbereich der Satzung erstreckt sich auf das Gebiet der geschichtlich, künstlerisch und städtebaulich bedeutenden barocken Stadtanlage der in den Jahren 1616/1617 als Festung gegründeten Stadt Glückstadt. Die im Grundriss erhaltene Plananlage des Barocks mit den das Stadtbild besonders prägenden Bereichen des Marktplatzes in Verbindung mit der Hauptachse „Am Fleth" und dem Radialstraßensystem sowie der Uferstraße „Am Hafen" nehmen in ihrer Gesamtheit einen besonderen Rang kulturhistorischer städtebaulicher Bedeutung ein.

2. Diese Satzung dient nach Maßgabe des § 3 der Erhaltung des Stadtdenkmals „Historische Glückstädter Innenstadt". Sie gilt unbeschadet bestehender Bebauungspläne, Gestaltungssatzungen und der Genehmigungspflicht baulicher Anlagen nach der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein in der derzeit geltenden Fassung.

§ 3
Genehmigung baulicher Anlagen

1. Im Geltungsbereich dieser Satzung kann die Genehmigung für den Abbruch, den Umbau oder die Änderung von baulichen Anlagen aus den in Abs. 2 besonders bezeichneten Gründen versagt werden; von der Genehmigung ausgenommen sind innere Umbauten und innere Änderungen von baulichen Anlagen, die das äußere Erscheinungsbild der baulichen Anlage nicht berühren.

2. Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage erhalten bleiben soll,

   1. weil sie allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild und die Stadtgestalt prägt oder

   2. weil sie von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist.

§ 4
Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig nach § 213 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB handelt, wer ein Gebäude in dem in § 1 bezeichneten Gebiet ohne Genehmigung abbricht, umbaut oder ändert. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 5
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit Wirkung vom 01.01.2002 in Kraft. Die Satzung der Stadt Glückstadt über die Erhaltung baulicher Anlagen vom 20.10.1981 wird gleichzeitig aufgehoben.

Glückstadt, den 21.12.2001

Stadt Glückstadt
Der Bürgermeister

(Christian Lauenroth)

Anlage
zur Satzung der Stadt Glückstadt über die Erhaltung baulicher Anlagen "Örtlicher Geltungsbereich"

Anlage 6 Städtebauliche Rahmenplanung 1983, 2006 (Auszüge)

GLÜCKSTADT

RAHMENPLAN
DER
STADT GLÜCKSTADT

Bereich der historischen Innenstadt

Dezember 1984

Der Innenminister
des Landes Schleswig-Holstein

Vorwort

Das Wissen um die gestalterische Qualität des Städtebaues unserer Vorväter hat im Bewußtsein der Öffentlichkeit in den letzten Jahren erfreulich zugenommen. Auch in Glückstadt bemühen sich Kommunalpolitiker und engagierte Bürger um die Pflege ihrer Altstadt und die Beseitigung von Bausünden der letzten Jahrzehnte.

Glückstadt zählt zu den wenigen besonders wertvollen „Stadtdenkmalen" in Schleswig-Holstein, dessen Erhaltung und Erneuerung mit dem vorliegenden Rahmenplan betrieben werden soll. Die Wiederherstellung des „Stadtdenkmals" Glückstadt hat eine Bedeutung, die über die Stadt hinausreicht und sie auch finanziell überfordern würde. Deshalb fördert die Landesregierung Schleswig-Holsein bevorzugt die notwendige Instandsetzung dieser wertvollen Altstadt mit Mitteln der Städtebauförderung.

Noch heute wird Glückstadt im wesentlichen durch seine historische Altstadt geprägt. Sie ist die am besten erhaltene frühbarocke Stadtanlage in Schleswig-Holstein. Der strenge, aber baukünstlerisch interessante Stadtgrundriß und die vielen schönen alten Häuser haben als Ensemble trotz mancher bedauerlicher Verfallserscheinungen eine große kulturgeschichtliche und stadtgestalterische Bedeutung. Die vielen Kulturdenkmale repräsentieren hier durch die Art der Zuordnung als gelungenes Ganzes einen gestalterischen Wert, der höher einzuschätzen ist, als die einzelnen architektonisch bedeutenden Gebäude für sich gesehen.

Die stadtgestalterische Qualität Glückstadts war früher noch stärker als heute durch das Zusammenspiel von Wasser und Architektur geprägt. Deshalb freue ich mich über die beabsichtigte Öffnung des erst in diesem Jahrhundert zugeschütteten Hauptkanals in der Straße „Am Fleth". Dieses wird ein bedeutsamer Schritt zur Wiederbelebung des „Stadtdenkmals" Glückstadt sein.

Die Realisierung des Rahmenplanes wird zu einer bedeutenden Verbesserung der städtebaulichen Situation Glückstadts beitragen. Dazu wünsche ich allen Beteiligten viel Erfolg.

Kiel, im März 1985

Claussen

Vorwort

Von Christian IV. 1617 nach dem Idealbild der radialen Festungsstadt planmäßig angelegt, von einem zeitgenössischen Dichter als der Städte Meisterstück gepriesen, seit kurzem als Stadtdenkmal anerkannt, präsentiert Glückstadt sich uns heute noch weitgehend in der Gestalt, die sein königlicher Gründer ihr vor nahezu 370 Jahren gab. Dieses große historische Erbe ist uns Verpflichtung und Ansporn zugleich, das Einmalige und den unverwechselbaren Charakter unserer Stadt im Rahmen der Stadtsanierung zu sichern und für unsere Kinder zu erhalten. Erst die besondere finanzielle Förderung des Landes, für die wir herzlich danken, hat größere Sanierungsmaßnahmen ermöglicht. Von ihr wird auch zukünftig der Fortgang der Sanierung abhängen.

Der vorliegende Rahmenplan legt die Ziele der Stadtsanierung fest. Ihr Erfolg hängt jedoch weitgehend von der Bereitschaft unserer Bürger zur aktiven Mitarbeit ab. Stadtsanierung ist nur in enger, vertrauensvoller Zusammenarbeit mit dem Bürger möglich. Um diese Mitarbeit bitten wir nachdrücklich und herzlich. Die Stadt, die öffentliche Hand, können nur die Rahmenbedingungen setzen, das Umfeld, den Wohnwert verbessern, so daß es wieder lohnt, in der Altstadt zu wohnen und dafür zu investieren. Deshalb ist die angestrebte Verkehrsberuhigung von so entscheidender Bedeutung für unsere Sanierungsbemühungen.

Dem Bürger bietet die Stadtsanierung die große Chance, durch den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln wertvolle Althaussubstanz zu erträglichen Bedingungen zu erhalten und zu erneuern.

Das bisher Erreichte läßt uns hoffen, daß wir gemeinsam die große Aufgabe der Stadtsanierung bewältigen können nach dem Motto unseres Gründers „dat schall glücken und dat mut glücken".

Dr. Augustin
Bürgervorsteher

Dr. Bruhn
Bürgermeister

Herausgeber

Stadt Glückstadt
Der Magistrat

Bearbeitung

Stadtbauamt Glückstadt
Am Markt 4
2208 Glückstadt

Aufsteller des Rahmenplanes

Hellberg und Wuttke
Freischaffende Architekten
Bahnhofstraße 42
2350 Neumünster

Drucktechnische Bearbeitung
und Gesamtherstellung

Druckerei J. J. Augustin GmbH
Am Fleth 36–37
2208 Glückstadt

Gliederung

		Seite
1. Vorworte		3 u. 5
2. Vorbemerkungen zu Stadtsanierung		9
3. Schaubild Luftaufnahme 1984		11
4. Übersichtsplan		13
5. Historischer Stadtplan		15
6. Rahmenplan		17
a) Erläuterungsbericht		17
b) Planzeichnungen		29
1) Rahmenfestsetzungen	Blatt 1.2	29
2) Gestaltungskonzept	Blatt 2.2	31
3) Verkehrskonzept	Blatt 3.2	33
4) Maßnahmenplan	Blatt 4	35
5) Vorhandene Mißstände	Blatt 5	37
7. Detailplanungen		38
a) Neuordnung des Gebietes Jungfernstieg — Am Hafen — Provianthaus		38
b) Wohnbebauung Jungfernstieg		40
c) Neuordnung des Bereiches Feuerwehr — Rathaus		44
d) Planung und Gestaltung der Straße Am Fleth		47
e) Neuordnung des Gebietes Meyn (ehemalige Baustoffhandlung)		50

Faltplan „Gestaltungskonzept“ Tasche Rückseite Umschlag

Vorbemerkungen zur Stadtsanierung

Glückstadt wurde im Jahre 1617 durch den Dänenkönig Christian IV. gegründet. Nach der 1615 abgeschlossenen Eindeichung der bei der Mündung des Rhin-Flusses im Überschwemmungsgebiet des Elbestromes liegenden „Wildnis" ließ der König hier nach Plan als Bollwerk gegen die Handelsmacht Hamburg eine Festungsstadt anlegen.

Die Stadt wurde als absolutistische Gründung nach den städtebaulichen und festungstechnischen Idealvorstellungen der Renaissance bzw. des Frühbarocks als sternförmig gegliederte Sechseckanlage mit mittigem Marktplatz und der Hauptachse „Am Fleth" geplant und 1616 begonnen.

Glückstadt hat heute 12.000 Einwohner und ist zentraler Ort für die umliegenden Gebiete der Kremper Marsch.

Die Entfernung zum Mittelzentrum Itzehoe beträgt 24 km, Elmshorn in Richtung Hamburg liegt 23 km entfernt. Wichtigste Verkehrsverbindung sind die Eisenbahnlinie Hamburg — Westerland, die Elbfähre Glückstadt — Wischhafen und die Bundesstraße B 431.

Die im Grundriß bewahrte Plananlage des historischen Stadtkerns mit einer Reihe qualitätsvoller Einzelbauten hat einen hervorragenden künstlerischen sowie städtebaulichen und kulturgeschichtlichen Wert. Obwohl die Stadt, die nahezu 3 Jahrhunderte lang in ihren bereits vom Dänenkönig gezogenen Stadtmauern verharrte, nach dem 2. Weltkrieg sich bei Verdoppelung der Bevölkerung sehr stark ausdehnte, überstand der historische Stadtkern die stürmische wirtschaftliche Entwicklung der Nachkriegsjahrzehnte fast unbeschadet. Dieser nicht zuletzt auf die wirtschaftliche Schwäche der Kommune zurückzuführende heutige Zustand verleiht dem historischen Bild der alten Festungsanlage den Rang eines Stadtdenkmals. Die Erhaltung dieses städtebaulichen und kulturgeschichtlichen Denkmales ist das Ziel der Sanierungsbemühungen.

Die Grundlagen zur Sanierung der historischen Innenstadt sind in nachstehenden Beschlüssen, Satzungen usw. niedergelegt bzw. befinden sich in Vorbereitung.

Rahmenplan für die historische Innenstadt vom 25. August 1983

Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen gemäß § 39 h BBauG vom 7. November 1981

Ausweisung des gesamten Bereiches der historischen Innenstadt als förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet gemäß § 5 Abs. 2 StBauFG — Beschluß vom 26. März 1985

Satzung der Stadt Glückstadt zur Gestaltung der Gebäude im Bereich der historischen Altstadt — Ortsgestaltungssatzung
in Vorbereitung.

Im bisherigen Verlauf der Sanierungsbemühungen wurden die nachstehend aufgeführten Baumaßnahmen bereits durchgeführt bzw. befinden sich in der Durchführung.

Betriebsverlagerung Baustoffhandlung Meyn

Betriebsverlagerung Glückstädter Wäscherei

Neuordnung des Gebietes am Jungfernstieg — Errichtung von öffentlich geförderten Wohnungen am Jungfernstieg und Groß Neuwerk

Ausbau des Straßenraumes Am Kirchplatz

Ausbau des Straßenraumes Kl. Kremper Straße

Ausbau des Straßenraumes Jungfernstieg

Ausbau des Straßenraumes Groß Neuwerk.

Bei 10 Objekten sind Modernisierungs- und Ordnungsmaßnahmen bereits durchgeführt bzw. in der Durchführung. 4 außerordentlich umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen an historisch besonders wichtigen Gebäuden (Am Hafen 46, Am Markt 9, Reichenstr. 56, Königstr. 9) befinden sich in der Vorbereitung und die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen sind zum Teil bereits durchgeführt.

Für die Vorbereitungen von Durchführungen sind im Rahmen der Städtebauförderungsprogramme 1971 bis 1984 insgesamt Mittel in Höhe von ca. 16 Mio DM zur Verfügung gestellt worden, wobei die Stadt nur durch die hohe Förderpriorität der Landes- und Bundesmittel in der Lage war, dieses Programm zu bewältigen.

Die Stadt ging aus dem Landeswettberwerb Schleswig-Holstein 1983 „Bauen und Wohnen in alter Umgebung" zusammen mit Friedrichstadt und Itzehoe als Landessieger hervor.

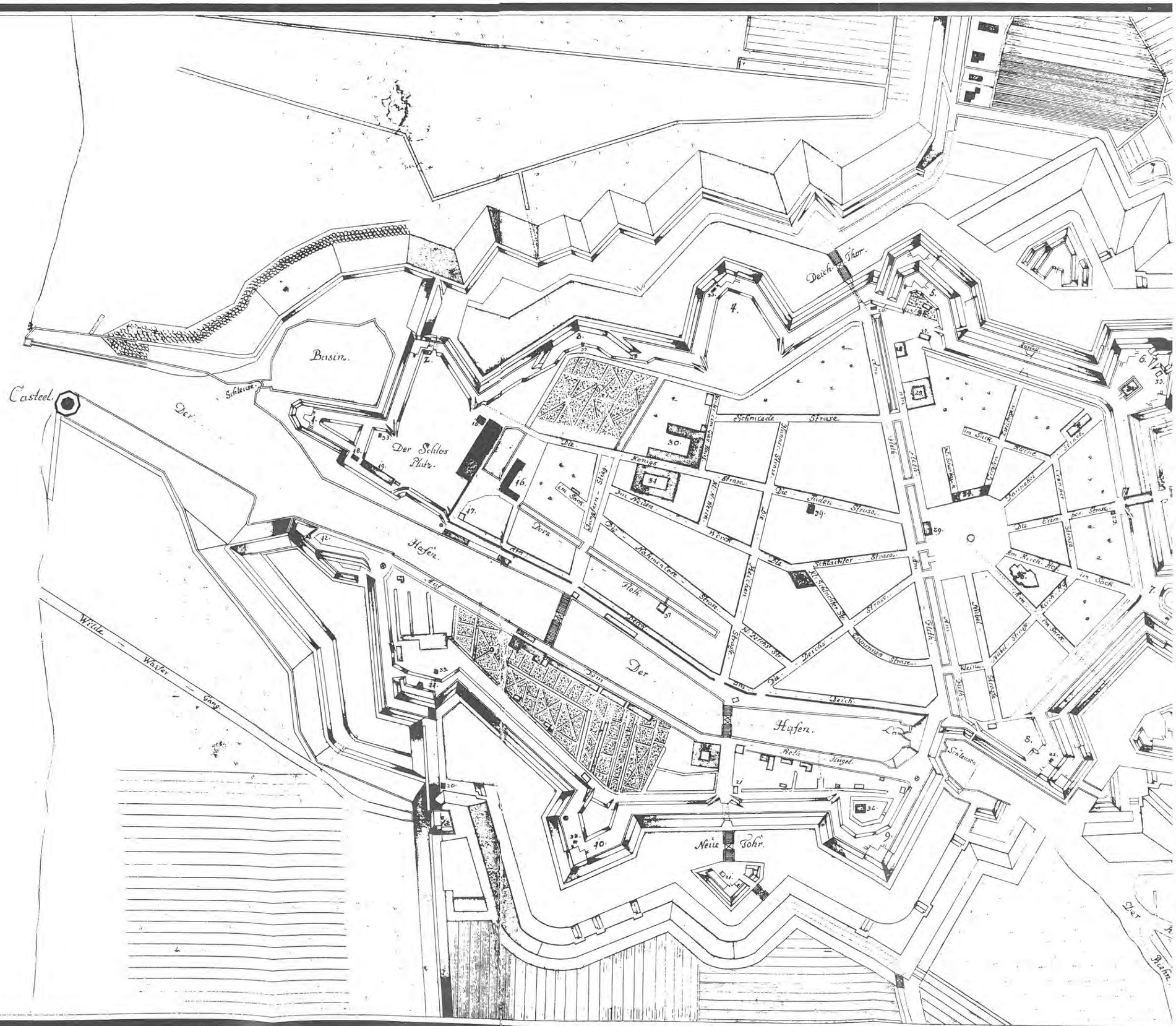
Im Bundeswettbewerb 1984 „Bauen und Wohnen in alter Umgebung" in der Wettbewerbsreihe „Bürger, es geht um Deine Gemeinde" wurde Glückstadt für städtebauliche Leistungen in der historischen Innenstadt mit einer Goldplakette ausgezeichnet.

Schaubild des historischen Altstadtbereiches

Luftaufnahme aus dem Jahre 1984
Freigegeben unter Nr. 4/51059
Titelbild freigegeben unter Nr. 4/51055

Deckblatt mit Darstellung des Radialstraßensystems und des Verlaufes der historischen Festungsanlage

Wewelsfleth
Uhrendorf
Borsflether-
wisch-
deich
Borsflether-
wisch
Neuenbrooker Wettern
Buntenhof
Schmerland
KREMPE
Borsflether
Himmel
Borsflether Hölle
Krempe
M a r s c h
Eltersdorf
Krempe Au
Groß-
Störort
deich
Stör
Ivenfleth
Borsfleth
Krempdorf
klein-
Borsflether-
Borsflether-
mühle
Borsflether-
büttel
431
Neuen-
Blomesche
alten
Sperforken
deich
deich
weg
Schule
Kläranl.
Schwarzer Bär
Elskop
Krempdorfer-
altendeich
Elskoper
altendeich
An der
Wildnis
Chaussee
zu Borsfleth
Rhin
Glückstadt
GLÜCKSTADT
Grüfchaussee
Herzhorner Rhin
Herzhorner-
deich
Herzhorn
Spleth
Am
Deich
Engelbrechtsche
Rhin-
Bracke
Stadt
straße
Schwarzwasser
Wildnis
Bei der
Mühle
Spletendamm
Mühlen-
deich
Oben-
Herrendeich
Herren-
feld
deich
plate
Karoffelloch
Schleuer
G r o ß
Suthorn
Stroh-



PLAN
DER FESTÜNG
GLÜCKSTADT.

1756.

Casteel.
Basin.
Schleuse.
Der Schlos Platz.
Der Hafen.
Deich-Thor.
Neue Tohr.
Schmiede Strase
Konigs Strase
Die Juden Strase
Die Schlachter Strase
Am Deich
Flethe
Kirch Hof
Im Sack
Wilde Waser Gang
N.
S.
W.
O.
10 20 30 40 50 60 70 80 90 R.

RENVOŸ

N°		N°	
1.	Die Könige Bastion.	21.	Die Wachen am Neuen-Thor.
2.	Auf der Sortie.	22.	Die Wache am Bähren.
3.	Wasch-Hauß.	23.	Die Wachen am Cremper Thor.
4.	Hohle Bastion.	24.	Das Stock-Haus.
5.	Hohe Katze.	25.	Des Wall-Meisters Wohnung.
6.	Grosen Pulver Thürm.	26.	Die Wache am Deich-Thor.
7.	Hinter der Justice.	27.	Das Laboratorium.
8.	Bey dem Bähren	28.	Das Zeuch-Haus und die Schmiede
9.	Bey dem kleinen Pulver Thürm	29.	Die Haupt Wache.
10.	Rantzow Bastion.	30.	Das Gies Haus.
11.	Bey dem Schaf-Stall.	31.	Das Wagen-Hauß.
12.	Der Kehr-Wieder.	32.	Pulver-Magazinen.
13.	Sieh-dich-Vor.	33.	Batterie Pulver-Kammern.
14.	Das Proviant-Haus.	34.	Das Rath-Haus.
15.	Die Matrosen-Wache.	35.	Das Zucht und Werck-Haus.
16.	Der Material-Hof.	36.	Die Luthersche Kirche.
17.	Der Torff Stall.	37.	Die Catholische Kirche.
18.	Die Neue Corps de Garde.	38.	Die Reformirte Kirche.
19.	See-Etats-Magazin.	39.	Die Juden Synagoge.
20.	Die Wache am Sieh-dich-Vor.		

Erläuterungsbericht zum Rahmenplan

1. Inhalt des Rahmenplanes

Der Rahmenplan soll den städtebaulichen Entwicklungsrahmen für den barocken Altstadtkern der Stadt Glückstadt abstecken. Inhalt des Planes sind die zur Erhaltung bzw. Wiedergewinnung der Lebensfähigkeit notwendigen Maßnahmen und Bindungen für die

strukturelle Ordnung

Gestaltung

Erschließung

Der Rahmenplan soll Grundlage sein sowohl für städtebauliche Einzelentscheidungen wie auch für verbindliche Ortssatzungen. Er gibt gleichzeitig als Handlungskonzept Auskunft über die Entwicklungsschwerpunkte bzw. über die Sanierung gemäß Städtebauförderungsgesetz.

2. Grundlagen, Planungsablauf

1974/75 Beschränkt ausgeschriebener städtebaulicher Ideenwettbewerb zur Aufstellung eines städtebaulichen Rahmenplanes für die Glückstädter Innenstadt.

Grundlagen

Flächennutzungsplan der Stadt Glückstadt
Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 4 StBauFG für die Glückstädter Innenstadt
Denkmalpflegerische Zielplanung.

1976/77 Rahmenplan der Stadt Glückstadt — Verkehrsgutachten — durch die Arbeitsgemeinschaft
Dorsch Consult Ing. GmbH — Büro Hamburg —
Planungsgruppe Holstein Mitte — Neumünster —

Grundlagen

Ergebnisse des städtebaulichen Wettbewerbes 1974/75
Verkehrserhebungen 1976
Dieses Gutachten diente der Vorbereitung des Rahmenplanes sowie als Entscheidungshilfe in städtebaulichen Einzelfragen (z.B. Straße Am Hafen, Bereich Ballhausstraße).

1978 Durchführung der ersten Einzelmaßnahmen aufgrund des vorgenannten Planungsprozesses
Straße Am Hafen, Neuordnung im Bereich Ballhausstraße.

ab 1979 Aufstellung des Rahmenplanes für den barocken Stadtkern der Stadt Glückstadt.

3. Gebietsabgrenzungen

Der Aussagebereich des Rahmenplanes entspricht etwa den Grenzen der barocken Stadtgründung Glückstadts des Jahres 1616:

Das Gebiet wird im Norden durch die alten Festungsgrenzen, Königsdeich,

im Osten durch die Bahnanlagen der Bundesbahn bzw. die alten Festungsgrenzen,

im Süden durch die Christian-IV-Straße und den Bereich Rethövel,

im Westen durch den Provianthausgraben, Dithmarschenstraße

begrenzt.

4. Geschichtliche Entwicklung, Sanierungsbedürftigkeit

Ursprünglich nach städtebaulichen und festungstechnischen Idealvorstellungen der Renaissance als sternförmig gegliederte Sechseckanlage mit mittigem Marktplatz und der Hauptachse „Am Fleth" geplant und 1616 begonnen, ergaben sich Modifizierungsnotwendigkeiten durch den schlecht in dieses Konzept passenden Hafen und den Schloßbereich sowie die schon bald betriebenen Erweiterungsabsichten auf dem Rethövel. Wurde bis 1623 der nordöstliche Teil entsprechend den Idealvorstellungen bis zur Reichenstraße fertiggestellt, so ergaben sich durch die genannten erweiterten Zielvorstellungen im westlichen Bereich einige Besonderheiten:

Die Schlachterstraße wurde abgeknickt in Richtung Achse Provianthaus — Schloßbereich.

Die Königstraße, bis zum Schloß geführt, wurde bezogen auf den Maßstab des übrigen Stadtnetzes durch die westliche Erweiterung des Stadtgebietes überlang.

Das städtebauliche Konzept wurde um einen zusätzlichen Platz (zweiter Markt), den Jungfernstieg, als Bindeglied zwischen der Königstraße und dem Hafen ergänzt. Hier war auf dem Gelände der 1979 abgerissenen Jugendstrafanstalt der Bau einer zweiten Kirche vorgesehen. In Verlängerung des Jungfernstieges sollte durch eine Brücke über den Hafen der Rethövel angebunden werden.

Als absolutistische Gründung im besonderen Maße auf die Förderung ihres Gründers und das Gelingen seiner machtpolitischen Ziele angewiesen, wurde die rasante Entwicklung Glückstadts nach etwa 30 Jahren mit dem Tode Christian IV. jäh unterbrochen.

Die danach zunehmende Bedeutungslosigkeit der Stadt in wirtschaftlicher Hinsicht, aber auch als Residenzstadt — 1867 nach Einbeziehung in den preußi-

schen Staat verlor Glückstadt auch seine bis zu diesem Zeitpunkt noch vorhandene Funktion als Verwaltungsmittelpunkt — haben insbesondere die Entwicklung des Stadtteils westlich der Straße Am Fleth negativ beeinflußt:
Der Gedanke der Erweiterung auf dem Rethövel wurde schon Mitte des 17. Jahrhunderts aufgegeben. Der baulich schlechte Zustand und die Bedeutungslosigkeit des Schlosses führten bereits Anfang des 18. Jahrhunderts zu seinem Abbruch; der Jungfernstieg erhielt nicht die ihm zugedachte Bedeutung, die hier geplante Kirche wurde nie fertig, stattdessen wurde dieses Quartier nach manch anderen baulichen Nutzungen durch den Bau der Strafanstalt weiter belastet. Der Bau einer solchen Einrichtung an diesem Standort ist alleine schon Ausdruck für die immer geringer werdenden stadtbildbefruchtenden Entwicklungsimpluse in diesem Gebiet. Andere, gewerbliche Nutzungen in der Umgebung, wie die inzwischen verlagerten Betriebe Schiffsschraubenfabrik Piening und Glückstädter Reinigung sowie die Farbenfabrik haben diese Tendenzen noch verstärkt. Zudem hat die Entwicklung der Straße Am Fleth von einer wirtschaftlichen Hauptsache mit mittigem, schiffbaren Wasserlauf zu einer nur noch trennenden, die beiderseitige Bebauung bedrängenden Erschließungsstraße für den KFZ-Verkehr in den letzten Jahrzehnten die ungleich gewichtige Entwicklung der Stadthälften weiter begünstigt.

Daneben hat die stark gewachsene KFZ-Belastung durch die Lage des Fähranlegers und die schlechten Bodenverhältnisse sowie außerdem die Lage der Eisenbahn mit einem niveaugleichen Bahnübergang östlich der Großen Kremper Straße den barocken Stadtkern Glückstadts in besonders vielfältiger Weise negativ beeinflußt.

Es ist daher das Hauptziel des Rahmenplanes, die Maßnahmen aufzuzeigen, die geeignet sind, die Ursachen der negativen Entwicklungen, die neben der Überalterung der Bausubstanz bei gleichzeitiger teilweiser Übernutzung (Gastarbeiter) zur Sanierungsbedürftigkeit geführt haben, möglichst weitgehend zu beseitigen. Dabei ist zu beachten, daß eine Objektsanierung nur dann sinnvoll sein kann, wenn der dazugehörige öffentliche Straßen- und Platzraum seine gleichzeitige Funktion als gewerbliche Erschließung und attraktives Wohnumfeld möglichst qualitätvoll erfüllt.

5. Systematik des Rahmenplanes (Planschichten)

Die Baugeschichte zeigt, daß zu jeder Zeit die jeweiligen Nutzungsstrukturen immer auch charakteristische Gestaltungsstrukturen entwickelten. Es ist daher notwendig, zur Erhaltung der besonderen athmosphärischen Qualitäten des Stadtbildes keine umstrukturierenden Maßnahmen im größeren Umfange anzustreben bzw. zu betreiben, sondern eine vorsichtige Weiterentwicklung bzw. Regenerierung der gewachsenen Strukturen anzustreben auf den unter 4. genannten Grundlagen. In diesem Zusammenhang müssen z.B. Einzelnutzungen, die zu zunehmenden Störfaktoren für die umgebenden, gewachsenen Funktionen führen und dadurch gleichzeitig eine Gefährdung der Stadtgestalt darstellen, umgesiedelt werden, und eine die Entwicklungsziele stützende Neuordnung der Erschließung muß als flankierende Maßnahme die Objektsa-

nierung begleiten, da der Verkehr ebenso schädigend einwirken kann wie störende Einzelnutzungen. Es ist daher festzustellen, daß Stadtfunktion, -gestalt und -erschließung eine aufeinander bezogene Einheit bilden müssen, wenn eine gesunde Struktur in kontinuierlicher Weiterentwicklung der historischen Stadtgestalt angestrebt wird. Entsprechend sind die Planaussagen der Planschichten Rahmenfestsetzungen — Nutzungen, Gestaltungskonzept und Verkehrskonzept eng aufeinander bezogen: Es sind keine für sich gültigen Einzelaussagen.

6. Nutzungskonzept

Die Entwicklung der zentralörtlichen Funktionen, Verkaufs- und Dienstleistungseinrichtungen, sollen vor allem in den Bereichen entwickelt werden, in denen sie im Stadtbild erkennbar (vergl. 7.), historisch um den Marktplatz als Schwerpunkt auch gewachsen sind: Große Kremper Straße als Bindeglied Markt — Bahnhof, die Stadtkernerschließungsachse Am Fleth, Große Deichstraße als Bindeglied zum Hafen, Schlachterstraße und Königstraße im marktnahen Bereich bis zur Reichenstraße. Damit sind gleichzeitig die Hauptachsen der barocken Stadtstruktur genannt. Hier sind entsprechend größere Bautiefen auch zukünftig vorgesehen. Die Überbaubarkeit findet jedoch dort ihre Grenze, wo sie eine qualitätvolle Wohnfunktion als überlagernde Funktion ausschließt, da für ein attraktives lebendiges Zentrum der Größe Glückstadts die Mischung zentrale Funktionen — Wohnen wünschenswert ist. Zur Entwicklung dieser Bereiche ist eine qualitätssteigernde Neuordnung des öffentlichen Erschließungsraumes notwendig: die bei gleich guter Anfahrbarkeit (ruhender Verkehr) eine Steigerung der Fußgängerfreundlichkeit ermöglicht.

Die Straße Am Hafen, ehemals ein Wirtschaftsschwerpunkt im Stadtgefüge, erhält nach stetiger Abnahme der wirtschaftlichen Bedeutung des Hafens bei gleichzeitiger Zunahme seines Freizeitwertes eine neue Bedeutung. Die anzustrebende Weiterentwicklung dieser Freizeitfunktion mit regionaler Bedeutung läßt es sinnvoll erscheinen, für die Hafenzeile eine Entwicklung im Rahmen eines „allgemeinen Wohngebietes" (gemäß § 4 BauNVO) anzustreben.

Die Förderung einer überwiegenden, möglichst attraktiven Wohnnutzung durch Qualitätsverbesserung sowohl durch Modernisierung wie auch durch Attraktivierung des Wohnumfeldes ist für die übrigen Bereiche des barocken Stadtkerns, insbesondere aber im Gebiet zwischen Jungfernstieg und Proviantbausgraben, Entwicklungsziel. Dies macht teilweise eine Blockentkernung zur Verbesserung der Freiflächenbilanz ebenso nötig, wie ein verändertes Erschließungskonzept zur Steigerung der Anwohner — Fußgängerfreundlichkeit und die Umsiedlung störender Gewerbebetriebe (z.B. von besonderer Bedeutung für die Sanierung des Baublocks Königstraße, Proviantgraben, Am Hafen, Jungfernstieg). Die genannten Ordnungsmaßnahmen sind unabdingbare Voraussetzung für eine dauerhafte Modernisierung von Einzelobjekten.

Die Steigerung der Fußgängerfreundlichkeit ist auch Grundlage für das Ziel, die vorhandene Marktumfahrung zu beseitigen. Der heutige Zustand ist sowohl der Marktnutzung wie auch der Platzgestalt abträglich.

7. Gestaltungskonzept

Von entscheidender Bedeutung bei der Erhaltung des barocken Gesamtstadtdenkmals Glückstadt ist die strikte Bindung aller baulichen Maßnahmen an den straff organisierten Stadtgrundriß. Dies gilt insbesondere auch für die Blockecken.

Für die Gestalt der im allgemeinen zweigeschossigen, z.T. aber auch dreigeschossigen Straßenrandbebauung gelten, bedingt durch die unterschiedliche städtebauliche Bedeutung der einzelnen Straßenzüge sowie ihrer jeweiligen Funktion in der Stadtstruktur, unterschiedliche Qualitätsmaßstäbe hinsichtlich ihrer Repräsentation.

7.1 Der Markt einschließlich den anschließenden Straßenecken sowie die Straße Am Hafen haben eine Schlüsselfunktion innerhalb der gesamten Stadtgestalt. Die hier vorhandenen Gebäude von hoher architektonischer Qualität und Ensemblewirkung (Am Hafen insgesamt, Am Markt teilweise) bzw. die besonderen Standortbedingungen (Markt, Platzwand als Reihung des Eckthemas Straßenraum — Platzraum) erfordern bei jeder baulichen Veränderung besondere architektonische Qualität, die am ehesten über Alternativverfahren zu erreichen ist. Die in diesen Bereichen notwendigen Stadtbildreparaturen sind Sanierungsnahziel (vgl. Gestaltungskonzept M 1:1000 und Abwicklungen M 1:500 dieses Bereiches).

7.2 Straßen mit tragender Funktion für den Stadtgrundriß und Stadtgestalt sind die auf die Marktmitte gerichteten Achsstraßen:

Große Kremper Straße
Große Deichstraße
Königstraße
Schlachterstraße
sowie die breite Markttangente Am Fleth.

Diese Straßenzüge sind in ihrer Gestalt geprägt durch ihre vorrangige wirtschaftliche bzw. städtebauliche Funktion innerhalb des Stadtorganismus:
Die Straße Am Fleth, ehemals mit schiffbarem Fleth, war immer Haupterschließungsachse. Die Große Kremper Straße, heute durch die Lage des Bahnhofs von zusätzlicher Bedeutung, ist Tor Richtung Osten, zum „Steendamm" (heute Itzehoer Straße) nach Krempe. Die Schlachterstraße setzt die Marktmittelachse südlich fort, die Große Deichstraße ist die Verbindung zum Hafen, die Königstraße führte vom Markt zum Schloßbereich (durch den Zielpunkt Provianthaus heute noch ablesbar).

Die Bedeutung dieser Straßenräume erfordert es, daß die sich aus den architektonisch hochwertigen Gebäuden ergebende Maßstäblichkeit streng beachtet wird. Für diese Bereiche gilt mit Ausnahme der westlichen Königstraße ab Reichenstraße allgemein, daß neben der Traufständigkeit gleichberechtigt jedoch bei geringeren Grundstücksbreiten die Giebelständigkeit auftritt. Dies erklärt sich aus dem Wunsch nach einer größeren Bautiefe und möglichst

wirkungsvoller Selbstdarstellung auf engem Raum in den Straßen, die das wirtschaftliche Rückgrat der Stadtstruktur bilden.

Die Gestaltung dieser Straßenräume sowie die Korrektur von offensichtlichen gestalterischen Mängeln ist Nahziel der Sanierung. Dabei nimmt für die Gesundung des Stadtkernes und für die Sicherung seiner künftigen Entwicklungsfähigkeit die Gestaltung der Hauptachse des Straßengrundrisses, die Straße Am Fleth, die auch künftig die Haupterschließungsfunktion für den gesamten Stadtkern zu übernehmen hat, einen besonderen Platz ein. Nur eine attraktive, anwohner- und fußgängerfreundliche Gestaltung dieser Straße führt zur Erfüllung der Funktion dieses Bereiches als Erschließungsachse und als Bindeglied zwischen östlichem und westlichem Stadtbezirk. Eine qualitätvolle, dem Stadtdenkmal angemessene Gestaltung ist daher ein ganz wichtiges Sanierungsziel bzw. eine wesentliche Voraussetzung für sinnvoll betriebene Objektsanierung. Im Beschluß über den Rahmenplan vom 25. 8. 1983 werden daher als Grundlage für das Verkehrskonzept zwei gleichwertige Ausbau-Varianten und zwar entweder die Lösung mit einer mittigen, zwischen den vorhandenen Baumreihen liegenden Fahrtrasse und breiten für Anwohner, Fußgänger und Radfahrer nutzbaren Hausvorzonen oder die Wiederöffnung des Flethes entsprechend der historischen Situation mit beidseitigen, zugunsten der Hausvorzonen eingeengten Einbahnfahrtrassen angestrebt.

Nach weiterer Durcharbeitung dieser beiden Ausbauvarianten wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom 3. 5. 1984 die Wiederherstellung eines offenen Gewässers entsprechend der historischen Situation als bessere Ausbauvariante festgelegt.

Die Gestaltungsgrundlagen ergeben sich in Einzelnen aus dem Gestaltungskonzept M 1:1000 und den Abwicklungen M 1:500.

7.3 Platzräume mit tragender Funktion für den Stadtgrundriß sind:

Der Kirchplatz, Kirche mit umgebendem Grün, als Platz baulich streng gefaßt und wesentlich mitbestimmend für die Gesamtwirkung des Marktplatzes.

Der Jungfernstieg als Platz im westlichen Stadtbezirk zwischen Königstraße und Hafen (vergl. 4.).

Für diese Bereiche gilt wie für 7.2, daß die sich aus dem prägenden Baubestand ergebenden Maßstabsbindungen streng zu beachten sind. Die Gestaltung der Platzflächen sowie die Entwicklung der Platzrandbebauung im Bereich des Baublocks Königstraße/Neuwerk sind Sanierungsnahziel.

Die Gestaltungsgrundlagen ergeben sich im Einzelnen aus dem Gestaltungskonzept M 1:1000 und den Abwicklungen für diese Bereiche M 1:500.

7.4 Die weiteren Straßenräume sind ebenfalls für den Stadtgrundriß und die Maßstabswirkung des Gesamtdenkmals von Bedeutung, jedoch ohne die gleiche Prägnanz für das Stadtbild wie die vorgenannten Bereiche. Neben der strikten Einhaltung der Blockkanten sind hier als Gestaltungsnormen zu

nennen: vorzugsweise zweigeschossige Traufständigkeit; flächig gegliederte, schlichte, im Detail einfache Fassadenstruktur mit symmetrisch, gereiht oder gruppiert geordneten Lochfenstern; Verwendung von Rotsteinmauerwerk oder Putz für die Außenhaut; ruhige, durch Dachausbauten möglichst wenig gestörte, pfannengedeckte Dachflächen.

7.5 In den Randbereichen wie Kommandantengraben, Ballhausstraße, Am Wall, Schulgang, Bohnstraße, wird es darauf ankommen, mit der zukünftigen baulichen Entwicklung die klare Ablesbarkeit des Stadtgrundrisses zu entwickeln. Ein wesentliches Mittel ist in diesem Sinne auch die Ergänzung des Großgrünbestandes am Stadtkernrand durch strenge Alleepflanzungen als Abgrenzung des barocken Stadtkernes gegen die anschließenden Siedlungsbereiche.

8. Erschließungskonzept

Der Altstadtkern ist nicht in der Lage, Durchgangsverkehr, insbesondere Schwerlastverkehr aufzunehmen. Die vollzogene Herauslegung des Fähranlegers sowie die Fertigstellung der Verlängerung des Janssenweges sind in diesem Zusammenhang Maßnahmen von besonderer Bedeutung (vergl. Rahmenplan der Stadt Glückstadt — Verkehrsgutachten — 1977). Allerdings ist für einen lebensfähigen attraktiven Stadtkern die gute Anfahrbarkeit eine Entwicklungsvoraussetzung stadtteilverbindende Haupterschließungsachse ist, bedingt durch die dem Stadtgrundriß zugrunde liegende Ordnung, die breite Markttangente „Am Fleth".

8.1 Erschließung des östlichen Stadtbezirkes: Der Durchgangsverkehr wird aus der Großen Kremper Straße herausgenommen, so daß in dieser verkehrsberuhigten Straße nur noch der eigene Erschließungsverkehr abzuwickeln ist und die Itzehoer Straße zwischen Steinburgstraße und Bahn als Parkplatz genutzt werden kann. Die Erschließung der östlichen Stadthälfte erfolgt dann von der Achse Am Fleth und die den barocken Stadtkern begrenzenden, nicht zum Ring zusammengeführten Straßen Bohnstraße und Am Wall sowie dem durch die Radialstraßen an diese Straßen angeschlossenen inneren Ring, Kleine Danneddelstraße, Kleine Kremper Straße, Am Kirchplatz. Die Marktumfahrung entfällt, da sie sowohl der Nutzung als Markt wie auch der Platzgestalt abträglich ist und dem Ziel der engen Verknüpfung des östlichen und westlichen Stadtbezirkes entgegengerichtet ist. Es bleibt die Zufahrt für Anlieger und Kunden (Kurzparker) auf den Markt von der Straße Am Fleth aus. Dieser Verkehr fließt über die Radialstraßen wieder auf die vorgenannten Straßen ab. Bis auf den in Teilen notwendigen Ausbau der Straße Am Wall sind für den Fahrverkehr keine weiteren Maßnahmen notwendig.

Durch dieses Erschließungskonzept wird ein hohes Maß an anwohnerfreundlicher Verkehrsberuhigung erreicht, die je nach Erfordernis durch Gestaltung der Straßenräume und entsprechende Ordnungsmaßnahmen von der Anliegerstraße über die Spielstraße bis zur Fußgängerzone ausgebaut werden kann.

8.2 Erschließung des westlichen Stadtbezirkes: Von der Achse Am Fleth abgehend erfolgt die Ableitung des inneren Erschließungsverkehrs sowie die Zufahrt zu den im westlichen Bereich am Hafen liegenden Gewerbebetrieben im Richtungsverkehr über den Ring Kommandantengraben und die Straße Am Hafen. Als Erschließungsstraßen mit dienen daneben noch die Schlachterstraße, als Zufahrt von der Straße Am Fleth und die Reichenstraße als Querspange. Mit diesem Erschließungskonzept ist auch eine anwohnerfreundliche Verkehrsberuhigung für den westlichen Stadtbezirk erreicht.

Der Jungfernstieg, die Große Deichstraße sowie die Königstraße zwischen Fleth und Reichenstraße werden verkehrsberuhigte Zonen (Fußgängerbevorrechtigung mit entsprechender tiefbaulicher Ausgestaltung). Die Königstraße in ihrem weiteren Verlauf und die Namenlosestraße sind Anliegerstraßen, wobei durch unterschiedliche Ausbauqualität der verbleibende Verkehr reduziert und in seiner Geschwindigkeit abgemindert werden soll.

8.3 Ruhender Verkehr. Der überwiegende Bedarf an Park- und Stellplätzen wird ohne wesentliche Störung des Stadtgrundrisses im Randbereich des barocken Stadtkernes abgedeckt: Vor dem Provianthaus, Am Kommandantengraben, Bohnstraße, Itzehoer Straße, vor dem Bahnübergang, Am Wall und Christian-IV.-Str. Wichtige Parkplätze vor allem für den Kundenverkehr (Kurzparker) sind daneben auch zukünftig beiderseits an der Straße Am Fleth und auf dem Markt (die Mitte bleibt grundsätzlich dem Fußgänger und allen Arten von Marktfunktionen vorbehalten) vorgesehen.

Nur in wenigen größeren Baublöcken besteht daneben die Möglichkeit, ohne Störung der Randbebauung Stellplätze für die Anlieger unterzubringen. Es wird daher nötig sein, anliegergebundene Stellplätze auch innerhalb der Straßenräume in den verkehrsberuhigten Bereichen unterzubringen. Die Anliegerstraßen werden also als gemischte Zonen sowohl dieser Funktion wie auch als anwohnerfreundliche Wohnaußenbereiche — Spielzonen dienen müssen.

9. Stellplatzbilanz

9.1 Berechnung der notwendigen Park- und Stellplätze für den Rahmenplankernbereich innerhalb der Grenzen

Provianthausgraben — Kommandantengraben — Bohnstraße — Bundesbahn — Christian IV. Straße — Binnenhafen

Berechnung gemäß Stellplatzerlaß, StErl vom 10. Juni 1975

Nettobauland ohne Gemeinbedarfseinrichtungen
ca. 190.000 m^2
bebaubare Fläche gemäß Rahmenplan.

Planschicht Rahmenfestsetzungen bei 100% Ausnutzung
ca. 97.000 m^2

Damit maximale Ausnutzbarkeit (Bruttogeschoßfläche) max.
BGF = ca. 200.000 m^2
wahrscheinliche Bruttogeschoßfläche real
BGF = ca. 180.000 m^2

Davon Anteil Wohnen auf der Grundlage des Bestandes 1974/75
1.100 WE mit 110.000–120.000 m^2 BGF

Davon Anteil gewerbl. genutzt auf der Grundlage des Bestandes 1974/75
70.000–60.000 m^2 BGF

Damit Stellplatzbedarf

Wohnen	1.100 WE je St ≙	1.100 St
Gewerbe	(für Ladeneinrichtungen, Kleingewerbe, Dienstleistung ergibt sich ein kleinstädtischer Mittelwert erfahrungsgemäß je 100 m^2 BGF 1 St)	
	70.000–60.000 m^2 ≙	ca. 650 St
		ca. 1.750 St

Zusätzlich werden 1/3 öffentliche Parkplätze gefordert, so daß sich ergibt

	1.750
+ 1/3	600
Gesamtbedarf	2.350 St + P

Obwohl diese Zahl die relativ wenigen Gemeinbedarfseinrichtungen (Rathaus, Schule, Post, Kirche) vernachlässigt, ist sie zu hoch, da sie nicht die im kleinstädtischen Kernbereich gegebene Mehrfachnutzung berücksichtigt (vergl. Verkehrsgutachten aus 1976, Dorsch Consult/Planungsgruppe Holstein Mitte).

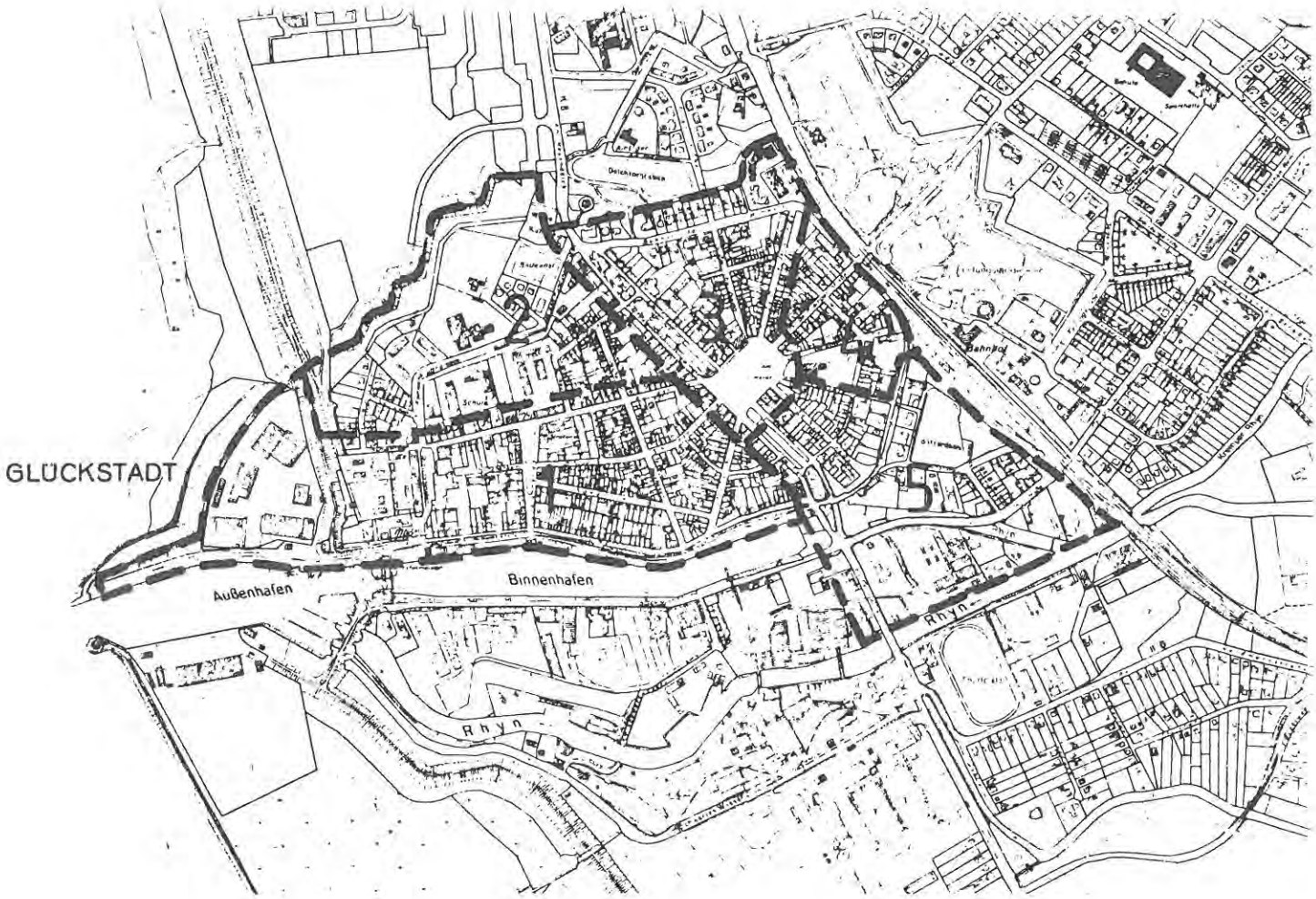
9.2 Ermittlung des Stellplatzbedarfs gemäß Verkehrsgutachten aus 1976, Dorsch Consult/Planungsgruppe Holstein Mitte.

Untersuchungsbereich: Rahmenplanbereich, jedoch einschließlich der Flächen nördlich der Straße „Am Kommandantengraben" bis zum Kommandantengraben und Außenhafenbereich westlich des Provianthauses.

Verfahren: Der Stellplatzbedarf wurde unter Berücksichtigung des nach Fahrzwecken differenzierten Zielverkehrs und nach der unterschiedlichen Parkdauer je Fahrtzweck ermittelt. Die Größe des Andienungsverkehrs der Gewerbebetriebe des Untersuchungsgebietes wurde gesondert ermittelt. Der Lieferverkehr betrug 1976 rd. 800 Lieferfahrten. Es wurde ein Mobilitätszuwachs von 25% angesetzt.

Damit ergibt sich für den oben genannten Bereich ein Gesamtbedarf von 2.050 Stell- und Parkplätzen.

Im Einzelnen entsprechend der Zählbezirksgliederung (siehe Plan):



Zählbezirk	Dauerparker Einwohn.	Langparker Beschäftigte	Kurzparker Einkauf	Kurzparker Wirtschaftsverkehr	Mittelparker Besucher	Stellplätze
1	287	391	128	47	40	893
2	109	13	43	2	15	182
3	180	197	90	35	60	562
4	56	105	53	8	14	236
5	88	53	22	8	13	184
Untersuchungsgebiet insgesamt:	720	759	336	100	142	2057

Diese Zahlen sind, um einen Vergleich zum Rahmenplankernbereich herstellen zu können, in den Bezirken 1 (ca. 25%–30%) 2 (ca. 50%) und 5 (geringfügig) zu verringern, so daß sich als realer Stell- und Parkplatzbedarf ergibt:

1.650–1.750 P + St

Diese Zahl ist um ca. 1/3 geringer als die nach 9.1 errechnete. Das Ergebnis entspricht etwa den Werten, die sich erfahrungsgemäß auch in anderen ähnlich strukturierten Gebieten (z.B. Inselstadt Ratzeburg) ergeben haben. Daraus resultiert, daß die Forderung nach zusätzlichen öffentlichen Parkplätzen über das Maß nach Stellplatzerlaß hinaus für eine Gesamtbilanz nicht sinnvoll ist, sondern als überzogene Forderung nur stadtstrukturzerstörende Wirkung in historischen Siedlungskernen haben würde. Die Forderung nach dem zusätzlichen Drittel öffentlicher Parkplätze wird nur unter folgenden Aspekten verständlich:

- In neuen Wohngebieten, die meist in Stadtrandlage entstehen, besteht ein zusätzlicher Bedarf durch die hohe Mobilität, bedingt durch die Lage und die Monofunktion derartiger Bereiche.
- In Stadtkernen ist zwar eine nachweisbare Mehrfachnutzung der Park- und Stellplätze zu beobachten, jedoch ist grundsätzlich die Altbausubstanz, für die keine Stellplätze vorhanden sind, zu berücksichtigen. Daher ist es auch sinnvoll, im Rahmen von Bebauungsplänen zusätzliche Parkplätze zu fordern, um diesen Fehlbestand auszugleichen.

9.3 Stellplatzangebot, Bilanz
Planunterlage, Rahmenplanverkehrskonzept

9.3.1 Zielzahl für das Verkehrskonzept gemäß 9.1/9.2

ca. 1.700 P + St

Dabei kommt es darauf an, eine möglichst große Zahl von gut gelegenen frei (öffentlich) nutzbaren Plätzen für den ruhenden Verkehr anzubieten, damit die Grundvoraussetzung für die Mehrfachnutzung als Basis für das vorliegende Park- und Stellplatzkonzept auch wirklich gesichert ist.

9.3.2 Ausgewiesene Plätze für den ruhenden Verkehr gemäß Rahmenplan – Verkehrskonzept

Westhälfte:

Provianthausplatz	100 P + St
Am Kommandantengraben	160 P + St
Straße Am Hafen	60 P + St
Am Hafen	130 P + St
Jungfernstieg einschl. Neubebauung	60 P + St
Straße Am Fleth, Westhälfte	50 P + St
Zwischensumme	560 P + St

Osthälfte

Große Kremper Str. (östl. der Bahn, Itzehoer Str.)	135 P + St
Bohnstraße gesamt 80 + 30 + 25	135 P + St
Christian-IV-Straße/Am Battardeau/Grönlandstr.	140 P + St
Am Wall	85 P + St
Markt	100 P + St
Straßen Am Fleth, Osthälfte	55 P + St
westl. Verlängerung Kl. Danneddelstraße	40 P + St
Zwischensumme	690 P + St

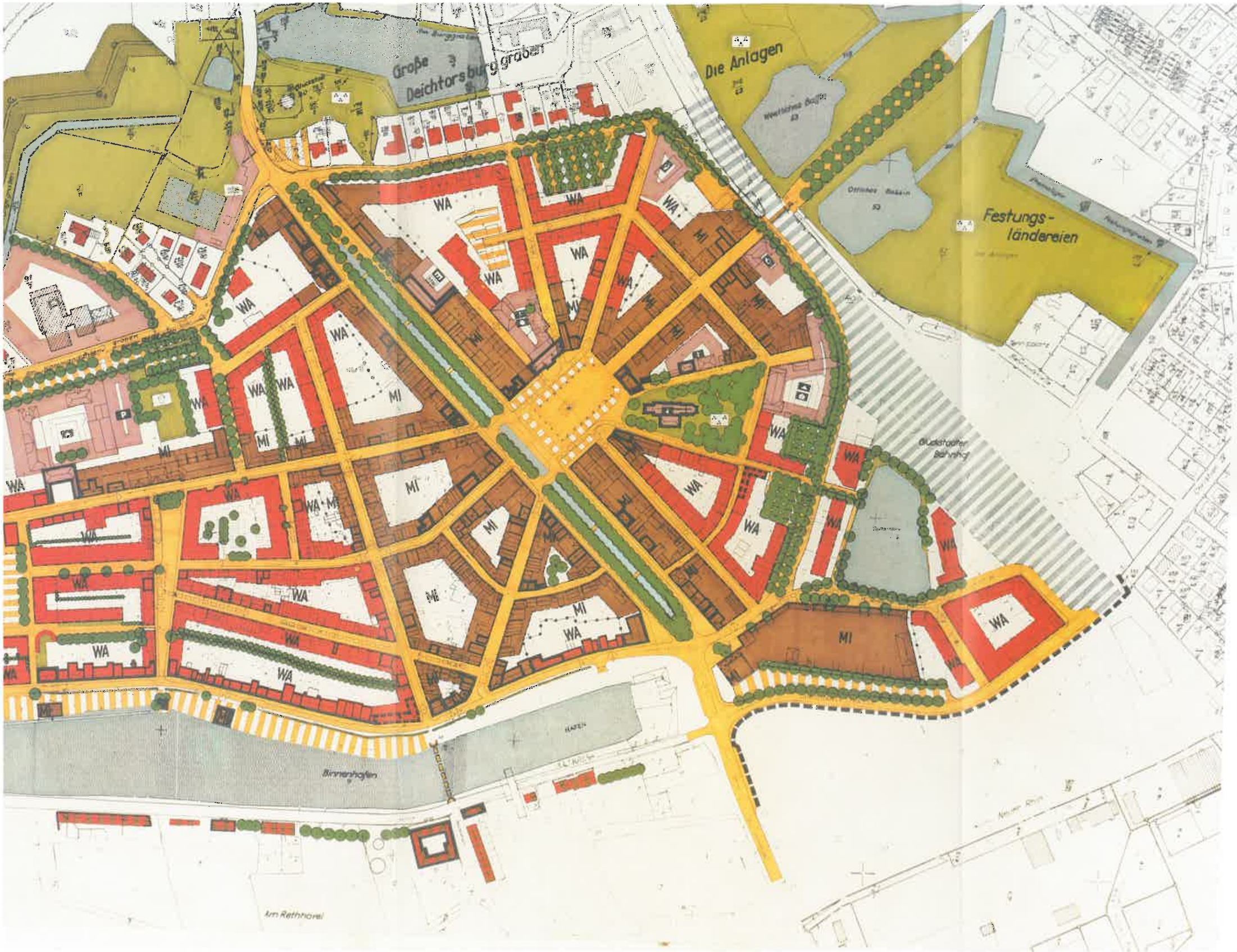
In den verkehrsberuhigten bzw. Anliegerstraßen ohne besonderen Nachweis, jedoch unter Berücksichtigung einer anwohner-fußgängerfreundlichen Gestaltung:

Königstraße	Länge 400 m	ca.	35 P
Namenlose Straße	Länge 220 m	ca.	22 P
Reichenstraße	Länge 320 m	ca.	40 P
Ballhausstraße	Länge 150 m	ca.	15 P
Schlachterstraße	Länge 120 m	ca.	15 P
Klein Neuwerk/Groß Neuwerk	Länge 110 m	ca.	11 P
Großer Schwibbogen	Länge 40 m	ca.	6 P
Kleiner Schwibbogen		ca.	10 P
Große Danneddelstraße	Länge 160 m	ca.	20 P
Am Kirchplatz/Schulgang		ca.	35 P
Große Nübelstraße	Länge 160 m	ca.	20 P
Kleine Danneddelstraße	Länge 70 m	ca.	7 P
Kleine Kremper Straße	Länge 140 m	ca.	14 P
	Zwischensumme	ca.	250 P

(Die Längen beziehen sich auf die Bereiche,
in denen Parken zulässig sein sollte)

Gesamt ca. 1500 P + St

Der Fehlbestand von ca. 200 P + St muß daneben in den, in dieser Rechnung (mit Ausnahme des Neubaublockes Jungfernstieg) insgesamt unberücksichtigten Baublocks (ca. 25 ohne jegliche Stellplätze) nachgewiesen werden. Man kann davon ausgehen, daß innerhalb dieser Baublocks bereits heute ca. 100 Stellplätze vorhanden sind, die ohne dem Sanierungsziel, ruhige Blockinnenflächen abzusichern, zu widersprechen, auch zu erhalten sind.



RAHMENPLAN DER STADT GLÜCKSTADT

ALLGEMEINE LEGENDE:

- GELTUNGSBEREICHSGRENZE
- FLÄCHEN FÜR BAHNANLAGEN
- WASSERFLÄCHEN
- GRÜNFLÄCHE
- VERKEHRSBERUHIGTE ZONE
- VORHANDENE BÄUME
- ZU PFLANZENDE BÄUME
- KULTURDENKMAL VON BEDEUTUNG
- KULTURDENKMALE ERHALTENSWERT

DACHFORMEN:

- FLACHDACH
- WALMDACH
- SATTELDAC

BESONDERE PLANAUSSAGE:

- WA ALLGEMEINE WOHNGEBIETE
- MI MISCHGEBIETE
- BAULINIE
- BAUGRENZE
- FLÄCHE FÜR GEMEINBEDARF
- ALTENHEIM
- VERWALTUNG
- FEUERWEHR
- KIRCHE
- POST
- SCHULE
- MUSEUM
- JUGENDHEIM
- BIBLIOTHEK
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- SCHWIMMBAD
- STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
- POLIZEI
- NUTZUNGSABGRENZUNG

RAHMENPLAN FÜR DAS INNENSTADT-GEBIET DER STADT GLÜCKSTADT

BEARBEITUNGSTEIL:

RAHMEN-FESTSETZUNGEN

MASSTAB 1:1000

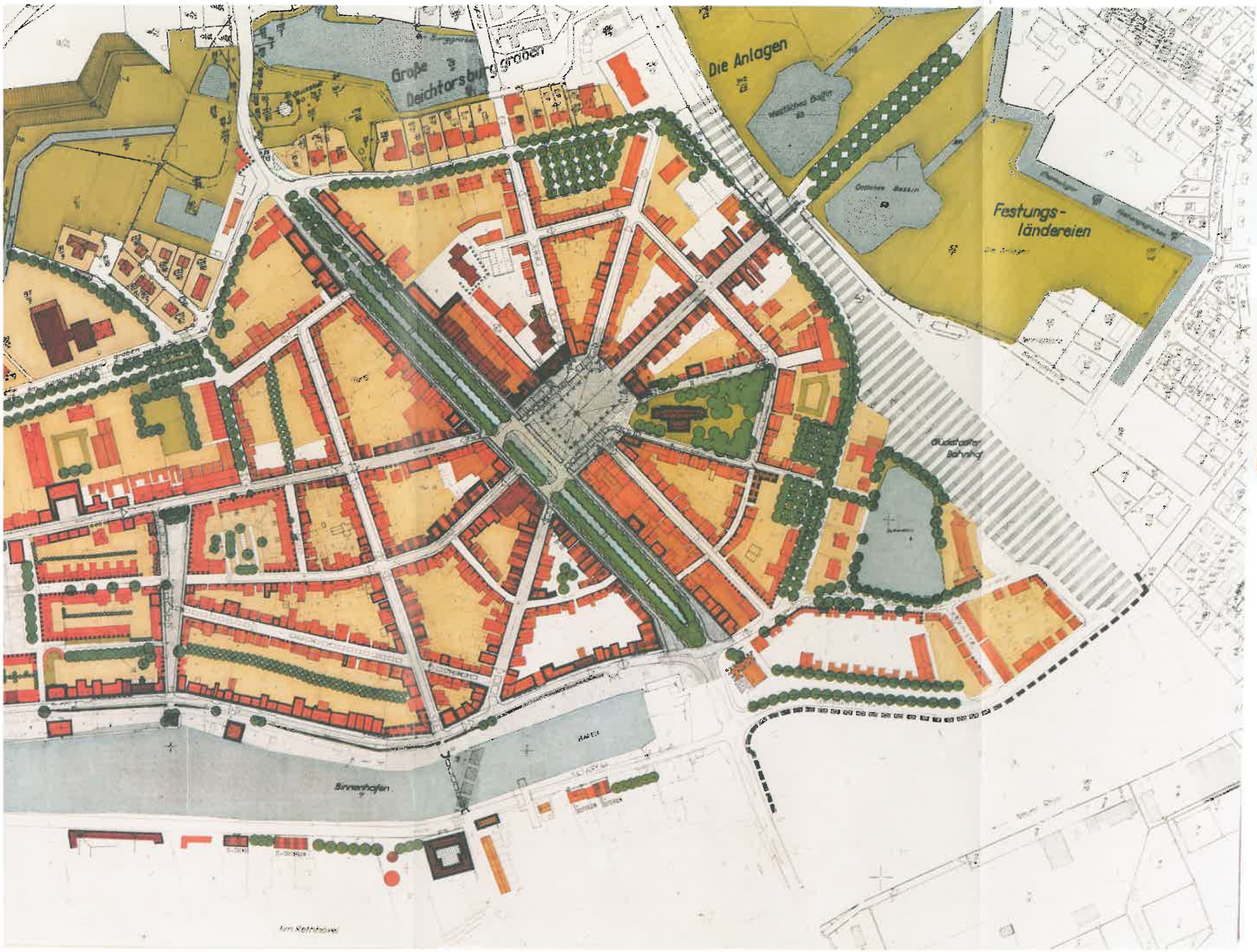
PLANVERFASSER:

PLANUNGSGRUPPE HOLSTEIN MITTE
2350 NEUMÜNSTER HOLSATENRING 90
TEL. 04321/401141 UNTERSCHRIFT

NEUMÜNSTER IM JUNI 1979

IM FEBRUAR 1983 IM SEPTEMBER 1986 IM OKTOBER 1986

BLATT 1.2



RAHMENPLAN DER STADT GLÜCKSTADT

ALLGEMEINE LEGENDE:

- GELTUNGSBEREICHSGRENZE
- FLÄCHEN FÜR BAHNANLAGEN
- WASSERFLÄCHEN — GRÜNFLÄCHE
- VERKEHRSBERUHIGTE ZONE
- VORHANDENE BÄUME
- ZU PFLANZENDE BÄUME
- KULTURDENKMAL VON BEDEUTUNG
- KULTURDENKMALE ERHALTENSWERT

DACHFORMEN:

- FLACHDACH — WALMDACH

BESONDERE PLANAUSSAGE:

- GESCHOSSIGKEIT
- ERHALTUNG VON BLOCKKANTEN, STADTGRUNDRISS
- ERHALTUNG VON BLOCKKANTEN MIT VORHANDENEM GLIEDERUNGSMASSTAB
- NEUBEBAUUNG ANZUSTREBEN ODER LÜCKENSCHLIESSUNG NÖTIG (IM UMGEBUNGSMASSTAB)
- ÄNDERUNG DES BAUKÖRPERS (STÄDTEBAULICHES ERSCHEINUNGSBILD)
- ÄNDERUNG DER FASSADENGESAMTERSCHEINUNG DRINGEND
- STADTBILDPRÄGENDE GESTALTUNGSZONEN, SIEHE GESTALTUNGSKONZEPT
- BÄUME MIT STADTBILDWIRKSAMKEIT
- STADTBILDWIRKSAME GRÜNANLAGEN
- STÄDTEBAULICH HERVORRAGENDE EINZELBAUWERKE

RAHMENPLAN FÜR DAS INNENSTADTGEBIET DER STADT GLÜCKSTADT

BEARBEITUNGSTEIL:
GESTALTUNGSPLAN

MASSTAB 1

PLANVERFASSER:
PLANUNGSGRUPPE HOLSTEIN MITTE
2350 NEUMÜNSTER HOLSATENRING 30
TEL 04321/401141 UNTERSCHRIFT

NEUMÜNSTER IM JUNI 1979

IM SEPTEMBER 19..
IM FEBRUAR 1983 IM OKTOBER 198..

BLATT

RAHMENPLAN DER STADT GLÜCKSTADT

ALLGEMEINE LEGENDE:

- GELTUNGSBEREICHSGRENZE
- FLÄCHEN FÜR BAHNANLAGEN
- GRÜNFLÄCHE
- WASSERFLÄCHEN
- VERKEHRSBERUHIGTE ZONE
- VORHANDENE BÄUME
- ZU PFLANZENDE BÄUME
- KULTURDENKMAL VON BEDEUTUNG
- KULTURDENKMALE ERHALTENSWERT
- DACHFORMEN
  - FLACHDACH
  - WALMDACH

BESONDERE PLANAUSSAGE:

- ÖRTLICHE HAUPTVERKEHRSSTRASSE
- ERSCHLIESSUNGSSTRASSE
- ANLIEGERSTRASSE
- VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH MIT ANLIEGERVERKEHR, VE FAHRGESCHWINDIGKEIT, (IM ALLGEMEINEN KEINE GETREN BAHN
- VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH MIT ANLIEFERVERKEHR
- ÖFFENTLICHE PARKPLÄTZE
- GRÖSSERE FLÄCHEN FÜR PRIVATE STELLPLATZANLAGE

RAHMENPLAN FÜR DAS INNENST
GEBIET DER STADT GLÜCKSTADT

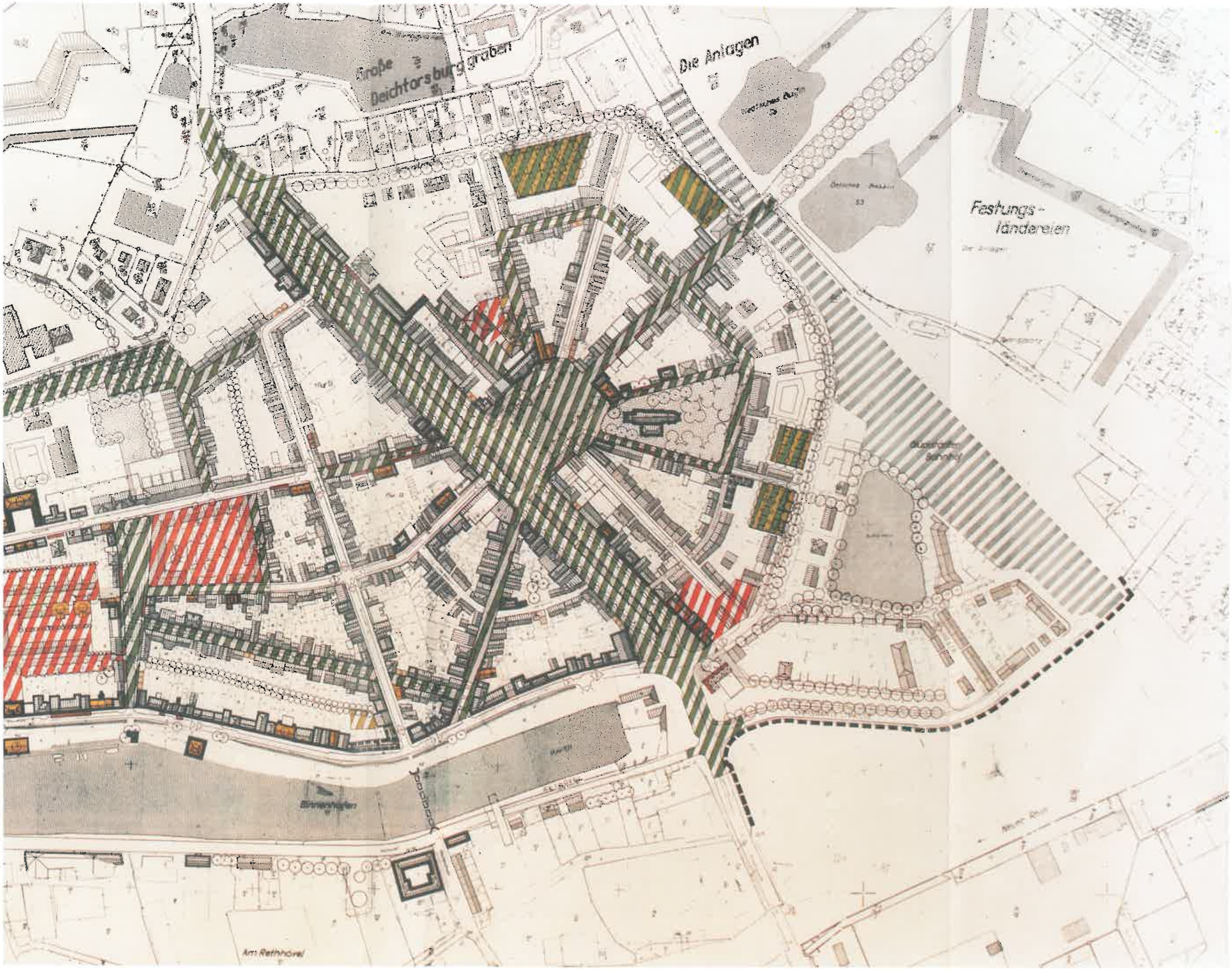
BEARBEITUNGSTEIL:
VERKEHRSKONZ

MASSTAB 1:

PLANVERFASSER:
PLANUNGSGRUPPE HOLSTEIN MITTE
2350 NEUMÜNSTER HOLSATENRING 90
TEL 04321/401141 UNTERSCHRIFT

NEUMÜNSTER IM
JUNI 1979
IM FEBRUAR 1983 | IM OKTOBER 1984
IM SEPTEMBER 1984

BLATT 3



ALLGEMEINE LEGENDE:

- GELTUNGSBEREICHSGRENZE
- FLÄCHEN FÜR BAHNANLAGEN
- WASSERFLÄCHEN
- GRÜNFLÄCHE
- VERKEHRSBERUHIGTE ZONE
- VORHANDENE BÄUME
- ZU PFLANZENDE BÄUME
- KULTURDENKMAL VON BEDEUTUNG
- KULTURDENKMALE ERHALTENSWERT

DACHFORMEN

- FLACHDACH
- WALMDACH
- SATTELDACH

BESONDERE PLANAUSSAGE:

- KOMPLEXE MASSNAHMEN
- MODERNISIERUNG ZUR ZEIT DER PLANAUFSTELLUNG
- ERSCHLIESSUNGSMASSNAHMEN VERKEHRSBERUHIGUNG / STRASSENUMBAU
- ERSCHLIESSUNGSMASSNAHMEN PARKPLÄTZE
- SONSTIGE ORDNUNGSMASSNAHMEN
- GRÖSSERE ÄNDERUNG DER FASSADEN ODER BAUKÖRPERGESTALT VERGLEICHE GESTALTUNGSKONZEPT FASSADENABWICKLUNG
- NOTWENDIGE NEUBAUMASSNAHMEN

RAHMENPLÄN DER STADT GLÜCKSTADT

RAHMENPLAN FÜR DAS INNENSTADT-GEBIET DER STADT GLÜCKSTADT

BEARBEITUNGSTEIL:

MASSNAHMENPLAN

MASSTAB 1:1000

PLANVERFASSER:

PLANUNGSGRUPPE HOLSTEIN MITTE
2350 NEUMÜNSTER HOLSATENRING 90
TEL 04321/401141 UNTERSCHRIFT

NEUMÜNSTER IM APRIL 1983

BLATT 4

Große Deichtorsburggraben
Die Anlagen
Außendeich
Zollburggraben
Am Kommandantenbrunnen
Gloistaller Zehntweg
Bremerhaven
Am Rathshöfel

RAHMENPLAN DER STADT GLÜCKSTADT

BESONDERE PLANAUSSAGE:

- STÖRENDE BETRIEBE UND EINRICHTUNGEN
- VERKEHRSENGPÄSSE BZW. STÖRENDE WOHNUMFELD-FAKTOREN IM ÖFFENTLICHEN BEREICH
- STÖRENDE WOHNUMFELDFAKTOREN IM PRIVATEN BEREICH
- NEGATIVE STADTBILDFAKTOREN
- MANGELHAFTER GEBÄUDEZUSTAND (UNTERSUCHUNGSSTAND DEZ. 1982)

RAHMENPLAN FÜR DAS INNENSTADT-GEBIET DER STADT GLÜCKSTADT

BEARBEITUNGSTEIL:
VORHANDENE MISSTÄNDE

MASSTAB 1:1000

PLANVERFASSER:
PLANUNGSGRUPPE HOLSTEIN MITTE
2350 NEUMÜNSTER HOLSATENRING 90
TEL. 04321/43806 UNTERSCHRIFT:

NEUMÜNSTER IM APRIL 1983
GEÄNDERT: OKTOBER 1984, GB

BLATT 5

Neuordnung Jungfernstieg — Am Hafen — Provianthaus

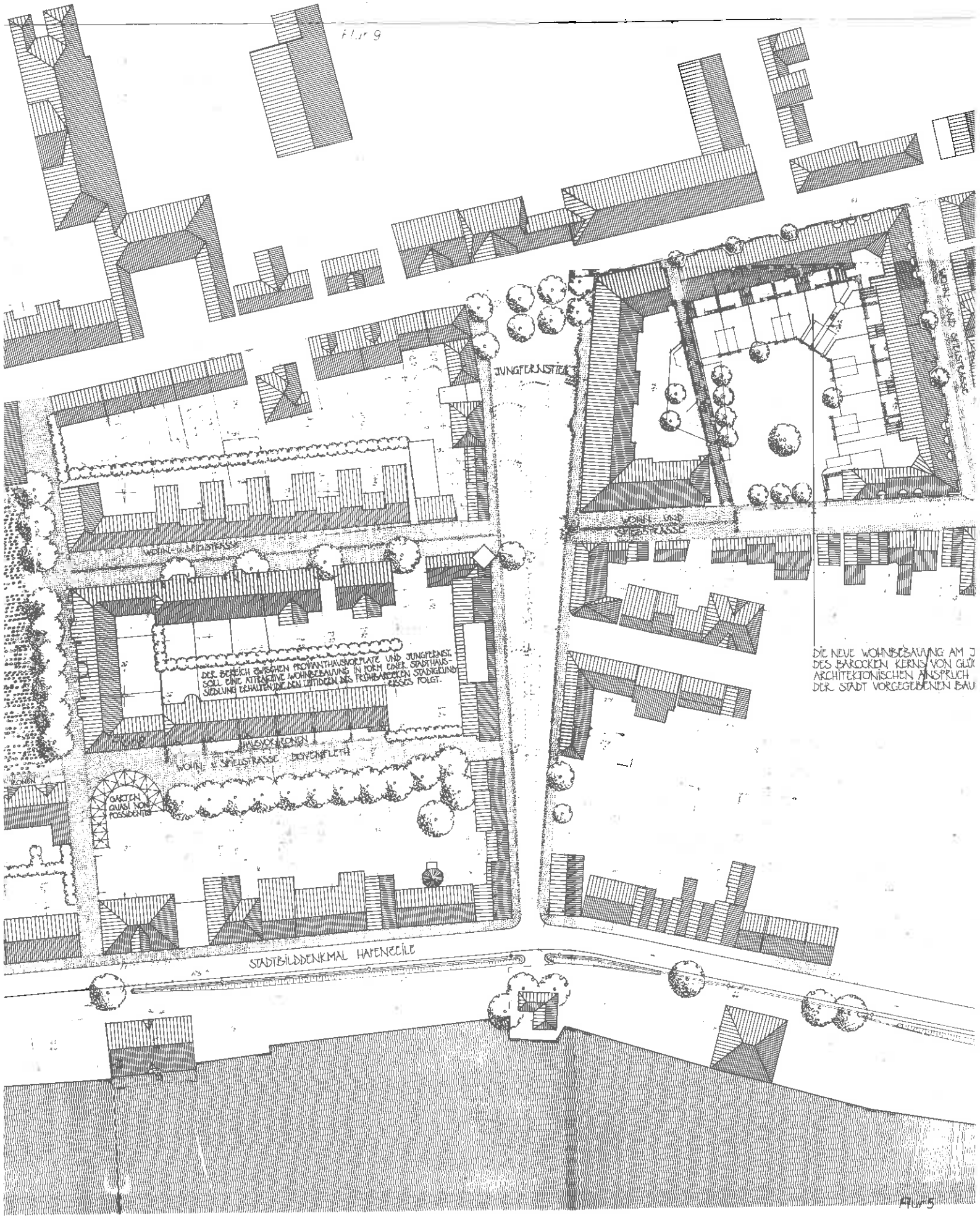
Die Neuordnung des Bereiches zwischen Provianthaus und Reichenstraße ist eine der zentralen Aufgaben der Sanierung der Stadt Glückstadt.

Ehemals durch die Nähe zum königlichen Schloß und zum Hafen mit hohen Standortvorteilen ausgestattet, (hochrangige Architekturen wie die Hafenzeile oder das Wasmer Palais, aber auch das Provianthaus sind letzte Zeugen dieser Zeit), ist dieser Bereich durch die entwicklungsbedingten Veränderungen besonders betroffen worden. Erst im Rahmen der Sanierung nach dem Städtebauförderungsgesetzt ist es der Stadt möglich geworden, dieses Gebiet von stark belastenden Nutzungen, einer Jugendstrafvollzugsanstalt zwischen Jungfernstieg, Königstraße, Klein Neuwerk und Groß Neuwerk sowie einem großen Gewerbegebiet zwischen Provianthaus und Jungfernstieg, zu befreien. Nachdem mit der Verlegung des Fähranlegers die Straße Am Hafen vom Durchgangsverkehr befreit wurde und damit eine weitere Voraussetzung für die Sanierung geschaffen wurde, ergeben sich als Neuordnungsziele:

- Das Provianthaus erhält wieder einen angemessenen Vorplatz (ehemals Hafenbecken), der mit dem Hafen durch die noch vorhandene Gasse zwischen dem jüngeren, den Platz zum Hafen hin abschließenden Baublock und dem die Hafenzeile früher beschließenden Adelspalais „QUASI NON POSSIDENTES“ verbunden wird. Außerdem wird angestrebt, das ehemalige Hafenbecken vor dem Provianthaus in Teilbereichen wieder zu öffnen und in das System der Festungsgewässer einzubeziehen.
- Der Bereich zwischen Provianthausvorplatz und Jungfernstieg soll eine attraktive Wohnbebauung in Form einer Stadthaussiedlung erhalten, die den Leitideen des frühbarocken Stadtgrundrisses folgt: strenge gradlinige Baufluchten der ein-/zweigeschossigen geschlossenen Bebauung, traufständige Bedachung, die durch zwerchhausähnliche Elemente (Schmuckgiebel) aufgelockert werden. Zwei die historischen Bezüge aufnehmende Wohn- und Spielstraßen, die Schenkstraße und eine Straße im Bereich des ehemaligen Dovenflethes, stellen die Querverbindungen zwischen Provianthausvorplatz und Jungferstieg her.

Die öffentlichen Plätze und Straßen sollen, wie auch der Jungfernstieg nach Herausnahme der Parkplätze, eine großzügige Gestaltung erfahren. Sie sollen als verkehrsberuhigte Zone wieder zum attraktiven Umfeld für die angrenzende Bebauung werden. Rotes Klinkerpflaster in den Randzonen im Zuge der Haussockel und Hauseingänge, bzw. teilweise Vorzonen mit Traufpflaster oder als Pflanzbereiche, Granitpflaster als Reihenpflaster auf den Pflanzflächen, dazu eine Gruppe hochstämmiger Solitärbäume als Abschluß zur Königstraße (darunter einige wenige Parkplätze) auf dem Jungfernstieg oder Baumreihen am Rand des Provianthausplatzes. Dies sind die wenigen, aber gestalterisch deutlichen Merkmale der Stadträume. Die Straßen Klein Neuwerk und z.T. Groß Neuwerk sollen ebenso in entsprechender Ausbauqualität zu Wohn- und Spielstraßen umgebildet werden.

Die neue Wohnbebauung am Jungfernstieg inmitten des barocken Kerns von Glückstadt folgt in ihrem architektonischen Anspruch den durch die Geschichte der Stadt vorgegebenen baulichen Leitlinien.



ungsplan Gemarkung Glückstadt Maßstab 1:500

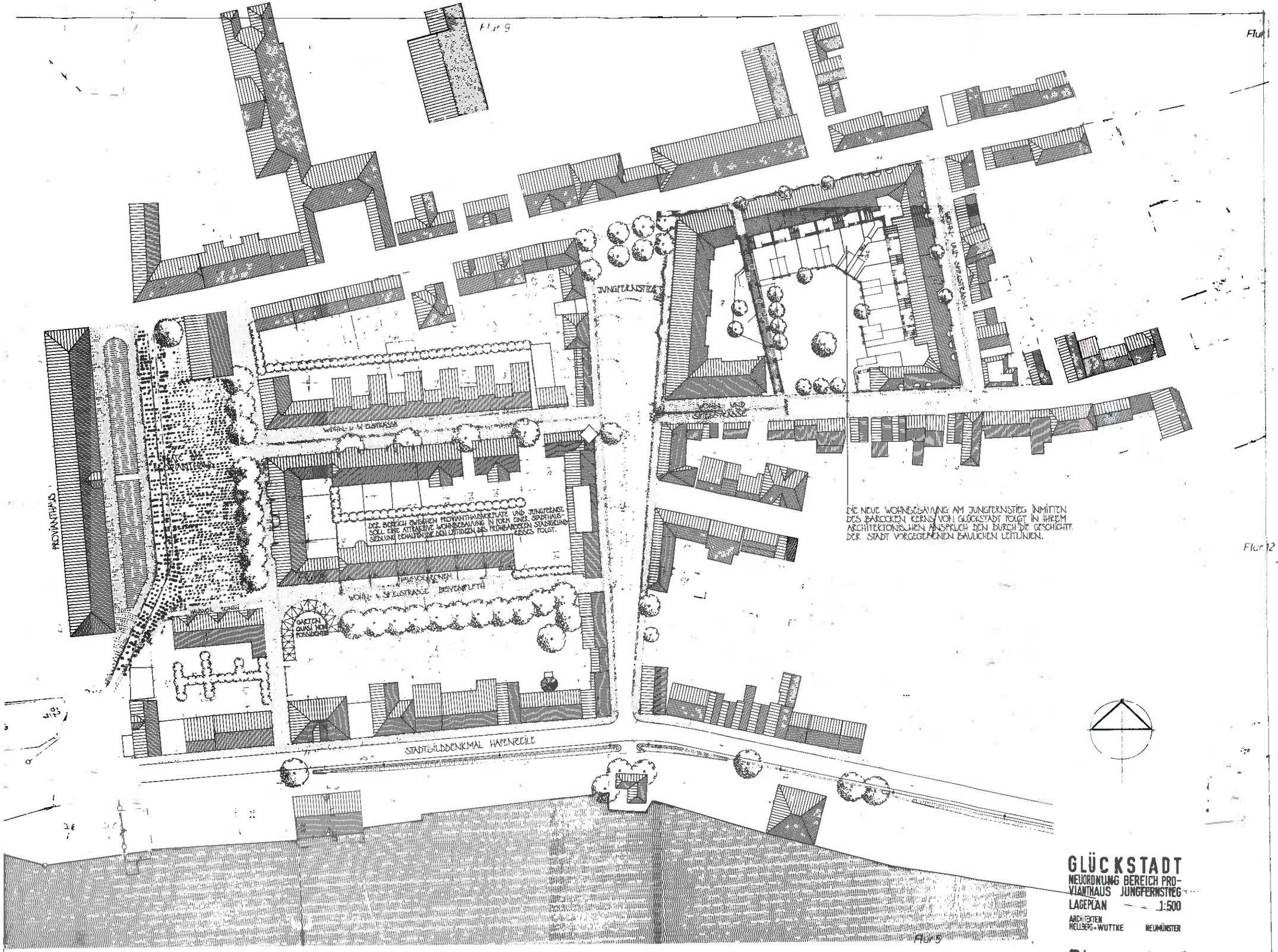
Wohnbebauung Jungfernstieg

Zwischen den Straßenräumen von Jungfernstieg — Königstraße — Klein Neuwerk und Groß Neuwerk wird ein im barocken Sinn streng geschlossenes Quartier als große Form geplant, nur unterbrochen am Groß Neuwerk für eine Parkfläche — ein Zugeständnis an eine der Realitäten dieses Jahrhunderts. Im barocken Sinn ist es auch zu verstehen, und gerade in Glückstadt wird es explizit deutlich, daß die jeweiligen Straßenräume möglichst wenig Straßengrün aufnehmen, d.h. abgesehen von einigen Solitärbäumen kann ein üblicher Straßenraum in einem Wohnquartier nicht von Baumreihen gesäumt werden. Selbstverständlich ist es, daß der Blockinnenraum gemeinsame und private Grünflächen aufnehmen wird. Insofern folgt das vorliegende Konzept auch hier den Glückstädter Charakteristika.

Die Wohnbauten selbst verstehen sich auch als große Form, einerseits mit gegliederter Fassade im Sinne heutiger Wohnformen, andererseits aber auch als flache Fassade im Sinne des zuvor erläuterten barocken Straßenraumes. Hierzu ergaben sich während der Entwurfsbearbeitung folgende gemeinsame Zielsetzungen für die einzelnen Wohnbauten.

- Einzelhäuser als erkennbarer Teil der jeweiligen gesamten Straßenfront
- traufenständige Straßenrandbebauung
- großflächige Fassaden in Sichtmauerwerk
- kleinteilige Fensteröffnungen
- Zier- bzw. Schmuckgiebel, wie sie oft in Glückstadt zu finden sind, bilden nicht nur ein fröhliches Element im Straßenbild, sondern ermöglichen in den Dachgeschossen auch einmal von den üblichen Normen abweichende Wohnräume
- die zurückspringenden Hauseingänge sind gelegentlich durch kleine Treppchen erreichbar. Dadurch bilden sich individuell zu gestaltende Bereiche zwischen Hauswand und Bürgersteig
- Loggien anstelle von ursprünglichen Balkonen werden durch eingestellte schlanke Säulen in die Flächigkeit der Fassaden eingebunden.

Bei der Wohnungsgestaltung wurde besonderer Wert auf die Mischung unterschiedlicher Wohnformen gelegt. So enthält der Baublock Sozialwohnungen, Eigentumswohnungen und Eigenheime (Stadthäuser) mit sehr differenzierten Grundrißarten und -größen, die in Teilbereichen flexible Gestaltungsmöglichkeiten bieten.



GLÜCKSTADT
NEUORDNUNG BEREICH PROVIANTHAUS JUNGFERNSTIEG
LAGEPLAN 1:500
ARCHITEKTEN HELLBERG + WUTTKE NEUMÜNSTER

Binnenhafen
77/4

äufige Planunterlage für einen Bebauungsplan Gemarkung Glückstadt Maßstab 1:500

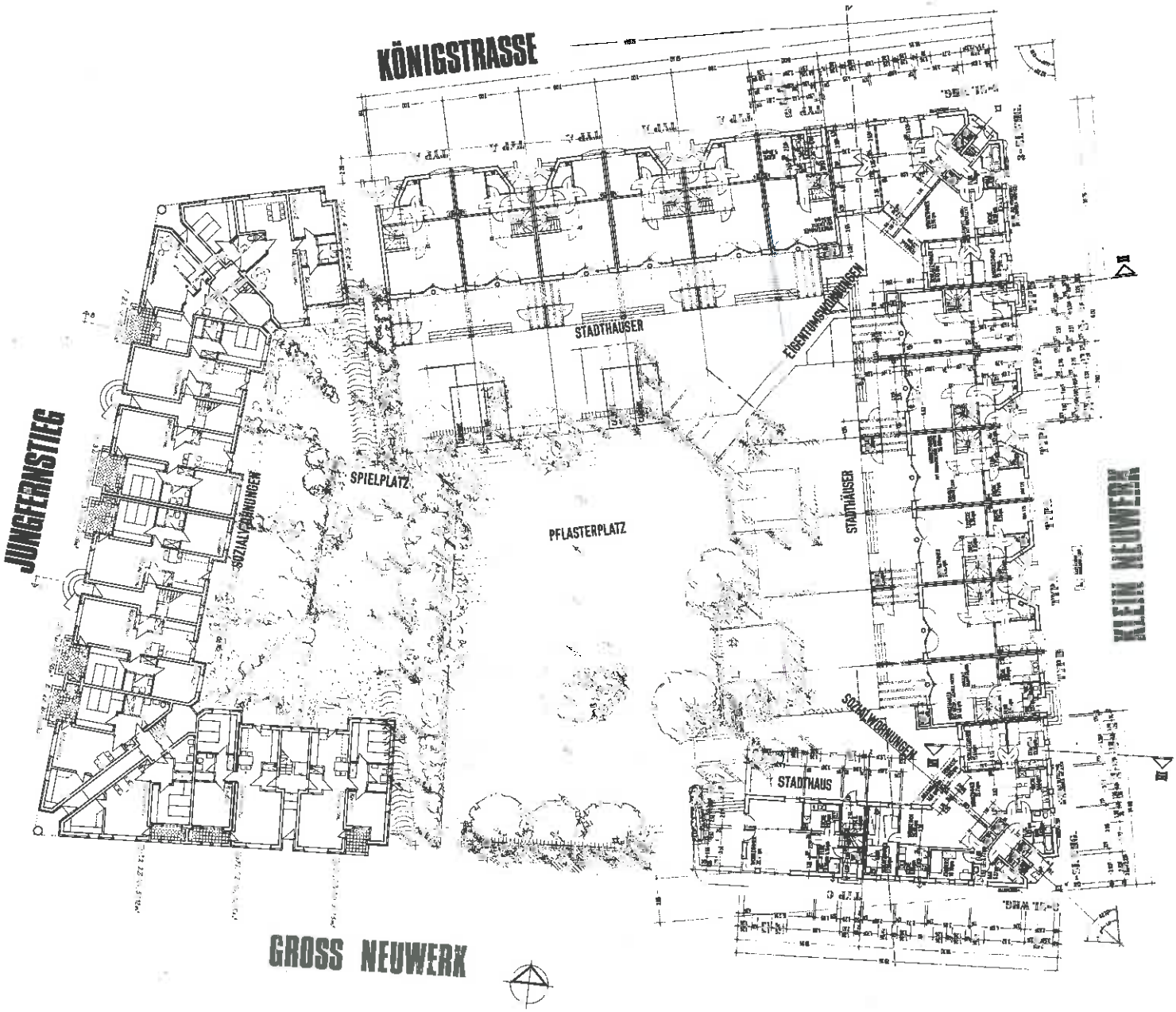
Wohnbebauung Jungfernstieg

Zwischen den Straßenräumen von Jungfernstieg — Königstraße — Klein Neuwerk und Groß Neuwerk wird ein im barocken Sinn streng geschlossenes Quartier als große Form geplant, nur unterbrochen am Groß Neuwerk für eine Parkfläche — ein Zugeständnis an eine der Realitäten dieses Jahrhunderts. Im barocken Sinn ist es auch zu verstehen, und gerade in Glückstadt wird es explizit deutlich, daß die jeweiligen Straßenräume möglichst wenig Straßengrün aufnehmen, d.h. abgesehen von einigen Solitärbäumen kann ein üblicher Straßenraum in einem Wohnquartier nicht von Baumreihen gesäumt werden. Selbstverständlich ist es, daß der Blockinnenraum gemeinsame und private Grünflächen aufnehmen wird. Insofern folgt das vorliegende Konzept auch hier den Glückstädter Charakteristika.

Die Wohnbauten selbst verstehen sich auch als große Form, einerseits mit gegliederter Fassade im Sinne heutiger Wohnformen, andererseits aber auch als flache Fassade im Sinne des zuvor erläuterten barocken Straßenraumes. Hierzu ergaben sich während der Entwurfsbearbeitung folgende gemeinsame Zielsetzungen für die einzelnen Wohnbauten.

- Einzelhäuser als erkennbarer Teil der jeweiligen gesamten Straßenfront
- traufenständige Straßenrandbebauung
- großflächige Fassaden in Sichtmauerwerk
- kleinteilige Fensteröffnungen
- Zier- bzw. Schmuckgiebel, wie sie oft in Glückstadt zu finden sind, bilden nicht nur ein fröhliches Element im Straßenbild, sondern ermöglichen in den Dachgeschossen auch einmal von den üblichen Normen abweichende Wohnräume
- die zurückspringenden Hauseingänge sind gelegentlich durch kleine Treppchen erreichbar. Dadurch bilden sich individuell zu gestaltende Bereiche zwischen Hauswand und Bürgersteig
- Loggien anstelle von ursprünglichen Balkonen werden durch eingestellte schlanke Säulen in die Flächigkeit der Fassaden eingebunden.

Bei der Wohnungsgestaltung wurde besonderer Wert auf die Mischung unterschiedlicher Wohnformen gelegt. So enthält der Baublock Sozialwohnungen, Eigentumswohnungen und Eigenheime (Stadthäuser) mit sehr differenzierten Grundrißarten und -größen, die in Teilbereichen flexible Gestaltungsmöglichkeiten bieten.



BLOCKGRUNDRISS

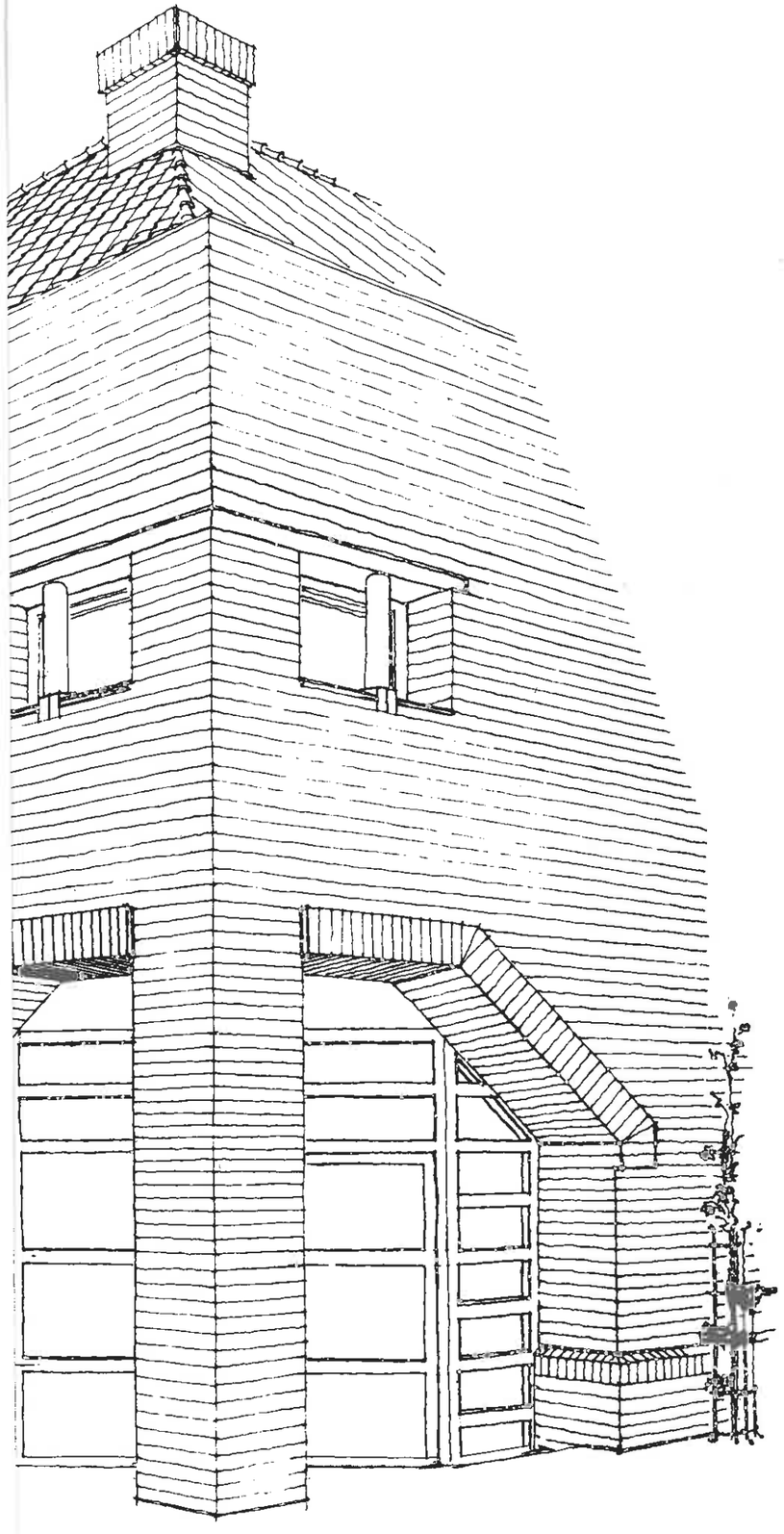
Architekten

Patschau, Werner, Winking
Hamburg

Hellberg u. Wuttke
Neumünster

BEBAUUNG KÖNIGSTRASSE
GROSS UND KLEIN NEUWERK

PERSPEKTIVE KLEIN NEUWERK



Neuordnung des Bereiches Feuerwehr – Rathaus

Der Bereich Gr. Schwibbogen hinter dem historischen Rathaus weist bezüglich des sich nicht in das historische Stadtbild einfügenden Rathausanbaues und der großen Baulücke – Feuerwehrzufahrt – städtebauliche und gestalterische Mängel auf.

Obwohl die seinerzeit bei Errichtung des Rathausanbaues unternommenen Versuche, der Kleingliedrigkeit des Stadtgrundrisses durch die Staffelung des relativ großen Baukörpers Rechnung zu tragen, im Ansatz richtig waren, muß dieser Versuch jedoch als nicht gelungen angesehen werden, da die für das Stadtbild Glückstadts so prägnanten Fluchtlinien nicht aufgenommen wurden.

Bereits im Jahre 1979 wurde daher geplant, diesen wichtigen Bereich einer städtebaulichen Neuordnung zuzuführen und hier insbesondere die Gesamtbauflucht der Straße Gr. Schwibbogen städtebaulich sinnvoll an den Rathaus-Neubau anzuschließen und die Feuerwehrzufahrt entsprechend umzugestalten.

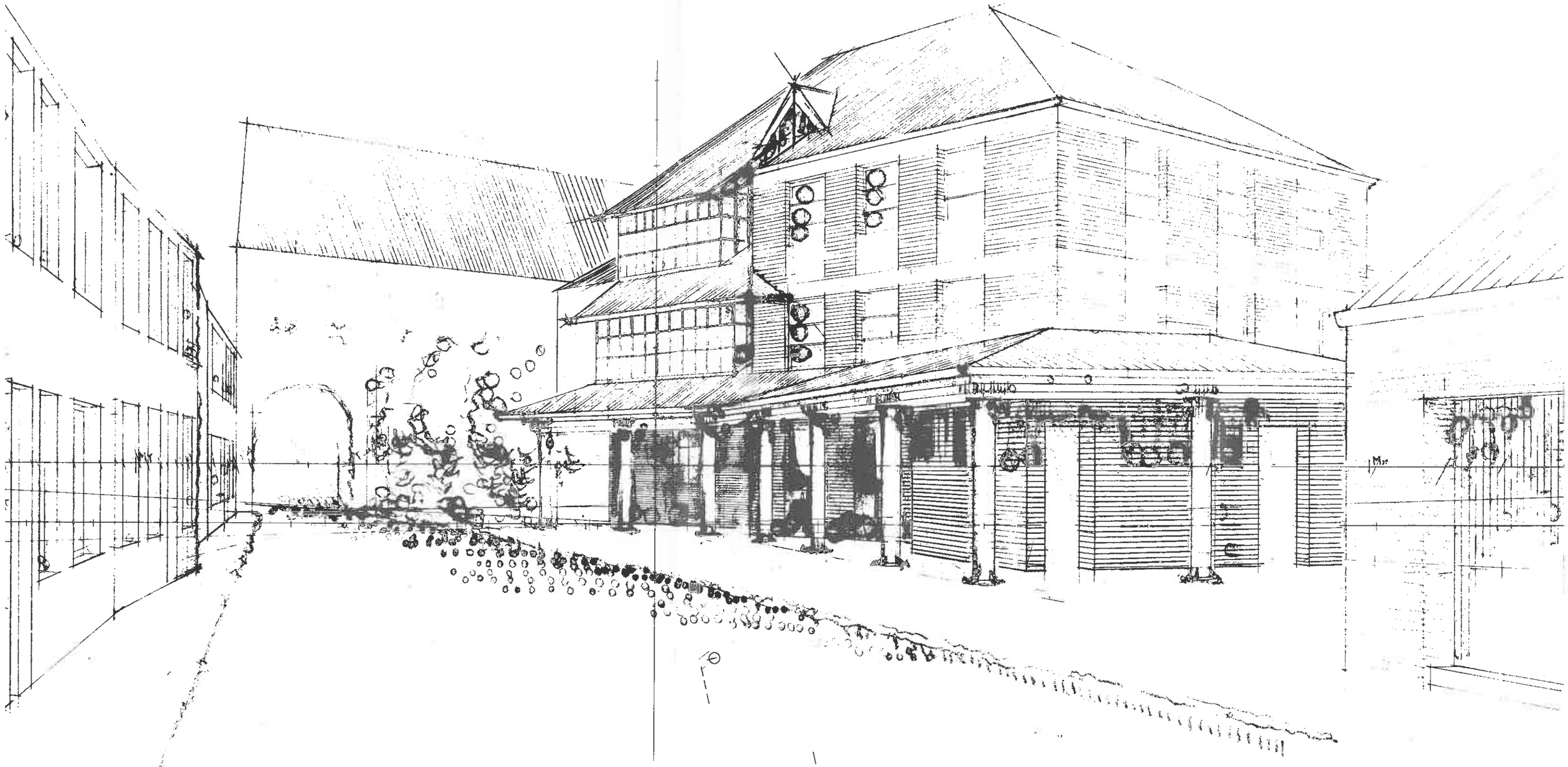
Auch die Schaffung einer zentral liegenden öffentlichen Toilettenanlage und die Umgestaltung des mit einem Flachdach versehenen Rathausanbaues wurden in die Überlegungen einbezogen.

Nach der jetzt in der Baudurchführung befindlichen Planung, die in der nebenstehenden Ansichtzeichnung mit dem Blick von Norden her auf den Gr. Schwibbogen des historischen Rathauses dargestellt ist, umfaßt folgende drei Bauteile.

Anschluß der Bauflucht der Straße Gr. Schwibbogen an den Rathausanbau durch einen Arkadengang. Zwischen diesem Arkadengang und dem nächsten Wohnhaus Gr. Schwibbogen 5 verbleibt eine Feuerwehrdurchfahrt von ca. 10 m. Hier besteht die Möglichkeit, nach einer späteren Verlagerung der Feuerwehr ein kleines Wohnhaus in diese Baulücke einzufügen und damit bis auf eine kleine Durchfahrt die Bauflucht wieder ganz zu schließen.

Für die Unterbringung öffentlicher Toilettenanlagen, die im Rahmen der Neugestaltung des Straßenraumes Am Fleth als Ordnungsmaßnahme vorgesehen war, ist nach diversen Planungsuntersuchungen an anderen Standorten in die zur Schließung der Baulücke hinter dem Rathausanbau vorgesehene bauliche Anlage eingefügt worden. Nach dem Ergebnis der Untersuchungen anderer Standorte ergab sich die Errichtung dieses relativ freistehenden Baukörpers hinter dem Rathaus als günstigste und am wenigsten störende Lösung.

Gestalterische Eingliederung des Rathausanbaues in die historische Umgebung. Es ist wie in der nebenstehenden Zeichnung dargestellt, vorgesehen, den Rathausanbau mit einem Walmdach zu versehen und über eine Baukörperumgestaltung im Bereich des Einganges an die historische Bauflucht anzubinden.

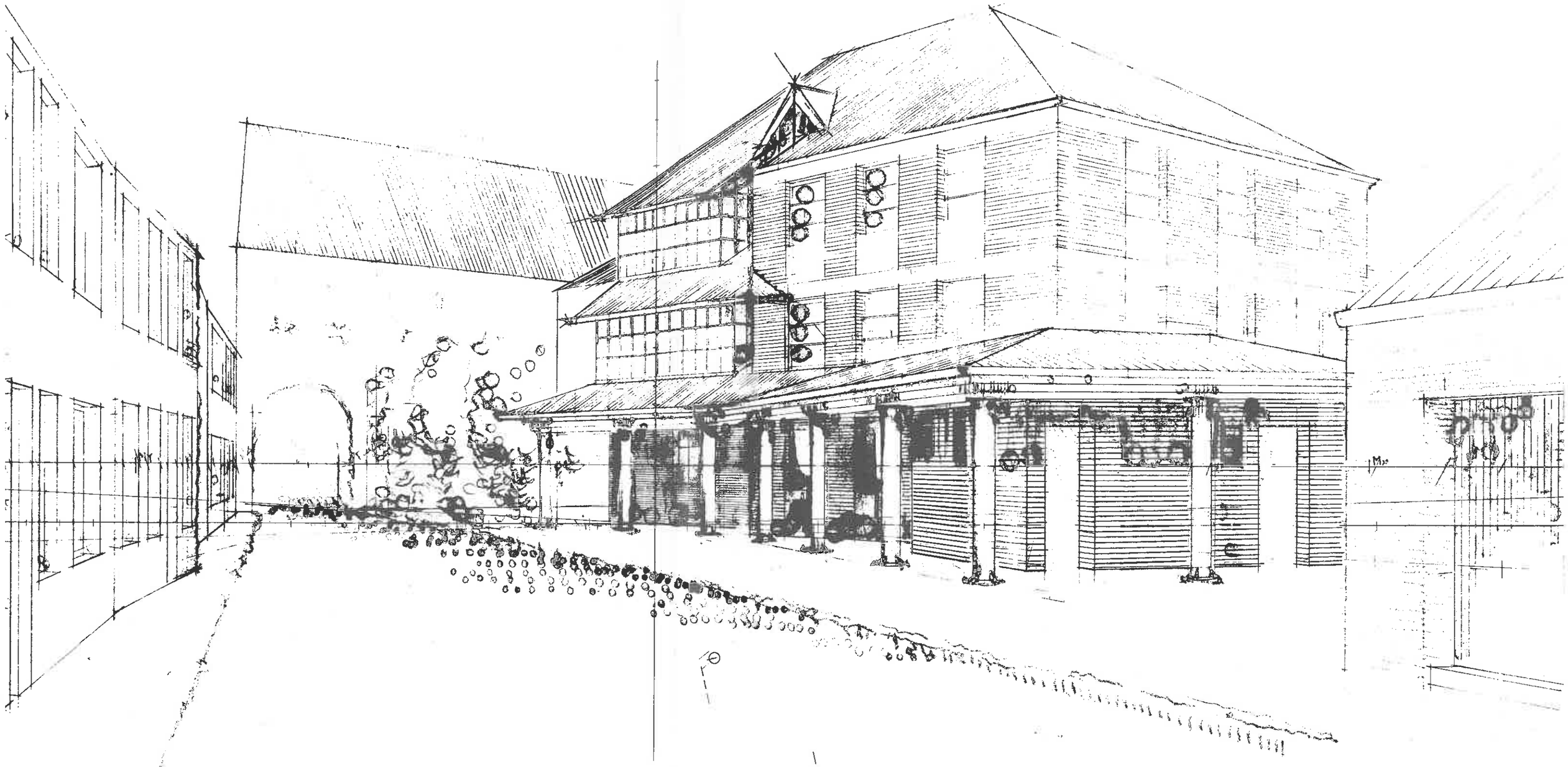


STÄDTEBAULICH, STADTGESTALTERISCHER UMBAU
BEREICH RATHAUS GLÜCKSTADT EINSCHL. BAU
EINES ÖFFENTLICHEN WC's

PERSPEKTIVISCHE DARSTELLUNG

M: CA 1:100

PLANVERFASSER: HELLBERG + WITTKE
SCHLEUSBERG 4-6
2350 NEUMÜNSTER



STÄDTEBAULICH, STADTGESTALTERISCHER UMBAU
BEREICH RATHAUS GLÜCKSTADT EINSCHL. BAU
EINES ÖFFENTLICHEN WC's

PERSPEKTIVISCHE DARSTELLUNG

M: CA 1:100

PLANVERFASSER: HELLBERG + WITTKE
SCHLEUSBERG 4-6
2350 NEUMÜNSTER

Ausgestaltung der Straße Am Fleth

Die Straßenverkehrsflächen innerhalb des Straßenzuges „Am Fleth" dienen nach den Grundlagen des städtebaulichen Rahmenplanes als Haupterschließungsachse der Stadt Glückstadt mit wesentlicher Verbindungsfunktion zwischen den nördlichen und südlichen Stadtbereichen.
Diese Funktion ist eingebunden in das Verkehrssystem des Gesamtstadtgebietes.
Gleichzeitig dient der Straßenzug der innerörtlichen Erschließung des historischen Stadtkernes. Die beiden Innenstadtbereiche nordöstlich und südwestlich des Straßenraumes Am Fleth sind an diese Hauptachse angebunden.
Dieser Straßenraum nimmt im Rahmen des Konzeptes für die Stadtsanierung eine Schlüsselfunktion wahr.
In der Mitte des Straßenraumes wurde bei Gründung der Festungsstadt ein schiffbares Fleth angelegt. Die Straße war schon aus dieser Sicht immer eine Haupterschließungsachse. Der in der Mitte des Straßenraumes befindliche Fleth hatte die Funktion eines Binnenhafens, welcher die Verkehrsanbindung der Stadt an die umliegende Marsch zur Versorgung der Stadt sicherstellte.
Die in diesem Jahrhundert erfolgte Verlagerung im Transportbereich durch die technische Entwicklung und Motorisierung führte zu einer Verbreiterung der seitlich des Binnenhafens befindlichen schmalen Straßen.
Der weiteren Zunahme des Straßenverkehrs und der damit verbundenen Verkehrsgefährdung der Fußgänger im Gehwegbereich fielen auch die den Häusern vorgelagerten Vorzonen (Stufen, Treppen usw.) zum Opfer.
Die Gestaltung dieses Straßenraumes sowie die Korrektur von offensichtlichen gestalterischen Mängeln ist ein Nahziel der Sanierung. Dabei nimmt für die Gesundung des Stadtkerns und für die Sicherung seiner künftigen Entwicklungsfähigkeit die Gestaltung der Hauptachse des Stadtgrundrisses der Straße Am Fleth, die auch künftig die Haupterschließungsfunktion für den gesamten Stadtkern zu übernehmen hat, einen besonderen Platz ein.

Die Überlegungen für die zukünftige Gestaltung der Straße Am Fleth müssen dabei auf den für die anderen Straßenräume geltenden Sanierungsgrundsätze aufbauen:

Zu den, den Sanierungserfolg wesentlich mitbestimmenden Rahmenbedingungen gehört zu allererst ein attraktives Umfeld, das wiederum ganz wesentlich durch die Qualität des öffentlichen Straßenraumes bestimmt wird. Das bedeutet z.B.

- Verringerung des Fahrverkehrs auf das dem Anlieger zumutbare Maß
- die für die Gebäude schädlichen Verkehrserschütterungen weitestmöglich zu verringern
- anwohnerfreundliche Vorräume vor den Häusern entstehen zu lassen

Die Neuordnung des Verkehrs ist deshalb von entscheidender Bedeutung für die Stadtsanierung.

Da der Autoverkehr in den engen Straßenräumen, aber auch am Markt und in den Straßen am Fleth eine dauernde und zunehmende Belästigung darstellt, wird die Verkehrsberuhigung des gesamten Stadtkernes angestrebt.

Die gute Anfahrbarkeit ist allerdings für einen Stadtkern lebenswichtig. Die angestrebte Verkehrsberuhigung in großen Teilen des Stadtkernes ist deshalb nur möglich, wenn die Straße Am Fleth auch zukünftig die innerstädtische Haupterschließungsfunktion übernimmt. Es ist daher ganz besonders notwendig, Überlegungen zur Gestaltung anzustellen, die auch der Straße Am Fleth als der stadtgestalterischen und funktionellen Hauptachse Glückstadts zukünftig eine lebenswerte Atmosphäre garantieren. Aus diesen Zielsetzungen wurden zwei Planungsvarianten entwickelt

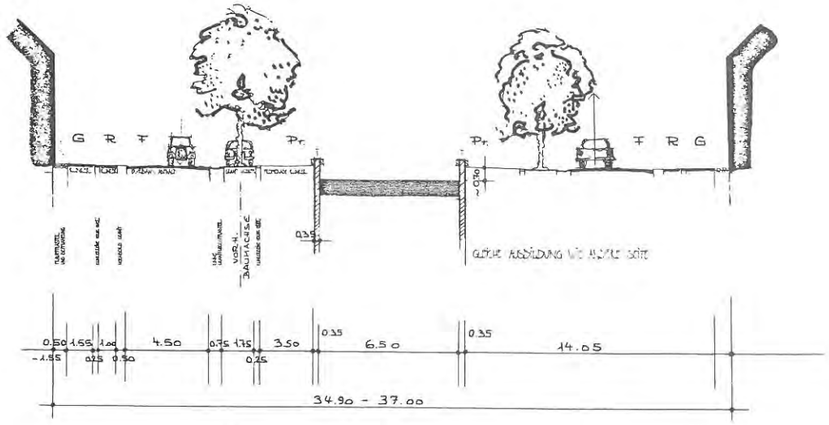
> Verlegung der Straße in die Mitte mit breiten, dem barocken Stadtgrundriß angemessen streng gestalteten, großen anwohnerfreundlichen Seitenzonen
>
> Wiederherstellung des historischen Wasserlaufes mit Verengung der beidseitigen Fahrbahn zugunsten der Verbreitung der hausgebundenen Fußwegbereiche.

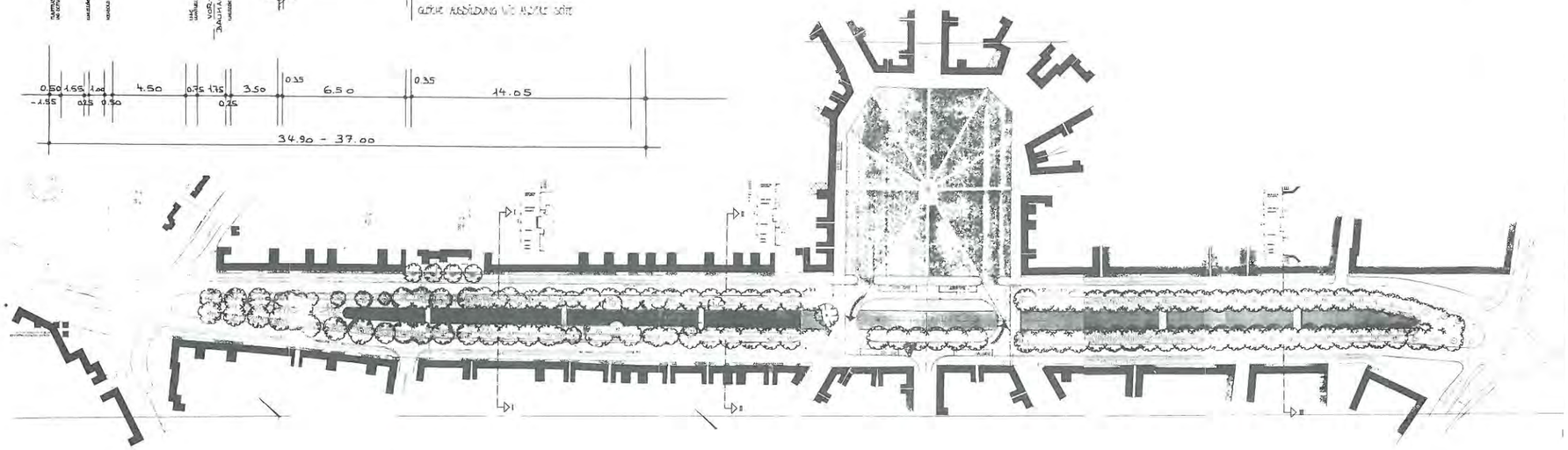
Maßnahmen zur Umfeldverbesserung und die Entwicklung einer der Bedeutung der Straße gemäßen Gestaltung, wie sie insbesondere durch die Wiederherstellung des Wasserlaufes gegeben ist, sind Grundvoraussetzung für einen dauerhaften Erfolg der flankierenden Objektsanierungsmaßnahmen.

Nach Durcharbeitung und Detailuntersuchung der beiden Ausbauvarianten wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom 3. 5. 1984 die Wiederherstellung eines offenen Gewässers entsprechend der historischen Situation als bessere Ausbauvariante festgelegt.

WIEDERGEÖFFNETER FLETH

**(Ausführungsvariante
gem. Beschluß Stadtvertretung)**





SANIERUNG DER STADT GLÜCKSTADT

OBJEKT: GESTALTUNG DER STRASSE AM FLETH

BEARBEITUNGSTEIL: ENTWURF
ALTERNATIVE
WIEDER GEÖFFNETER FLETH

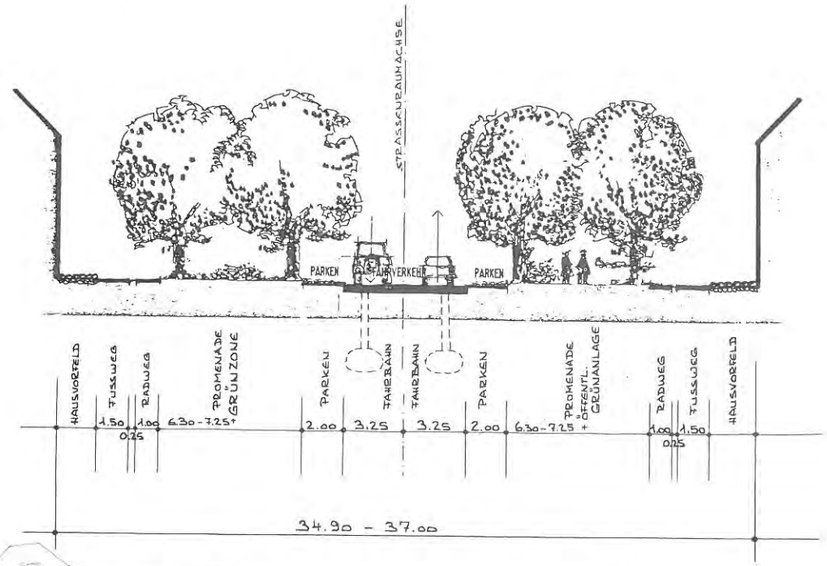
MASSTAB: 1:500

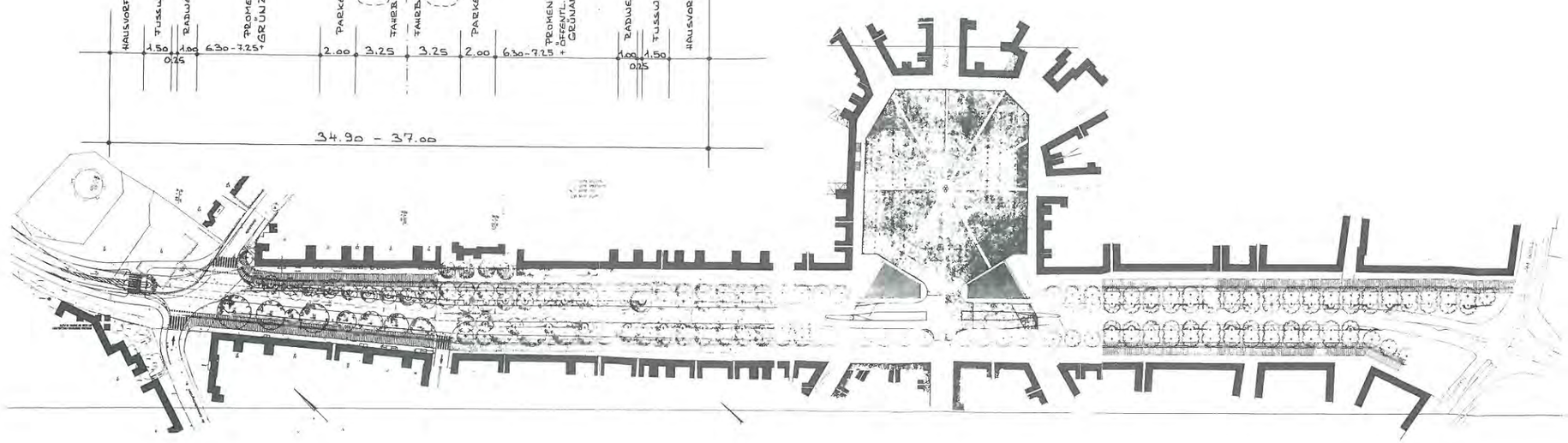
PLANVERFASSER:
PLANUNGSGRUPPE HOLSTEN MITTE
2350 NEUMÜNSTER HOLSATERRING 90
TEL. 04321/43866 UNTERSCHRIFT

NEUMÜNSTER IM
JANUAR 1984

BLATT 1.3.1

MITTELTRASSE





SANIERUNG DER STADT GLÜCKSTADT

OBJEKT: GESTALTUNG DER STRASSE AM FLETH

BEARBEITUNGSTEIL: ENTWURF
ALTERNATIVE MITTELTRASSE

MASSTAB: 1:500

PLANVERFASSER:
PLANUNGSGRUPPE HOLSTEN MITTE
2350 NEUMÜNSTER HOLSATERRING 90
TEL. 04321/43866 UNTERSCHRIFT

NEUMÜNSTER IM
NOVEMBER 1983

BLATT 1.1B

Neuordnung des Gebietes Meyn (ehemalige Baustoffhandlung)

Durch die ältesten erhaltenen Stadtpläne ist belegt, daß das Quartier „Am Fleth 65–69" und „Gr. Nübelstr. 20 + 22" als städtebauliches Ensemble zum Kern der Stadt seit der Gründung 1617 gehört. Trotz vielfacher Um- und Anbauten sind die historischen Baufluchten noch annähernd erhalten geblieben.

Durch die einschneidende Neuorganisation der Verkehrssituation (Flethzuschüttung und Straßenneubau) ist aber der charakteristische Glückstädter Stadtraum an dieser Stelle verlorengegangen. Der durch enge Straßen und begrünte Innenhöfe geprägte Raum ist einer großzügigen Straße mit 2 getrennten Fahrbahnen und einem „Restgrün" dazwischen gewichen.

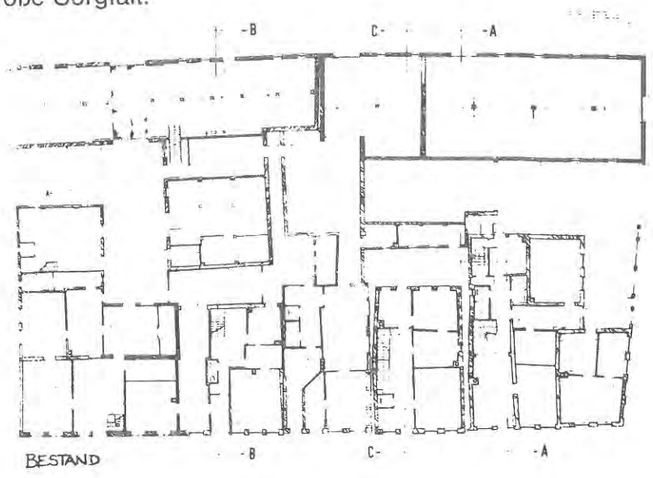
Modernisierungsziel

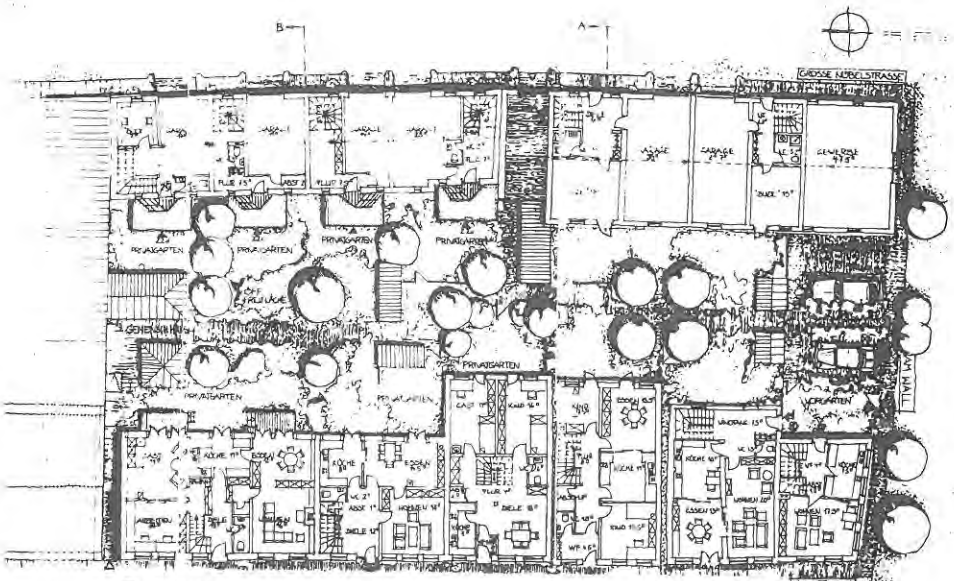
Eine Modernisierung dieses Baublocks ist nur unter der Grundvoraussetzung der inzwischen erfolgten Betriebsverlagerung der großen Baustoffhandlung durchführbar geworden, da nunmehr auch wieder eine Einzelnutzung der Gebäude möglich wird.

Die Modernisierung „Am Fleth" umfaßt neben der erhaltenden Erneuerung der Gebäudesubstanz unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten zu Wohn- und Gewerbenutzung mit zeitgemäßem Standard auch die Wiederherstellung des charakteristischen Stadtraumes. Die dazu vorgeschlagenen Maßnahmen müssen im Gesamtzusammenhang mit dem Rahmenplan koordiniert werden. Durch die Wiederherstellung der historischen Situation — offener Fleth/Wasserlauf — wird auch der Einfluß des Straßenraumes auf die Bausubstanz und damit das Wohnumfeld entsprechend verbessert.

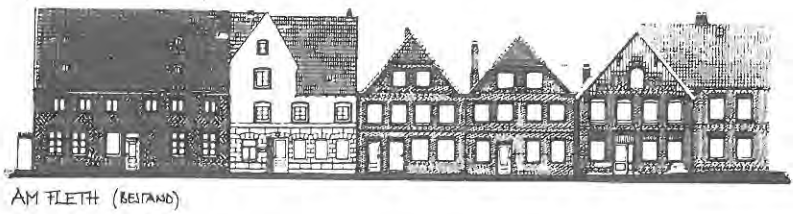
Die angestrebte Wohn- und Gewerbenutzung wird sowohl den historischen als auch den gegenwärtigen baukonstruktiven und stadtstrukturellen Bedingungen gerecht.

Da der Zustand des Gebäudes im einzelnen sehr unterschiedlich ist, sind zum Teil starke Eingriffe in die Bausubstanz notwendig, um unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten die Gebäuderekonstruktion durchführen zu können. Besonders die Rekonstruktion der Fassaden im Einklang mit dem Stadtbild erfordert große Sorgfalt.



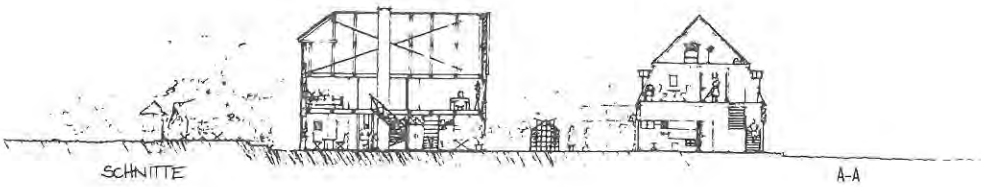


PLANUNG



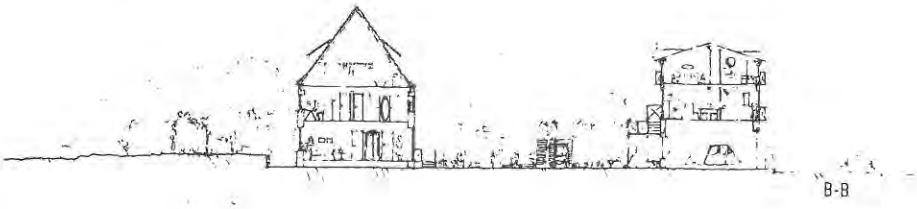
AM FLETH (BESTAND)

ANSICHT HOF (PLANUNG)



SCHNITTE

A-A



B-B

ALLGEMEINE LEGENDE:

- VORHANDENE BÄUME
- ZU PFLANZENDE BÄUME
- SICHTACHSEN, STADTBILDWIRKSAME BÄUME
- BAUMGRUPPEN VORHANDEN UND ZU ERHALTEN
- BAUMRASTER
- ZU PFLANZENDE HECKEN
- GRÜNFLÄCHE
- WASSERFLÄCHE
- STRASSEN MIT UNTERGEORDNETER VERKEHRSBEDEUTUNG
- HAUSVORZONE - ZUGEORDNETE MITNUTZUNG DER ÖFFENTL. FLÄCHE, z. B. FÜR GEWERBE
- HAFEN - KAIZONE GESTALTUNG GEM. DETAILBLATT
- BAHNANLAGEN

DACHFORMEN:

- FLACHDACH
- SATTELDACH
- WALMDACH

- ERHALTUNG BLOCKKANTEN
- VORHANDENE GEBÄUDE
- NEUBAUTEN MIT STADTBILDFUNKTION, BAULÜCKENSCHLIESSUNG
- INNERE WOHNBEREICHE ERHALTEN

BESONDERE PLANAUSSAGE:

- D — NOCH EINZUTRAGENDES KULTURDENKMAL
- DS — EINGETRAGENES KULTURDENKMAL GEM. § 5 (1) DSchG
- EDS — EINGETRAGENES KULTURDENKMAL, ABER TEIL EINES ENSEMBLES
- K — EINFACHES KULTURDENKMAL

SANIERUNGSMASSNAHME DER STADT GLÜCKSTADT

RAHMENPLANFORTSCHREIBUNG

BEARBEITUNGSTEIL:

GESAMTLAGEPLAN

MASS-STAB 1:1000

AUFTRAGGEBER:

BIG-STÄDTEBAU GMBH
HANS-HENNY-JAHNN-STRASSE 212
24116 KIRCHNHUGEN
FON: 0431-54660 FAX: 0431-5468175
eMail stadtbau@big-bau.de

PLANVERFASSER:

ARCHITEKTEN WUTTKE + KÖKERITZ
HAUPTSTRASSE 26
24534 NEUMÜNSTER
FON: 04321-40260 FAX: 04321-402826
eMail wuttke_koeritz@online.de

INDEX	DATUM	ÄNDERUNG	GEZ.
A	12.09.2006	DIVERSE ERGÄNZUNGEN	Go
B	16.11.2006	HAUSVORZONE ABFAHTEN HERAUSGENOMMEN	Go
C	04.01.2007	NEUBAUTEN GEKENNZEICHNET	Go

OBJEKT-NR.: 06201 BLATTGR.: 1,00 x 1,80

GEZ.: Go NEUMÜNSTER, DEN 24.8.2006

BLATT-NR.: **1**

Grundplan (ACB).pln

Druckmaß: 1000 x 1050 - 42" - Rolle - Bildschirmausschnitt

ALLGEMEINE LEGENDE:

- VORHANDENE BÄUME
- ZU PFLANZENDE BÄUME
- SICHTACHSEN, STADTBILDWIRKSAME BÄUME
- BAUMGRUPPEN VORHANDEN UND ZU ERHALTEN
- BAUMRASTER
- ZU PFLANZENDE HECKEN
- GRÜNFLÄCHE
- WASSERFLÄCHE
- STRASSEN MIT UNTERGEORDNETER VERKEHRSBEDEUTUNG
- HAUSVORZONE - ZUGEORDNETE MITNUTZUNG DER ÖFFENTL. FLÄCHE, z. B. FÜR GEWERBE
- HAFEN - KAIZONE GESTALTUNG GEM. DETAILBLATT
- BAHNANLAGEN

DACHFORMEN:

- FLACHDACH
- SATTELDACH
- WALMDACH

- ERHALTUNG BLOCKKANTEN
- VORHANDENE GEBÄUDE
- NEUBAUTEN MIT STADTBILDFUNKTION, BAULÜCKENSCHLIESSUNG
- INNERE WOHNBEREICHE ERHALTEN

BESONDERE PLANAUSSAGE:

- D — NOCH EINZUTRAGENDES KULTURDENKMAL
- DS — EINGETRAGENES KULTURDENKMAL GEM. § 5 (1) DSchG
- EDS — EINGETRAGENES KULTURDENKMAL, ABER TEIL EINES ENSEMBLES
- K — EINFACHES KULTURDENKMAL
- VORWIEGEND WOHNEN
- GEMISCHTE NUTZUNG MIT ZENTRALER FUNKTION (HAFENBEREICH: FREIZEIT UND TOURISTISCHE ENTWICKLUNG
- GEMEINBEDARF, z. B. KIRCHE, MUSEUM, FEUERWEHR, POST USW.
- GEWERBLICHE NUTZUNG

SANIERUNGSMASSNAHME DER STADT GLÜCKSTADT

RAHMENPLANFORTSCHREIBUNG

BEARBEITUNGSTEIL:

NUTZUNGSKONZEPT

MASS-STAB 1:1000

AUFTRAGGEBER:
BIG-STÄDTEBAU GMBH
SCHLESWIG-HOLSTEIN STRASSE 212
24116 - KRONSHAGEN
FON: 0431-54660 FAX: 0431-5468175
eMail: stadtbau@big-bau.de

PLANVERFASSER:
ARCHITEKTEN WUTTKE + KIKERITZ
HAUPTSTRASSE 29-31
24534 - NEUMÜNSTER
FON: 04321-40260 FAX: 04321-402826
eMail: wuttke_kikeritz@online.de

INDEX	DATUM	ÄNDERUNG	GEZ.
A	12.09.2006	DIVERSE ERGÄNZUNGEN	Go
B	16.11.2006	HAUSVORZONE ABHAFEN HERAUSGENOMMEN	Go
C	04.01.2007	NEUBAUTEN GEKENNZEICHNET	Go

OBJEKT-NR.: 06201 BLATTGR.: 1,00 x 1,80

GEZ.: Go NEUMÜNSTER, DEN 24.8.2006

BLATT-NR.: **2**

Grundplan (ACB).pln

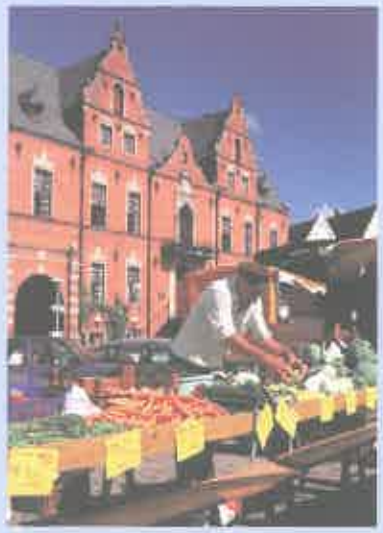
Druckmaß: 1000 x 1050 - 42" - Rolle - Bildschirmausschnitt

Anlage 7 Ergebnisbericht Städtebauförderung – Glückstadt Maßnahmenabschnitt Historische Innenstadt (2005)

Ergebnisbericht Städtebauförderung

Glückstadt

Maßnahmenabschnitt HISTORISCHE INNENSTADT



BIG-STÄDTEBAU GmbH
Treuhänderischer
Sanierungsträger

Bericht der Stadt Glückstadt an der Elbe
über die Ergebnisse und Wirkungen der
städtebaulichen Gesamtmaßnahme Glückstadt

Maßnahmenabschnitt Historische Innenstadt

Dieser Bericht wurde ausgearbeitet
und im Jahre 2005 fertiggestellt unter Mitwirkung
von Ministerialrat a.D. Dr.-Ing. Klaus Wächter

Vorbemerkung

Die vom Sanierungsträger BIG-STÄDTEBAU GmbH für alle betreuten Gemeinden gewählte einheitliche Gliederung soll die Auswertung der Schlußberichte erleichtern und darüber hinaus bei den unterschiedlichen Sanierungsmaßnahmen in Schleswig-Holstein zu einer größtmöglichen Vergleichbarkeit führen.
Die Abschnitte 1 und 2 geben den schnell zu erfassenden Überblick mit regionalen Rahmenbedingungen, ortsspezifischen Gegebenheiten und schwerpunktmäßigen Ergebnissen der jeweiligen Sanierungsmaßnahme.
Der Abschnitt 3 beleuchtet entsprechend dem besonderen Aufbau des zwischen Bund und Ländern abgestimmten „Informationssystems Städtebauförderung" die Ergebnisse und Wirkungen der Sanierungsmaßnahme im einzelnen und unter den verschiedensten Aspekten.
Mehrfache Erwähnung zum Beispiel derselben Ordnungs- oder Baumaßnahme in verschiedenen Zusammenhängen ergeben sich aus dem Raster des „Informationssystems Städtebauförderung".

Impressum
Herausgeber:
STADT GLÜCKSTADT,
Redaktionelle Bearbeitung:
STADT GLÜCKSTADT
BIG-STÄDTEBAU GmbH als treuhänderischer Sanierungsträger der Stadt Glückstadt,
Dr. Klaus Wächter
Gestaltung / Produktion:
bkz-design, Kiel / L+S Technik, Kiel
Bildnachweis:
Stadt Glückstadt, BIG-STÄDTEBAU GmbH,
Dirk Reinartz, Jörg Suhr, Klaus Wächter

Inhalt

1	**Zusammenfassende Beschreibung der Sanierungsmaßnahme Glückstadt, Maßnahmenabschnitt „Historische Innenstadt"**	6
1.1	Historischer Abriss, regionale Situation, wirtschaftliche Lage, Einwohnerentwicklung	6
1.2	Mißstände und Mängel, städtebauliche Planung, Umsetzung der Sanierungsziele	9
1.3	Sanierungszeitraum, Verfahren, Förderung	11
1.4	Ergebnisse und Wirkungen der Sanierungsmaßnahme	12
1.5	Künftiger Sanierungsbedarf	15
2	**Darstellung der Sanierungsmaßnahme Glückstadt Maßnahmenabschnitt „Historische Innenstadt" in Karten, Plänen und Fotos**	16
2.1	Zustand vor der Sanierung	16
	Lage der Stadt Glückstadt in der Region	
	Historische Innenstadt: Grundriss von 1756,	18
	Grundriss von 1974/76	20
	Luftaufnahme von 2003: Historische Innenstadt im Umriss der ehemaligen Festungsanlagen	22
	Städtebaulicher Rahmenplan: Vorhandene Mißstände (1983)	24
	Gebietsgrenzen: Vorbereitende Untersuchungen, Städtebaulicher Rahmenplan, Erhaltungs-, Gestaltungs- und Sanierungssatzungen	26
2.2	Städtebauliche Planung	28
	Denkmalpflegerische Zielplanung 1974	28
	Städtebaulicher Rahmenplan: Gestaltungskonzept (1979)	30
	Bereichs- und Gestaltungsplanungen:	
	Marktplatz / Marktfleth (1986)	32
	Fußgängerzone Große Kremper Str. (1989)	34
	Itzehoer Straße (1989)	36
	Jungfernstieg / Proviantaus (1987)	38
	Baublock Meyn (ca. 1984) zwischen den Straßen Am Fleth / Am Wall / Große Nübelstraße / Kleine Nübelstraße	40
	Parkplatzanlage (1994) an der Straße Am Güterbahnhof	42
2.3	Mit öffentlichen Mitteln finanzierte Maßnahmen: Erschließungsmaßnahmen, Grünflächen / Gewässer, Öffentliche Baumaßnahmen, Private Baumaßnahmen	44
2.4	Mit öffentlichen Mitteln finanzierte Maßnahmen: Grunderwerb, Betriebsverlagerungen, Abbruch/ Abräumung von Lagerplätzen	46
2.5	Zustand nach Abschluss der Sanierung: Fotos von ausgewählten Bereichen und Gebäuden	48
3	**Die wesentlichen Ergebnisse und Wirkungen der Sanierungsmaßnahme Glückstadt Maßnahmenabschnitt „Historische Innenstadt"**	70
3.1	Merkmale und Bewertung der Sanierungsmaßnahme	70
3.1.1	Zeitlicher und verfahrensmäßiger Ablauf	70
3.1.2	Mißstände und Mängel, Städtebauliche Planung	76
3.1.3	Strukturmerkmale des Gebietes und ihre Veränderung	78
3.1.4	Öffentliche Förderungsmittel, Programmbündelung und Maßnahmenfinanzierung	79
3.1.5	Investitionsvolumen und Baukosten	80
3.2	Städtebauliche Ergebnisse und Wirkungen im Sanierungsgebiet und in der Gesamtstadt	81
3.2.1	Städtebauliche Ergebnisse und Wirkungen im Sanierungsgebiet	81
3.2.2	Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt in der Gesamtstadt	81
3.2.3	Auswirkungen auf die Gewerbestruktur in der Gesamtstadt	81
3.2.4	Bodenpreisentwicklung nach der Entlassung von Grundstücken aus der Sanierung	81
3.2.5	Ausstrahlung der Sanierung auf die Umgebung des Sanierungsgebietes und auf die Gesamtstadt	82
3.3	Auswirkung der direkten und indirekten Förderung auf die private Investitionsbereitschaft	82
3.3.1	Bedeutung der Städtebauförderungsmittel für die privaten Investitionen	82
3.3.2	Bedeutung der steuerlichen Erleichterungen u.ä. für die privaten Investitionen	82
3.3.3	Veränderung der privaten Investitionsbereitschaft im Laufe der Sanierungsdurchführung	82
3.3.4	Die wesentlichen Gründe für die privaten Investitionen	82
3.4	Abschluss der Sanierungsmaßnahme	83
3.4.1	Auswirkung der Reduzierung der Städtebau-förderung-West seit 1993 auf den Umfang der Sanierungsdurchführung	83
3.4.2	Merkmale des förderungsmäßigen Abschlusses und künftig anstehende Sanierungsmaßnahmen	83
3.4.3	Maßnahmen zur Sicherung der Sanierungs-ergebnisse	84
3.4.4	Folgerungen für eine künftige Sanierung aufgrund der gewonnenen Erfahrungen	84
4	**Anlage zu Abschnitt 3 des Berichtes:** Formular der Anlage 3.3 der Städtebauförderungs-Richtlinien	86

1 Zusammenfassende Beschreibung der Sanierungsmaßnahme Glückstadt Maßnahmenabschnitt „Historische Innenstadt“

1.1 Historischer Abriss, regionale Situation, wirtschaftliche Lage, Einwohnerentwicklung

Die Stadt Glückstadt liegt im Kreis Steinburg in den Elbmarschen an der Unterelbe, direkt hinter dem Elbdeich an der Mündung des Flüsschens Rhin, in einer noch heute von Wind, Weite, Grün und Wasser geprägten Landschaft.

Glückstadt wurde 1617 von Christian IV., König von Dänemark und Herzog von Schleswig und Holstein, als Konkurrenz zu Hamburg in den ‚Wildnissen‘ an der Elbe vor den Deichen gegründet. Die neue Stadt wurde in wenigen Jahren mit einem ungewöhnlich großen Personal- und Materialeinsatz errichtet. Sie ist eine der acht von Christian IV. in dieser Art planmäßig neu angelegten Städten, wie z.B. auch Christiansstad (DK), Christiana (Oslo) und Christianspries (Kiel). Glückstadt ist in Schleswig-Holstein neben Friedrichstadt (ab 1619) und Rendsburg-Neuwerk (ab 1690) sicher die bedeutendste Stadtgründung des 17. Jahrhunderts.

Stadt und Festung wurden nach städtebaulichen und festungstechnischen Idealvorstellungen der Renaissance bzw. des Frühbarock als sternförmige Sechseckanlage errichtet. Auffälliges Merkmal ist die geometrisch regelmäßige, fächerförmige Ausbildung der östlichen Stadthälfte in Gestalt eines halben Sechsecks mit untereinander durch einen polygonalen Straßenzug verbundenen Radialstraßen, die von dem großen zentralen Marktplatz ausgehen und ursprünglich auf die Eckbastionen der Festungsanlage führten. In der westlichen Stadthälfte wird dieses Straßensystem abgewandelt durch die Anpassung an die Richtung des langgestreckten Hafenbeckens. Drei Radialstraßen laufen hier geradlinig und parallel zum Hafen in Richtung auf das schon 1708 baufällig wieder abgebrochene Königsschloss am heutigen Sperrwerk. Mit der Straße Am Hafen entstand eine der reizvollsten norddeutschen Uferstraßen, die durch ihre geschwungene Flucht, ihre Gliederung durch die einmündenden Straßen- und Platzräume sowie durch davorstehende solitäre Hafenbauten, wie das Brückenhaus und der barocke Salzspeicher, genauso besticht wie durch die harmonische Reihung von zum Teil noch gut erhaltenen Schaufassaden der Gebäude.

Die Befestigungswälle der neuen Stadt dienten zugleich als Schutzdeiche gegen das Hochwasser. Ein Kanalsystem innerhalb der Stadt diente einerseits dem Warentransport und andererseits

sowohl der Wasserversorgung als auch der Abwasserbeseitigung. Auch dieses Kanalsystem, das heute mit Ausnahme des wiederhergestellten Marktfleths nur noch an wenigen Relikten erkennbar ist, wurde schon ab 1620 nach niederländischer Art angelegt.

Es folgte ein schneller Aufstieg der jungen Stadt Glückstadt als ein besonders privilegierter Handelsstützpunkt, z.B. mit Steuer- und Religionsfreiheit, Zuzug von Niederländern und portugiesischen Juden. Sie wurde schnell zur drittgrößten Stadt des damaligen dänischen Reiches in der Mitte des siebzehnten Jahrhunderts. Im 30jährigen Krieg konnte die Festung Glückstadt als einzige im Lande sogar Wallensteins Truppen widerstehen.

Doch ein entscheidender Macht- und Funktionsverlust traf die Stadt schon nach einer kurzen Glanzzeit von wenigen Jahrzehnten, weil nämlich 1640 Altona zu Dänemark kam und schon bald viel wirksamer die Rolle der Handelskonkurrenz zu Hamburg übernehmen konnte. Die für Glückstadt ab 1640 geplante umfangreiche Stadterweiterung südlich des Hafens auf dem Rethövel wurde daher nur in ersten Ansätzen verwirklicht, deren Erhaltung heute dafür um so wichtiger ist. Glückstadt blieb Festung bis 1814, und es blieb Verwaltungsmittelpunkt für das Herzogtum Holstein, bis dieses 1867 preußisch wurde. Im 17. und 18. Jahrhundert waren Walfang und Robbenschlag wichtigste Erwerbsquelle in Glückstadt.

Allmählich wurde Glückstadt aber doch eine typische Kleinstadt in Randlage, ohne politischen Einfluss und mit nur geringer Wirtschaftskraft. Auch Eisenbahn- und Landstraßenbau brachten von Mitte des 19. Jahrhunderts an nur einen leichten wirtschaftlichen Aufschwung. Dem deshalb durchweg sehr gering gebliebenen Veränderungsdruck verdanken wir heute die so weitgehende Erhaltung der historischen Struktur und Bausubstanz der Stadt:
„Die besonders im Grundriss bewahrte frühneuzeitliche Plananlage der Stadt mit einer Reihe qualitätvoller Einzelbauten, in denen sich - eingebettet in biedermeierliche Kleinbürgerhäuser - der politische Rang Glückstadts im 17. Und 18. Jahrhundert spiegelt, hat als frühes Beispiel einer absolutistischen Fürstenstadt einen hervorragenden künstlerischen sowie städtebaulichen und kulturgeschichtlichen Wert" (Stadtkernatlas Schleswig-Holstein S. 55).

Die folgende historische „Kurzchronik" kann die wechselvolle Entwicklungsgeschichte Glückstadts anschaulich zusammenfassen:

1617 Gründung und Beginn des Aufbaues der Stadt

1618 Bau der Stadtkirche (D) am Marktplatz, 1651 Erneuerung

1620 Ausbau des Kanalsystems in der Stadt

1629 Bau des Königsschlosses an der Hafennordseite im Bereich des Provianthauses (D)

1630 Bau des ersten „Königshofes", 1638 ein Geschenk an Wiebeke Kruse, erhalten sind Keller und Wiebeke-Kruse-Turm, heutiges Traufenhaus (ED) von 1867

1632 Bau des Brockdorff-Palais (D) als Sitz des Gouverneurs von Stadt und Festung

1630/40 Bau der ehemaligen Admiralität (D) als Königliches Provianthaus, um 1700 als Admirals-Palais erweitert

1640 Altona kommt zu Dänemark;
Beginn der unvollendeten Stadterweiterung auf dem Rethövel

1642 Bau des Renaissance-Rathauses (D) am Marktplatz, 1873 erneuert

1644 Glückstadt ist drittgrößte Stadt des Dänischen Reiches

1705 Bau des Provianthauses (D) anstelle eines Vorgängerbaues

1710/20 Bau des Wasmer-Palais (D), diente als Regierungskanzlei bis 1731, als Oberappellationsgericht bis 1864

1731 Bau des Stadtpalais ‚Quasi non Possidentes' (D) als neue Regierungskanzlei (bis 1752)

17./18. Jh. Haupterwerb in der Stadt ist Walfang und Robbenschlag

1813-14 Belagerung Glückstadts durch die Verbündeten Napoleons

1814-18 Schleifung der Festungsanlagen und Beginn des Ausbaues eines Bürger- und Stadtparks: 1818-1850 Zentralbereich, 1850-1900 nordwestlicher Teil, 1900-1930 südöstlicher Teil

Mitte 19. Jh. Eisenbahnanschluß und Ausbau von Landstraßen, kurzer wirtschaftlicher Aufschwung

1867 Glückstadt kommt zu Preußen, wird normale Kleinstadt; Zuschüttung des Rhin-Zuflusses in den Binnenhafen

1950 Historischer Marktfleth wird vollends zugeschüttet

Eine nennenswerte Erweiterung des Stadtgebietes erfolgte erst mit der Gebietsreform im Jahre 1974. Bis dahin hatte Glückstadt immer noch die seit

seiner Gründung äußerst enge, nur auf den Festungsumriss beschränkte Gemarkung.
Die Stadt hat heute gut 12.000 Einwohner (Stand 30.06.2000: 12.234). Dies ist das Ergebnis einer sehr allmählichen Entwicklung, die sich auch in folgenden Einwohnerzahlen seit Beginn des 19. Jahrhunderts widerspiegelt: 1803: 5.178, 1855: 6.178, 1945: 7.500, 1970: 11.720, 1980: 11.900, 1990: 11.830, 2000: 12.234 Einwohner.
Glückstadt ist der zweitgrößte Ort des Kreises Steinburg, mit deutlichem Abstand zur Kreisstadt Itzehoe mit ca. 33.700 Einwohnern. Nach dem Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein (LROPl) von 1998 ist die Stadt Glückstadt ein Unterzentrum. Es hat einen Nahbereich von weiteren fünf Gemeinden. Dieser Nahbereich hat mit Glückstadt zusammen insgesamt ca. 17.000 Einwohner.

Ein wichtiges landesplanerisches Ziel war es bereits nach dem Regionalplan von 1984, die Arbeitsplatzverluste der Vergangenheit so weit wie möglich auszugleichen. Dazu sollte auch gerade im Zuge der bereits begonnenen städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen die Funktion von Glückstadt als Versorgungs- und Dienstleistungszentrum gestärkt und die Stadt insgesamt als attraktiver Wohnplatz an der Elbe weiter ausgebaut werden. Als besonders erhaltens- und schützenswert eingestuft wurden dabei „das städtebauliche Gefüge der geschlossenen frühneuzeitlichen Plananlage mit Resten der Befestigung (Gräben und Wasserflächen) ... , insbesondere der Markt in Verbindung mit dem begrünten Kirchplatz, den von ihm systematisch ausstrahlenden Radialstraßen, der breiten Hauptachse ‚Am Fleth' und der Uferstraße ‚Am Hafen' als bedeutendes Gebäude-Ensemble."

Bis in die 1990er Jahre hinein war Glückstadt u.a. Schwerpunktort der Gemeinschaftsaufgabe ‚Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur'. Im Landesraumordnungsplan von 1998 wird der Kreis Steinburg und damit auch Glückstadt aufgrund der immer stärker werdenden Verflechtung mit der Metropolregion Hamburg sowie aufgrund der Entwicklungen in Brunsbüttel und Itzehoe nicht mehr als strukturschwach eingestuft. Glückstadt gilt heute als ‚Entlastungsort in der Metropolregion Hamburg'.

Die Vorverlegung des Elbdeiches (Landesschutzdeich) nördlich des Hafens schon im Jahre 1969 erlaubte es erstmalig, ergänzende innenstadtnahe Wohngebiete zu planen, die ab ca. 1980 im Stadtteil Butendiek entstanden. Eine Aufspülung des Vordeichgeländes südlich des Hafens erfolgte im Jahre 1977. Erst jetzt aber erfolgte die Deichvorverlegung, sie wurde mit dem Jahre 2002 im wesentlichen abgeschlossen. Unter anderem ist damit nun die Voraussetzung geschaffen worden für die angestrebte Standortsicherung durch Betriebserweiterung bei Glückstadts größtem Arbeitgeber, dem Papierhersteller Steinbeis Temming. Die dafür unverzichtbare Aufstellung einer modernen Papiermaschine mit besonders großem Platzbedarf ist erst durch diesen Deichbau möglich geworden.

1.2 Mißstände und Mängel, städtebauliche Planung, Umsetzung der Sanierungsziele

Hier lagen für Glückstadt die größten städtebaulichen Probleme und Mißstände: unerträglicher Durchgangsverkehr, gravierende Bauschäden am historischen Gebäudebestand, zerstörte Aufenthaltsqualität in den reizvollen Stadträumen. Auch für die Steigerung der Attraktivität der Innenstadt und den Ausbau der zentralen Funktionen waren deshalb die Bewahrung und Erneuerung des historischen Stadtgefüges mit dem noch immer charakteristischen Gepräge und den sehr zahlreichen Kulturdenkmälern eine entscheidende Notwendigkeit und eine einmalige Chance.

Frühzeitige eigene Vorbereitungen in der Stadt für die notwendigen Stadterneuerungsmaßnahmen sicherten ihr bereits im Jahre 1971 die neu entstandene Möglichkeit der Städtebauförderung für städtebauliche Erneuerungs- und Erhaltungsmaßnahmen nach dem Städtebauförderungsgesetz.

Die von der Stadt ebenfalls frühzeitig als unverzichtbar erkannte und mit Nachdruck betriebene Verlegung des Anlegers der Fährverbindung Glückstadt-Wischhafen (B 495) von der historischen Innenstadt an den nördlichen Stadtrand brachte (1979 bis 1981) – zusammen mit der anschließenden Verlegung der Ortsdurchfahrt der Bundesstraße B 431 um die historische Innenstadt herum – eine lebenswichtige Verkehrsentlastung für das ‚Stadtdenkmal' Glückstadt, durch das sich vorher kilometerlange Fahrzeugstaus quälten.

Bei den Vorbereitenden Untersuchungen wie bei der Städtebaulichen Rahmenplanung stand das Ziel im Mittelpunkt, alle die städtebaulichen Probleme zu beheben, die durch die erwähnten Verkehrsprobleme und die erheblichen Funktionsschwächen, aber auch durch bereits fortgeschrittene Substanzschwächen im gesamten historischen Stadtgefüge entstanden waren. Dabei richteten sich alle Überlegungen, Planungen und Realisierungen der Stadterneuerung in Glückstadt von Anfang an auf die Gesamtheit der historischen Innenstadt im Umriss der ehemaligen Befestigungsanlagen. Zugleich stand aufgrund der historischen Entwicklung und der Vorgaben der Landesplanung für die Stadt immer fest, daß Art und Umfang der Stadterneuerung folgerichtig auch an der künftigen gesamtstädtischen Entwicklung ausgerichtet werden mußten.

Die historische Innenstadt von Glückstadt wies insgesamt weitreichende substanzielle, strukturelle, funktionale und stadtgestalterische Mißstände und Mängel auf.

Als besonders hervortretende Probleme sind zu nennen:

- Das Straßennetz und die Platzflächen waren bereichsweise völlig überlastet durch die Überlagerung des Durchgangsverkehrs mit dem ebenfalls stark angewachsenen fließenden und ruhenden Erschließungsverkehr. Dadurch war die Funktionsfähigkeit der historischen Innenstadt als Einkaufszentrum, als Fremdenverkehrsziel und auch als Wohnort erheblich gestört.
- In allen Teilen der historischen Innenstadt wiesen sehr viele Gebäude erhebliche Mängel auf, und zwar vor allem in der Bausubstanz, aber vielfach auch in der Ausstattung, besonders der Wohnungen.
- Unter den vielfach mangelhaften, aber durchweg erhaltenswerten Gebäuden in der historischen Innenstadt befanden sich zahlreiche in ihrem Bestand bereits ernsthaft gefährdete hochkarätige Kulturdenkmäler.
- Für die auf die Stadtgründung zurückzuführende Grundstücks- und Gebäudestruktur stellten vor allem die ungeordneten und teils erheblich störenden Gewerbenutzungen innerhalb der Baublocks eine Gefahr dar, und zwar gleichermaßen für die Erhaltung des Stadtgrundrisses, als auch für die dringende Verbesserung des Wohnumfeldes.
- In einzelnen Straßenzügen traten auch schon fehlende Raumkanten der Bebauung auf, zumeist infolge von Gebäudeabbrüchen, oft verbunden mit untypischen Grundstückszufahrten einer störenden Folgenutzung. Vielfach ist zusätzlich das umgebende Wohnumfeld durch Lärm, Abgase und Erschütterungen erheblich beeinträchtigt gewesen.

Der Städtebauliche Rahmenplan ist folgerichtig vor allem auf die bestmögliche Erhaltung des Gründungsplanes der Stadt ausgerichtet worden, bei angemessener Entwicklungsfähigkeit dieses einzigartigen historischen Stadtkernes von Glückstadt als ausgewiesenes ‚Stadtdenkmal'.

Im einzelnen bestand das Planungskonzept aus folgenden Maßnahmenkomplexen:

- Eine größtmögliche Verkehrsberuhigung im gesamten historischen Stadtkern sollte erstens durch Herausnahme des Durchgangsverkehrs und zweitens durch verkehrsberuhigende und fußgängerfreundliche Umgestaltung der Erschließungsstraßen sowie der städtebaulich bedeutsamen zentralen Straßen- und Platz-

räume erreicht werden. Dabei sollte zugleich eine bestmögliche Ergänzung des vielfach bereits reduzierten und weiter rückläufigen Großgrünbestandes erfolgen. Im Zusammenhang mit der verkehrlichen Neuordnung wie auch unter dem Aspekt der Erhaltung des ‚Stadtdenkmals Glückstadt' kam der Wiederherstellung des Straßenraumes Am Fleth mitsamt dem historischen Gewässer Marktfleth eine ganz herausragende Bedeutung zu, die noch gesteigert wird durch ihren denkmalpflegerischen und stadttechnischen Zusammenhang mit der Erhaltung der historischen Grünanlagen und ehemaligen Festungsgewässer (Glückstädter Wasserkunst). Ergänzt wird dieses Konzept durch mehrere günstig gelegene sogenannte Auffangparkplätze in den Randzonen der historischen Innenstadt.

- Für die vorgegebene Stadtgestalt mit ihrer Blockrandbebauung und überwiegend kleinteiligen Parzellenstruktur sollte eine sinnvoll begrenzte Nutzungsmischung in Anlehnung an die Nutzungskategorie ‚Besonderes Wohngebiet' beibehalten werden, vor allem unterstützt durch Maßnahmen der Gebäudemodernisierung und der Baulückenschließung. Dabei sollte aber schrittweise auch eine konsequente Aussiedlung aller störenden Gewerbebetriebe aus der historischen Innenstadt erfolgen, sowohl zur Verkehrsentlastung als auch im Interesse eines guten Wohnumfeldes und zur Rettung des betroffenen wertvollen Gebäudebestandes.
- Die Bewahrung der vom Gründungsplan der Stadt bestimmten unverwechselbaren Stadtgestalt erforderte die vorrangige Erhaltung und Erneuerung durch Instandsetzung und Modernisierung möglichst aller städtebaulich oder denkmalpflegerisch wertvollen Gebäude. Dabei sollten auch die vielfach gestörten Erdgeschosszonen möglichst auf den ursprünglich kleinteiligen Maßstab zurückgeführt werden. Neubauten sollten maßstäblich in den vorhandenen Gebäudebestand eingefügt werden.

Im Bereich des Städtebaulichen Rahmenplanes für die historische Innenstadt Glückstadts war die weit überwiegende Zahl aller in Glückstadt vorhandenen Kulturdenkmäler und städtebaulich bzw. denkmalpflegerisch erhaltenswerten Gebäude erfasst. Nach dem Stand des Jahres 2000 waren es (ohne ehemalige Festungsgewässer und Wallanlagen) noch die beachtliche Zahl von 79 Kulturdenkmalen von besonderer Bedeutung (D/ED = Denkmalschutz) und 71 sogenannten einfachen Kulturdenkmalen (K = ohne Eintragung in die Denkmalliste), außerdem zahlreiche städtebaulich und denkmalpflegerisch wertvolle und deshalb gleichfalls erhaltenswerte Gebäude (E = erhaltenswert im Sinne des Baugesetzbuches).

Die sogenannte ‚Denkmalpflegerische Zielplanung' war als umfassende Stellungnahme (in Plan und Text) des Landesamtes für Denkmalpflege Schleswig-Holstein gezielt für die Sanierung der historischen Stadtkerne in Schleswig-Holstein neu entwickelt worden. Sie wurde für Glückstadt schon 1974 fertiggestellt und der Stadt mit der Bitte um Beachtung bei Planung und Durchführung der Stadterneuerungsmaßnahmen übergeben.

Für die Erarbeitung des oben schon erwähnten Städtebaulichen Rahmenplanes wurde ein beschränkter städtebaulicher Ideenwettbewerb ausgeschrieben. Die Preisgerichtssitzung fand am 11.04.1975 statt . Der 1.Preis und damit verbunden der Auftrag für die weitere Bearbeitung des Städtebaulichen Rahmenplanes ging an das Architekturbüro Holstein-Mitte, Hellberg und Wuttke in Neumünster. Der daraufhin gründlich weiter ausgearbeitete Rahmenplan bestand u.a. aus folgenden Einzelplänen: Rahmenfestsetzungen, Gestaltungskonzept, Verkehrskonzept, Maßnahmenplan, Vorhandene Mißstände. Der Geltungsbereich des Rahmenplans entsprach etwa den Grenzen der Stadtgründung, das waren die alten Festungsgrenzen. Mehr zum Planungsablauf im folgenden Abschnitt 1.3 „Sanierungszeitraum, Verfahren, Förderung".

Es gelang ein zügiger Baubeginn mit Ordnungs- und Baumaßnahmen schon in den ersten Jahren nach Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm, mit besonderer Verstärkung nach der Anerkennung Glückstadts als ‚Stadtdenkmal' mit dann bevorzugter und schwerpunktmäßiger Berücksichtigung in den jährlichen Städtebauförderungsprogrammen. Die dadurch bis heute realisierbar gewordenen Sanierungsmaßnahmen werden im Abschnitt 1.4 „Ergebnisse und Wirkungen der Sanierungsmaßnahme" näher umrissen.

Trotzdem konnten nicht alle der zahlreichen Maßnahmengruppen und der verschiedenen räumlichen Schwerpunkte vollständig bearbeitet werden, zumal auch der südlich des Hafens liegende Sanierungsabschnitt „Rethövel" schon parallel zum Abschnitt „Historische Innenstadt" hatte in Angriff genommen werden müssen. Zurückgestellt werden mussten insbesondere viele weitere Gebäudemodernisierungen wie auch zahlreiche weitere verkehrsberuhigende Umgestaltungen von Straßen und Platzräumen. Darauf wird in Abschnitt 1.5 „Künftiger Sanierungsbedarf" noch einmal eingegangen.

1.3 Sanierungszeitraum, Verfahren, Förderung

Die Stadt Glückstadt hatte sich schon seit Ende der 1960er Jahre um die Voraussetzungen für eine erhaltende städtebauliche Erneuerung ihrer bemerkenswerten historischen Innenstadt bemüht. Denn in den vorausgegangenen Jahrzehnten war durch die Zeitumstände die bauliche Entwicklung der Glückstädter Innenstadt, wie bei anderen historischen Stadtkernen auch, zwangsläufig vernachlässigt worden.
Die oben umrissenen problematischen städtebaulichen Gegebenheiten des Unterzentrums Glückstadt mussten nun auch im landesplanerischen und regionalplanerischen Interesse verbessert werden. Nach gründlicher Abstimmung zwischen Stadt Glückstadt, Kreis Steinburg, Landesamt für Denkmalpflege und Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein erfolgte deshalb die Aufnahme von Glückstadt in das Städtebauförderungsprogramm des Landes Schleswig-Holstein, und zwar bereits mit Beginn dieses neuen Förderungsinstruments im Jahre 1971. Die Förderung des hier behandelten Glückstädter Maßnahmenabschnittes „Historische Innenstadt" dauerte von da an bis einschließlich Programmjahr 1995.

Förderungsschwerpunkte waren, insbesondere im Zusammenhang mit der Einstufung Glückstadts als ‚Stadtdenkmal', folgende Maßnahmenkomplexe, bezogen auf die gesamte historische Innenstadt:

- die Erhaltung des historischen Stadtgrundrisses und sämtlicher wertvollen Bausubstanz,
- die fußgängerfreundliche Umgestaltung der Straßenräume, insbesondere der zentralen Stadträume,
- die Verlagerung störender gewerblicher Nutzungen,
- die verkehrliche Neuordnung ohne Durchgangsverkehr, mit weitgehender Verkehrsberuhigung.

Diese Förderungsschwerpunkte wurden Anfang der 1990er Jahre wie folgt aktualisiert:

- Ortsbild- und Denkmalpflege,
- Wohnumfeldverbesserung, Umweltschutz, Siedlungsökologie, Energie-Einsparung,
- Wohnungsbestandsverbesserung, bedarfsgerechtes Wohnungsangebot,
- Ausbau flächenhafter Verkehrsberuhigung.

Die Festlegung der historischen Innenstadt als Untersuchungsgebiet erfolgte durch Beschluss der Stadtvertretung von Glückstadt am 23.03.1972. Die Ergebnisse dieser ‚Vorbereitenden Untersuchungen' lagen bereits Ende 1972 vor.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Glückstadt von 1973 erfuhr 1975 seine erste Änderung und Erweiterung, nachdem sich durch die Gebietsreform 1974 die bis dahin viel zu geringe Fläche des Stadtgebietes ungefähr verdoppelt hatte. Dabei wurden nicht nur wichtige Weichenstellungen hinsichtlich Neuordnung von Verkehr und Nutzungen getroffen, sondern auch die gesamte historische Innenstadt als ‚Sanierungsgebiet' eingestuft und dargestellt.

Die oben bereits erwähnte sogenannte ‚Denkmalpflegerische Zielplanung' wurde vom Landesamt für Denkmalpflege Schleswig-Holstein für Glückstadt 1974 fertiggestellt und der Stadt mit der Bitte um Berücksichtigung bei allen Stadterneuerungsmaßnahmen übergeben.

Nach Ausarbeitung, Erörterungen und Abstimmungen des oben schon erwähnten Rahmenplan-Entwurfes wurde dieser von der Stadtvertretung als verbindliche Planungs- und Handlungsgrundlage am 26.08.1983 beschlossen. Fortschreibungen des Planwerkes erfolgten ab 1989. Außerdem erfolgten Konkretisierungen der Rahmenplanung durch verschiedene sogenannte Gestaltungs- bzw. Bereichspläne, ebenfalls vom Büro Hellberg und Wuttke bearbeitet. Vor Beschlussfassung wurde auch die Planungsfortschreibung gründlich erörtert und intensiv abgestimmt, und zwar sowohl innerhalb der Stadt als auch mit dem Kreis Steinburg und dem Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein, nicht zuletzt aber auch mit den infragekommenden Fachbehörden, den ‚Trägern öffentlicher Belange'.

Für den Generalverkehrsplan der Stadt Glückstadt von 1977 wurde ein Gutachten vom Büro Dorsch Consult, Hamburg, erstellt. Die Fortschreibung 1990 des Generalverkehrsplans, ebenfalls vom Büro Dorsch Consult bearbeitet, wurde 1994 beschlossen.

Aber erst ab dem Programmjahr 1980 wurde dem sehr finanzschwachen Glückstadt durch zusätzliche finanzielle Hilfe des Landes Schleswig-Holstein ein größerer jährlicher Maßnahmenumfang möglich. Grundlage war der von der Landesregierung jetzt ausdrücklich anerkannte Status „Stadtdenkmal" (anerkannt neben den Stadtdenkmalen Friedrichstadt, Lübeck und Mölln). Aber wegen der drastischen Reduzierung der Städtebauförderung-West ab Anfang der 1990er Jahre war diese Möglichkeit einer umfangreicheren Maßnahmendurchführung leider auf die 1980er Jahre beschränkt.

Die Städtebauförderungsmittel einschließlich des städtischen Eigenanteils und sonstiger Einnahmen des Sanierungssondervermögens wirkten zu Beginn des Sanierungsverfahrens als motivierende Initialzündung, dann für die Bewältigung kostenträchtiger Schlüsselprojekte als unersetzliche Finanzierungsbasis. Alle Sanierungsbaumaßnahmen dienten aber zugleich der dringenden Arbeitsplatz-Sicherung.

Ohne diese gebietsbezogenen, streng subsidiär und dabei von der Stadt doch flexibel und gezielt einsetzbaren Finanzierungsmittel der Städtebauförderung wäre der Prozess einer so umfassenden städtebaulichen Erhaltung und Erneuerung wie hier in Glückstadt nicht in Gang gekommen.
Und das folgende stattliche Ausmaß der Sanierungsdurchführung wäre für die finanzschwache Stadt auch nicht möglich gewesen, wenn nicht Kreis und Land Mittel und Wege gefunden hätten, den kommunalen Eigenanteil an der Sanierungsfinanzierung zeitweise erheblich unter den Regelsatz von 33 1/3 % zu drücken. Die Summe der Finanzierungsmittel des Sanierungssondervermögens betrug für den hier behandelten Maßnahmenabschnitt ‚Historische Innenstadt' unter Einschluss der Städtebauförderung von Bund und Land insgesamt rund 45 Mio EUR. Das dabei im Zusammenhang mit allen Städtebauförderungsmaßnahmen im Maßnahmenabschnitt ‚Historische Innenstadt' insgesamt umgesetzte Investitions- und Bauvolumen beläuft sich (ohne Grundstückswerte !) sogar auf schätzungsweise rund 62 Mio EUR.

1.4 Ergebnisse und Wirkungen der Sanierungsmaßnahme

In dem relativ langen Städtebauförderungszeitraum während der Programmjahre 1971 bis 1995 ist der Stadt Glückstadt der entscheidende Schritt zur Erhaltung ihrer historischen Innenstadt und damit zugleich zur Sicherung ihrer Zentralitätsfunktionen gelungen. Hierzu hat ganz wesentlich die vom Jahre 1984 an gezielte und schwerpunktmäßige Städtebauförderung für Glückstadt als ‚Stadtdenkmal' beigetragen.

Zeitliche Abfolge einzelner wichtiger Verfahrensschritte und Maßnahmen (Auswahl):

1971	Aufnahme von Glückstadt in das neue Städtebauförderungsprogramm
1972	Vorbereitende Untersuchungen gemäß Städtebauförderungsgesetz
1974	Stadtgebiet erstmals über den Festungsgrundriß hinaus erweitert, Denkmalpflegerische Zielplanung für Glückstadt, Ausbau der Christian-IV-Straße
1975	Neuer Flächennutzungsplan mit historischer Innenstadt als Sanierungsgebiet, Rahmenplan-Wettbewerb zur Erhaltung historischen Innenstadt
1975	Instandsetzung des Wasmer-Palais (D), heute Volkshochschule
1977	Generalverkehrsplan, Aufspülung des Vordeichgeländes südlich des Hafens
1979 – 80	Stadt übernimmt Landesfürsorgeanstalt am Jungfernstieg, Abbruch und Neubebauung nach Wettbewerb ab 1983
1979 – 81	Verlegung der Elbfähre aus dem Hafen an den Nordrand der Stadt, Umgestaltung der Straße Am Hafen
1980	Land stuft Glückstadt als Stadtdenkmal ein, erste Sanierungssatzung für den Baublock „Jungfernstieg"
1981	Erhaltungssatzung für die gesamte historische Innenstadt
1981–85	Umgestaltung des Hafenspeichers „Alte Mühle"
1982	Verlagerung der Großwäscherei aus Baublock Jungfernstieg / Provianthaus, Beseitigung der Bausubstanz 1987
1983 – 84	Umgestaltung des Straßenraumes Am Kirchplatz
1983 – 87	Instandsetzung des Gebäudes Am Markt 9 (D)
1983 – 89	Ankauf und Erneuerung des Baublocks „Meyn"
1984 – 85	Umgestaltung der Kleinen Kremper Straße

1984 – 85	Umgestaltung von Am Jungfernstieg und Groß Neuwerk
1985	Sanierungssatzung „Historische Innenstadt“
1985 – 86	Umgestaltung Großer Schwibbogen
1985 – 86	Neubau Am Fleth 51 zur Verlagerung der Trafostation aus dem Straßenraum Am Fleth
1985 – 87	Umgestaltung des Straßenraumes Am Fleth, Wiederherstellung des offenen Marktfleths
1986	Gestaltungssatzung für die gesamte historische Innenstadt, Wettbewerb zur Neuordnung des Hafenkopfes
1986 – 88	Umgestaltung des Marktplatzes
1986 – 90	Instandsetzung des Stadtpalais „Quasi non Possidentes“ (D), heute Kulturhaus
1987 – 88	Bau des Parkplatzes Bohnstraße, Umgestaltung der Bohnstraße
1988	Umgestaltung von Klein Neuwerk
1988 – 89	Wiederherstellung der Glückstädter Wasserkunst
1989	Umgestaltung der Großen Deichstraße
1989 – 90	Umgestaltung der Großen Nübelstraße
1989 – 90	Verlagerung der Feuerwehr aus der Innenstadt durch Neubau am südlichen Altstadtrand
1990	Umgestaltung der Großen Kremper Straße
1992	Sanierungsgebiet „Historische Innenstadt“ erweitert um Farbenfabrik (Provianthaus D)
1993	Kauf- und Verlagerungsvertrag zwischen Stadt und Farbenfabrik, 1994 Verlagerung Farbenfabrik aus dem Provianthaus (D), Übernahme durch Stadt: des Gebäudes 1997, des geräumten und altlastenfreien Grundstücks 1999
1993	Historischer Stadtpark als Denkmalbereich unter Schutz gestellt
1994	Stadt erwirbt Erbbaurecht für das Gehlsen-Gelände
1996	Gartenhistorisches Gutachten „Park-Sanierung“
1997	Erhalt von Zentrumsfunktionen und Einzelhandel in der historischen Innenstadt (Ratsbeschluß), Ausbau der Kreisverkehrsanlage Stadtstraße / Christian-IV-Straße
1998	Neubau Alten- und Pflegeheim DRK sowie Wohnungen im Baublock Jungfernstieg / Provianthaus, Entwurfsbeschluß neuer Flächennutzungsplan, Denkmalgerechte Park-Sanierung (bis 2000), biologische Gewässer-Entschlammung (bis 2002), Abbruch von Ladekran und Ölbunkern am Binnenhafen, Abbruch der Werfthalle am Hafenkopf (abschnittsweise bis 2004)
1999	Schließung des Eisenbahn-Ausbesserungswerkes Glückstadt
2000	Ausbau der Kreisverkehrsanlage Am Fleth / Am Wall
2000	Aufhebung der Sanierungssatzung „Jungfernstieg“, Teilaufhebung der Sanierungssatzung „Historische Innenstadt“, Studien und Gutachten: „Stadtmarketing Glückstadt und Umgebung“, „Entwicklung des Hafengebietes in Glückstadt“, „Leitbild Kultur und Tourismus“
2002	Erweiterung der verbliebenen Sanierungssatzung „Historische Innenstadt“ um die an das Provianthaus (D) angrenzenden ehem. Betriebsflächen der Farbenfabrik, einschließlich des Gehlsen-Geländes, in Vorbereitung

Der drohende Verlust des historischen Stadtgefüges von Glückstadt ist erfolgreich abgewendet worden. Dies wurde erreicht durch:

- die Neuordnung des fließenden und ruhenden Verkehrs mit Einrichtung von in die Bebauungsstruktur integrierten Ersatz- und Auffangparkplätzen,
- die dem Gründungsplan und dem Ortsbild entsprechende verkehrsberuhigende Umgestaltung zahlreicher, insbesondere der zentralen Straßen- und Platzflächen,
- die Verbesserung der zentralen Funktionen der historischen Innenstadt sowie bereichsweise auch die Verbesserung ihres Wohnumfeldes,
- die Erhaltung und Erneuerung städtebaulich und denkmalpflegerisch wertvoller Bausubstanz durch Instandsetzung und Modernisierung in großer Zahl.

Allerdings bedurfte es dabei auch der nachhaltigen Unterstützung durch den Kreis Steinburg und zugleich äußerster finanzieller Anstrengungen des städtischen Haushalts.

Alles in allem wurden im Rahmen der Städtebauförderungsfinanzierung die folgenden Einzelmaßnahmen vorbereitet, durchgeführt und abgewickelt:

	Maßnahmenübersicht
45	Maßnahmen freihändiger Grundstückserwerb
32	Maßnahmen Beseitigung baulicher und sonstiger Anlagen
20	Baumaßnahmen Straßen, Wege, Plätze, Parkplätze, Begrünung, Wasserläufe, Gründung
38	Baumaßnahmen Gebäudemodernisierung
8	Baumaßnahmen Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, z.T. mit Betriebsverlagerung
2	Maßnahmen Abräumung von Lagerplätzen und Altlastenbeseitigung bei Betriebsverlagerung
160	Wohnungen gemeinnütziger und privater Bauherren, die mit Wohnungsbauförderungsmitteln neu errichtet wurden

Damit sind die wichtigsten Sanierungsziele der Stadt Glückstadt im Bereich der historischen Innenstadt erreicht worden. Erhaltung, Erneuerung und Pflege des ‚Stadtdenkmals' Glückstadt haben nicht nur die historische Innenstadt wieder zum lebendigen und urbanen Zentrum der Stadt gemacht, sondern das in der Bevölkerung akzeptierte „Stadtdenkmal" ist darüber hinaus auch zu einer tragfähigen Grundlage der heutigen touristischen Anziehungskraft und damit der weiteren Zukunftsentwicklung Glückstadts geworden.

So kann sich die Stadt Glückstadt heute ohne Übertreibung zum Beispiel im Internet mit folgender Beschreibung werbend darstellen:

www.glueckstadt.de
Glückstadt ist mehr als die Stadt, in der es die kulinarische Spezialität, den Glückstädter Matjes gibt. Glückstadt ist nicht nur durch die Kulturtage im März, die jährlich am dritten Donnerstag im Juni beginnenden Matjeswochen, das Herbstvergnügen, die ausgezeichnete Gastronomie und die maritimen Angebote über die Landesgrenzen hinaus berühmt und lockt Touristen aus nah und fern.
Was Glückstadt so reizvoll macht? Glückstadt an der Elbe ist die attraktive Kleinstadt mit hochwertigem Wohn- und Freizeitwert, der etwas andere Tourismusort an der Unterelbe, das einzigartige Stadtdenkmal mit erlebbarer Kultur und Geschichte, die Stadt mit maritimen Charakter und zugleich das Tourismuszentrum an der Unterelbe Schleswig-Holsteins.

1.5 Künftiger Sanierungsbedarf

Von der notwendigerweise längerfristig angelegten Sanierungsdurchführung im ‚Stadtdenkmal Glückstadt' konnten bis zur unerwartet schnellen Förderungseinschränkung viele wichtige Abschnitte realisiert werden. Inzwischen zwangsläufig zurückgestellte, teils notwendig, teils wünschenswert gewesene Ergänzungen oder Abrundungen schmälern leider an vielen Stellen den heute durchweg sehr positiven Eindruck des einst fast in Vergessenheit geratenen städtebaulichen Kleinods Glückstadt.

Nicht so sehr die allgemeine Verknappung aller Förderungsprogramme und die wachsenden kommunalen Haushaltsschwierigkeiten seit Beginn der 1990er Jahre, sondern vor allem die gerade zu diesem Zeitpunkt vollzogene drastische Reduzierung der Städtebauförderungsmittel durch den Bund für alle alten Bundesländer hat für die Stadt Glückstadt zu einer sehr schmerzhaften inhaltlichen und finanziellen Verkürzung des mitten in der Umsetzung befindlichen Sanierungkonzeptes geführt.

Nicht mehr in Angriff genommen oder weitergeführt werden konnten insbesondere die folgenden Maßnahmen:

- viele weitere und zum Teil bereits vorbereitete Gebäudemodernisierungen, auch von wichtigen und hochwertigen Denkmälern,
- zahlreiche weitere verkehrsberuhigende Umgestaltungen von Straßen und Platzräumen,
- weitere Verlagerungen störender Betriebe und die anschließende Umnutzung der geräumten Betriebsgelände.

Rückschauend haben im Ergebnis die kräftige Initialzündung der Städtebauförderung und die schwer zu beeinflussende Eigendynamik der Maßnahmen, gefolgt von der oben angesprochenen Mittelreduzierung durch den Bund Anfang der 1990er Jahre, die Stadt dann zwangsläufig auf einen innovativen, wenn auch äußerst mühsamen und zeitraubenden Weg zu alternativen Finanzierungs- und Förderungsmodellen gewiesen, auf dem die Stadt noch heute ihre Bemühungen um die Erneuerungs- und Entwicklungsziele unvermindert fortsetzt.

Die Weiterführung der Sanierung besonders im Bereich des Hafens als der „Keimzelle der Stadt" ist für Glückstadt nach wie vor von großer Bedeutung. Die gegenwärtig anstehende Konzeptfindung für Hafen und Hafenumfeld schließt mehrere für die künftige Entwicklung der Stadt entscheidende Neuordnungsbereiche ein. Dies sind einmal der erst am Anfang der Neuordnung stehende Bereich Hafenkopf, dann der Binnenhafen mit seinen dringend sanierungsbedürftigen Kaimauern, das Gebiet des Rethövel als historisches Gegenüber der Innenstadt, schließlich die Umnutzung der geräumten Betriebsgelände Gehlsen nördlich des Außenhafens und Wilckens zwischen Provianthaus und Deich.

Ob und wann die Förderung weiterer Sanierungsabschnitte erreicht werden kann, läßt sich gegenwärtig leider in keiner Weise absehen.
Vorrang hat vorerst eine möglichst erfolgreiche Lösung der oben umschriebenen dringendsten Sanierungsprobleme im weiterhin bestehenden Sanierungsgebiet „Rethövel / Binnenhafen / Randbereiche Innenstadt".

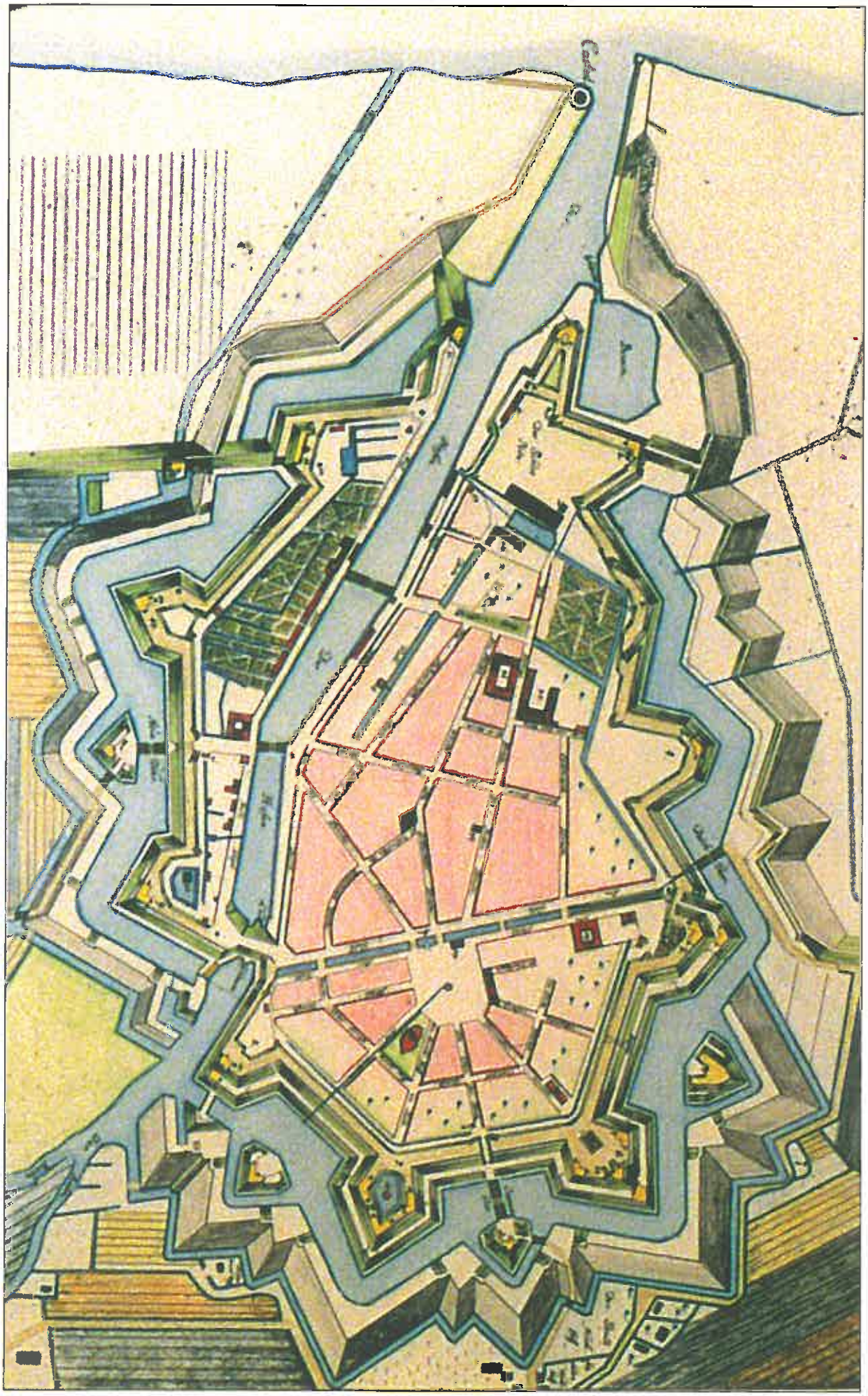
2. Darstellung der Sanierungsmaßnahme „Historische Innenstadt“ in Karten, Plänen und Fotos

2.1 Zustand vor der Sanierung

Lage der Stadt Glückstadt in der Region

BRUNSBÜTTEL
St Margarethen
Büttel
WILSTER
Landscheide
Kudensee
Norderdorf
Heiligenstedten
Bekmünde
ITZEHOE
KELLINGHUSEN
Wittenbergen
Breitenburg
Oelixdorf
Kollmoor
Moordiek
Wulfsmoor
Breiten
burger
Moor
Munsterdorf
Lägerdorf
Dägeling
Kremper
heide
Bahrenfleth
Neuendorf
Westerhorn
Brande-Hörnerkirchen
Hohenfelde
Krempe
Krempdorf
Süderau
Grevenkop
Wewelsfleth
Brokdorf
Balje
Krummendeich
Stellenfleth
Freiburg (Elbe)
Altenwerder
Hollenwisch
Hamelwörden
Geesthacht
Geesthacht
Elskop
Sommerland
Horst (Holstein)
Kl Offenseth-Sparrieshoop
Hanredder
Gr Offenseth
Asperm
Kiebitzreihe
Bokholt-Hanredder
Herzhorn
Wischhafen
Cadenberge
Oberndorf
Kreutzsand
Altenwerder
Wingst
Dobrock
Altendorf
Altenmoor
Altenheimmoor
Warstade
Osten
Drochtersen
Kollmar
ELMSHORN
Köln
Reisiek
Ekholt
Seeth
Seester
Kurzenmoor
Klein Nordende
Nordende
Heidgraben
Turnesch
Prisdorf
UETERSEN
Moorrege
Haselau
Appen
Pinneberg
HEMMOOR
Großenwörden
Engelschoff
Kehdinger
Neuland
Kleinmörden
Wohlenbeck
Hasbeck
Westersoite
Varrel
Nordahn
Mittelstenahe
Hemmoor
Cuxhaven
Altenbruch
Ostemoor
Ostemoor
Ostemoor

Historische Innenstadt:
Grundriß von 1756



Historische Innenstadt:
Grundriss von 1974 / 76
(aus Stadtkernatlas Schleswig-Holstein)

Legende
Grundlage der Karte ist die Deutsche Grundkarte M. 1 : 5000
Die farbigen Eintragungen geben kunsttopographisch-architekturgeschichtliche Informationen

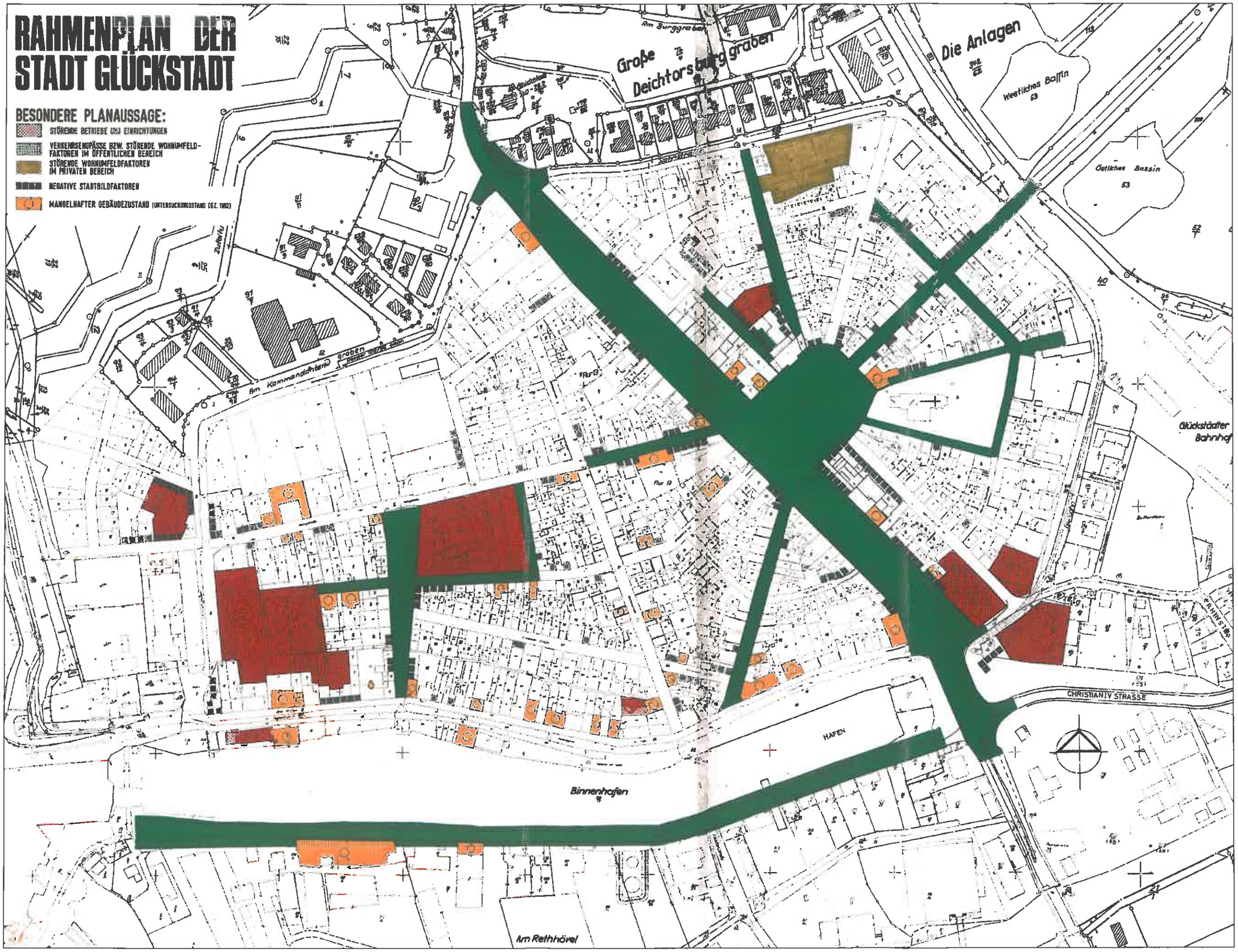
Dunkelrote Flächen:	Kulturdenkmale
Hellrote Flächen:	historischer Stadtkern (Altstadt)
Hellrote Schraffur:	gestörte Strukturen
Dunkelblaue Linien:	stadtbildwirksame historische Gebäude-, Straßen- und Platzfassaden
Hellblaue Flächen:	stadtbildwirksame historische Straßen- und Platzräume
Gelbe Linien:	nicht mehr vorhandene Gebäude, Wallanlagen, Straßen- und Platzbegrenzungen

Rhyn
Binnenhafen
Rhyn
Sportplatz
Tolar Weg
Bahnhof
Delphinarium
Kaiserstraße
Kaiserstraße
Kaiserstraße

Luftaufnahme von 2003
Historische Innenstadt im Umriss
der ehemaligen Festungsanlagen

Städtebaulicher Rahmenplan
Vorhandene Missstände (1983)

RAHMENPLAN DER STADT GLÜCKSTADT



Gebietsgrenzen (vereinfachte Darstellung)

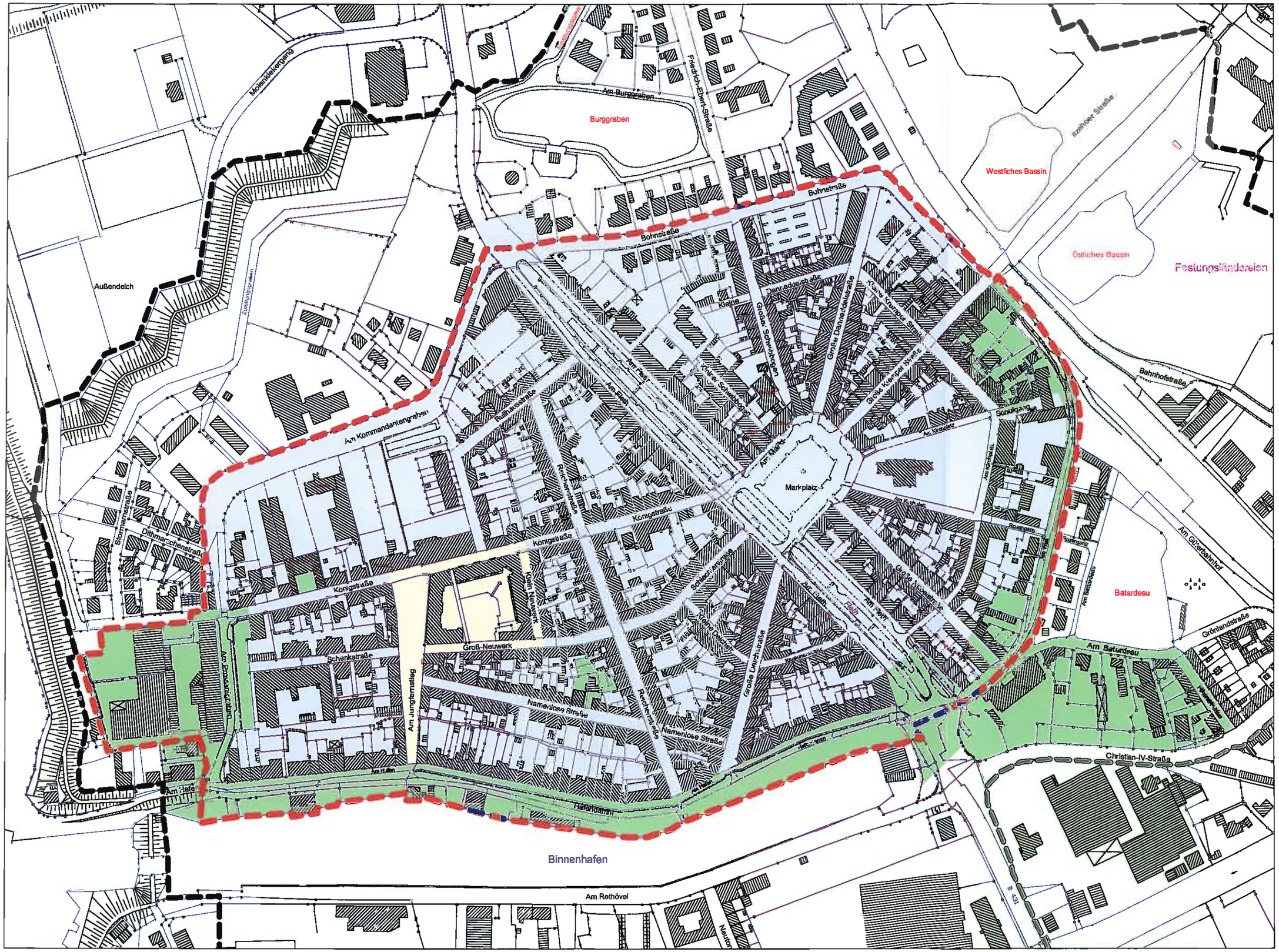
Vorbereitende Untersuchungen und Städtebaulicher Rahmenplan

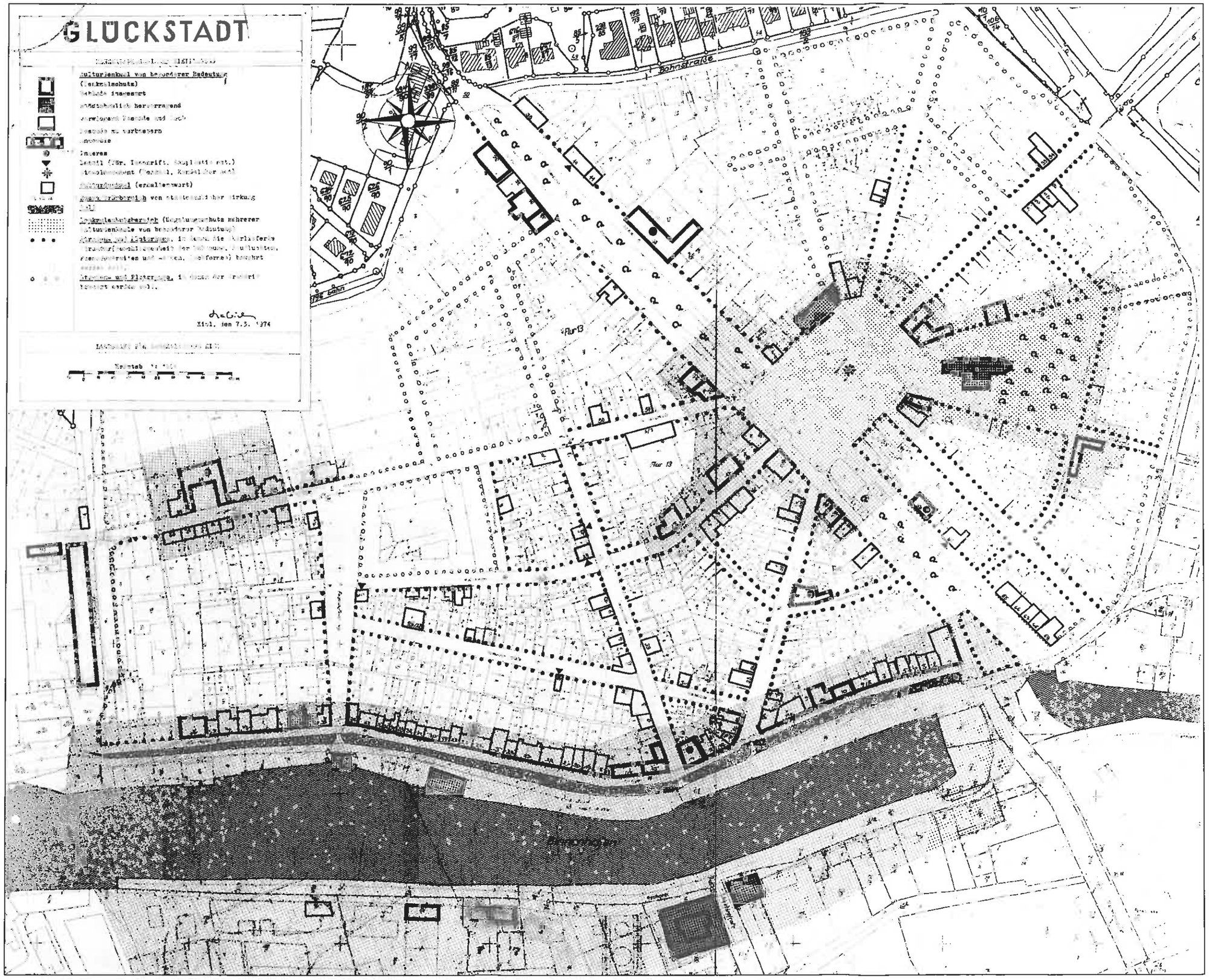
Erhaltungssatzung und Ortsgestaltungssatzung

verbliebenes Teilgebiet der Sanierungssatzung »Historische Innenstadt«

aufgehobenes Teilgebiet der Sanierungssatzung »Historische Innenstadt«

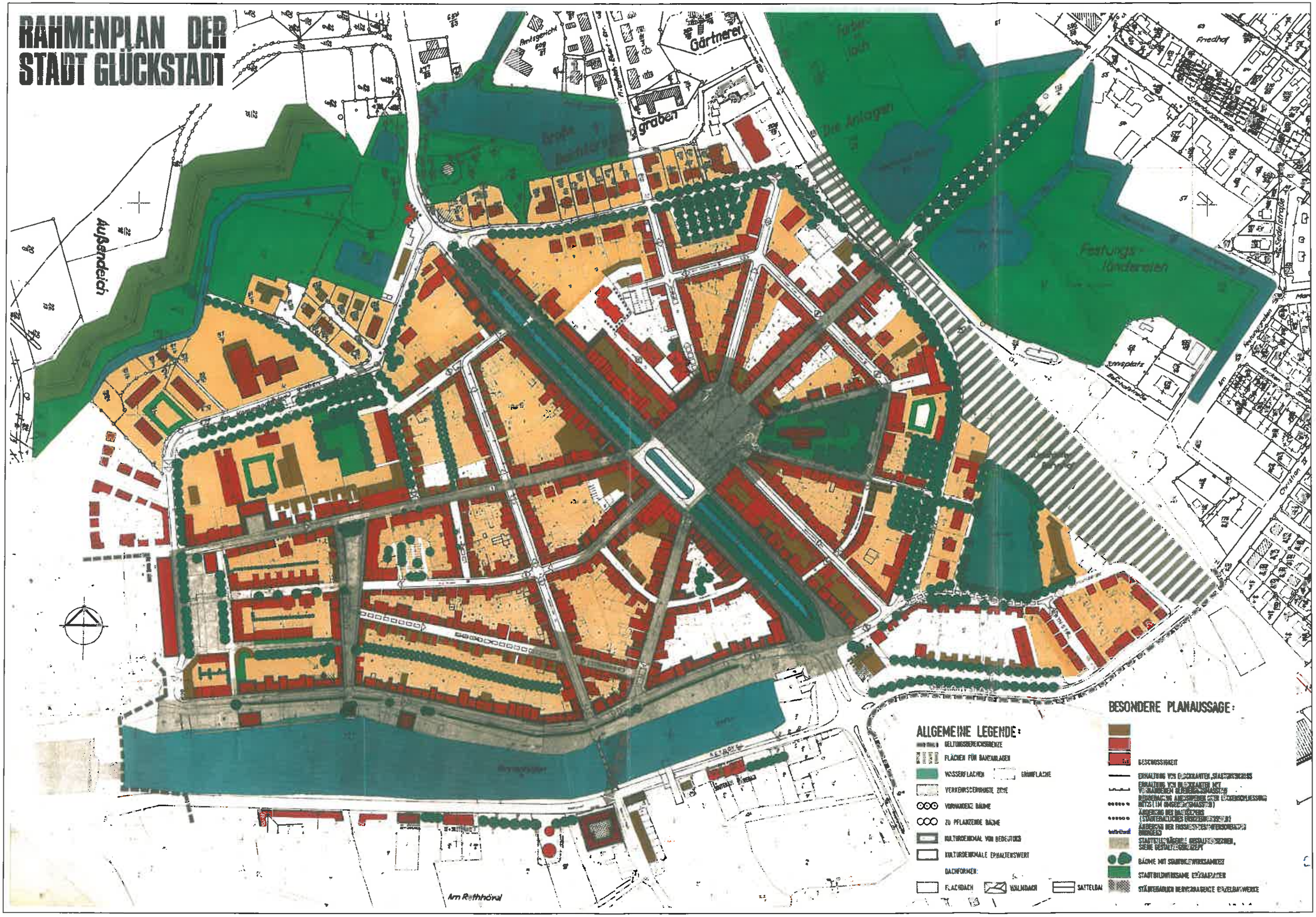
aufgehobenes Sanierungsgebiet »Jungfernstieg«

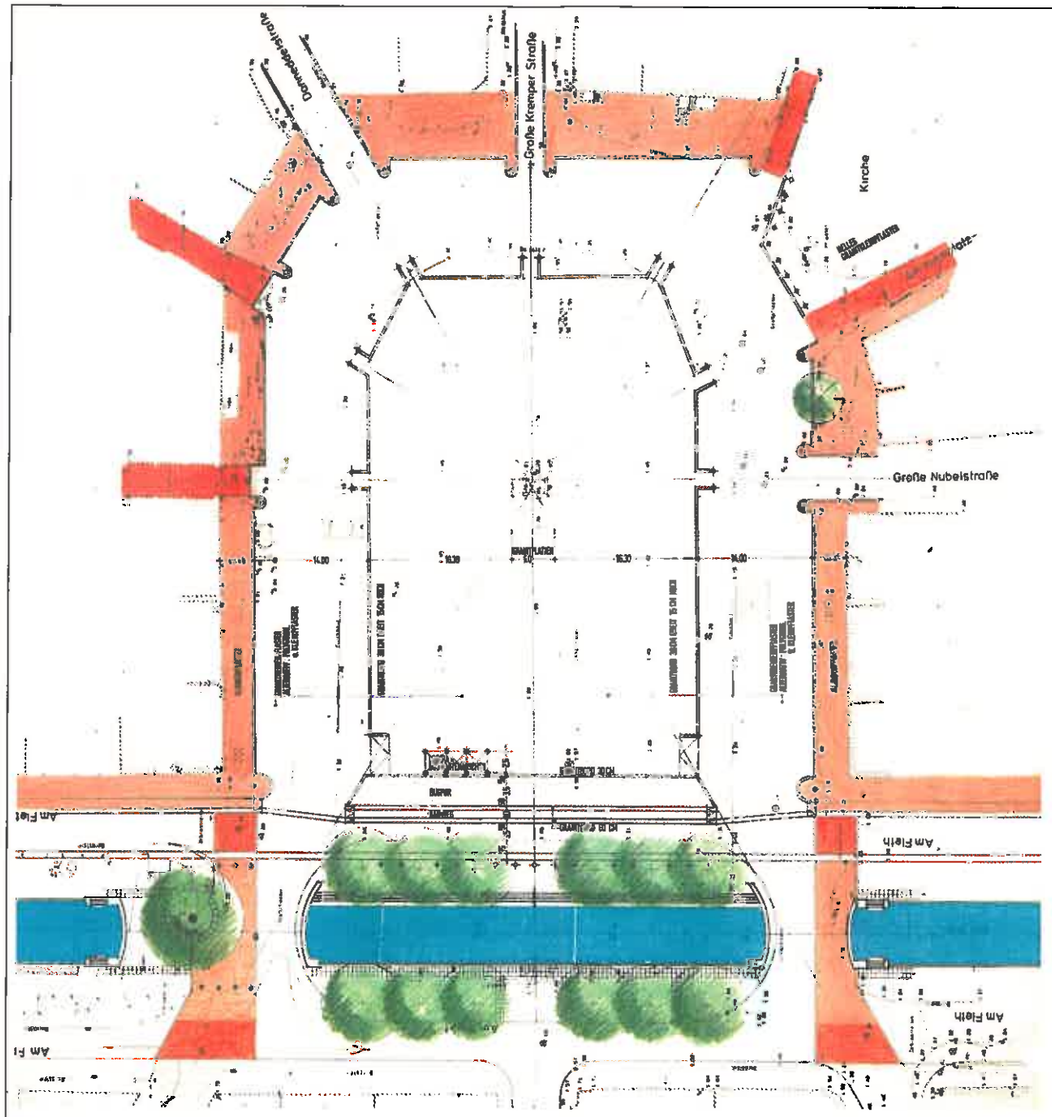

Burggraben
Am Burggraben
Friedrich-Ebert-Straße
Molenkiekergang
Außendeich
Westliches Bassin
Östliches Bassin
Festungsfindereien
Bohnstraße
Bahnhofstraße
Am Kommandantengraben
Hullhausstraße
Am Markt
Markplatz
Königstraße
Kern Neuwerk
Groß-Neuwerk
Schenkstraße
Namenlose Straße
Am Jungfernstieg
Stormernstraße
Dithmarschenstraße
Am Prosenicorden
Am Hafen
Hafenbahn
Binnenhafen
Am Rethövel
Am Batardeau
Batardeau
Grönlandstraße
Christian-IV-Straße
Am Güterbahnhof
Schnitgang
Rosengang
Großer Kleinpeter Straße
Kleiner Kleinpeter Straße
Große Dahnendelstraße
Kleiner Schmiedegang
Große Schmiedegang
Danzeduesstraße
Kleine
Am Fleet
Am Kreuzweg
Am Kirchplatz
Am Kirchhof
Am Fleth
Große Neuwerkstraße
Schlachterstraße
Große Lindenstraße
Reichenstraße
Neuton
B 431

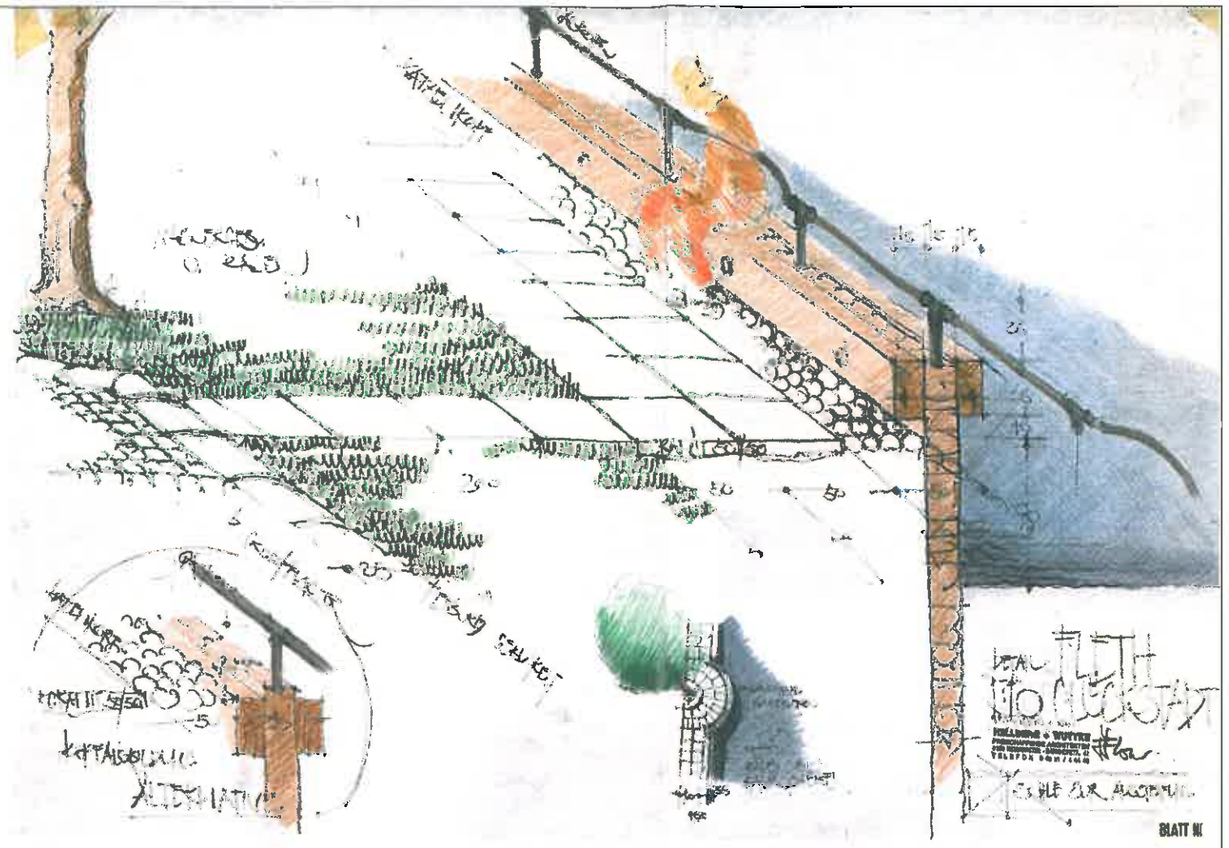

GLÜCKSTADT
Kulturjenkmal von besonderer Bedeutung
(Denkmalschutz)
Gebäude eingemeindet
Inneres
Kulturdenkmal (erhaltenswert)
Bahnstraße
Flur 13
Flur 13

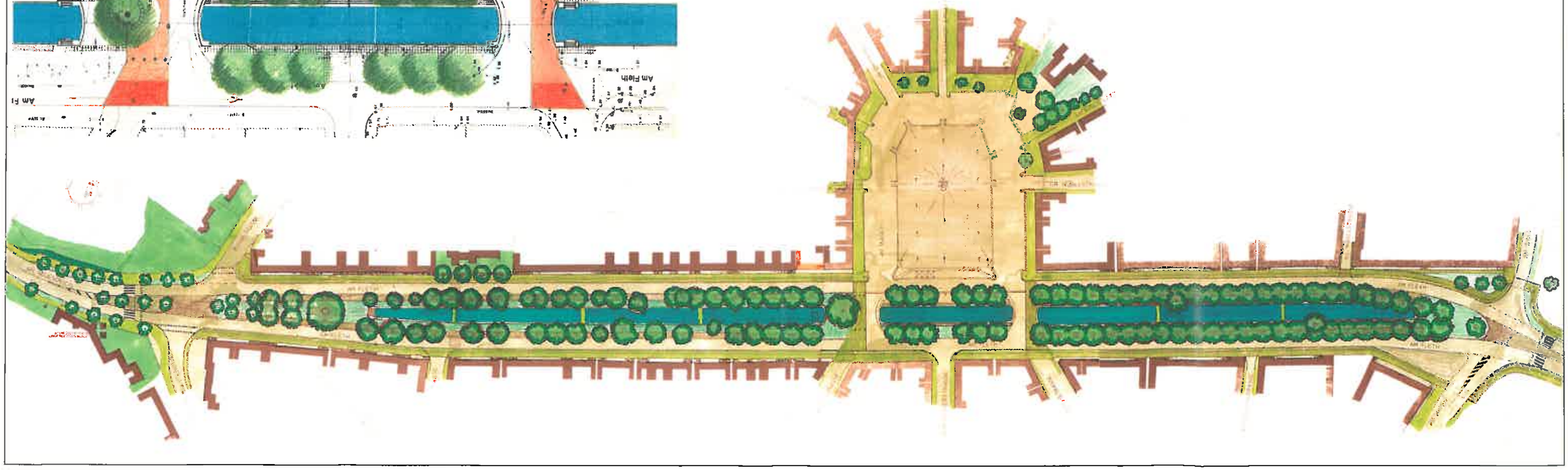
Städtebaulicher Rahmenplan:
Gestaltungskonzept (1979)

RAHMENPLAN DER STADT GLÜCKSTADT

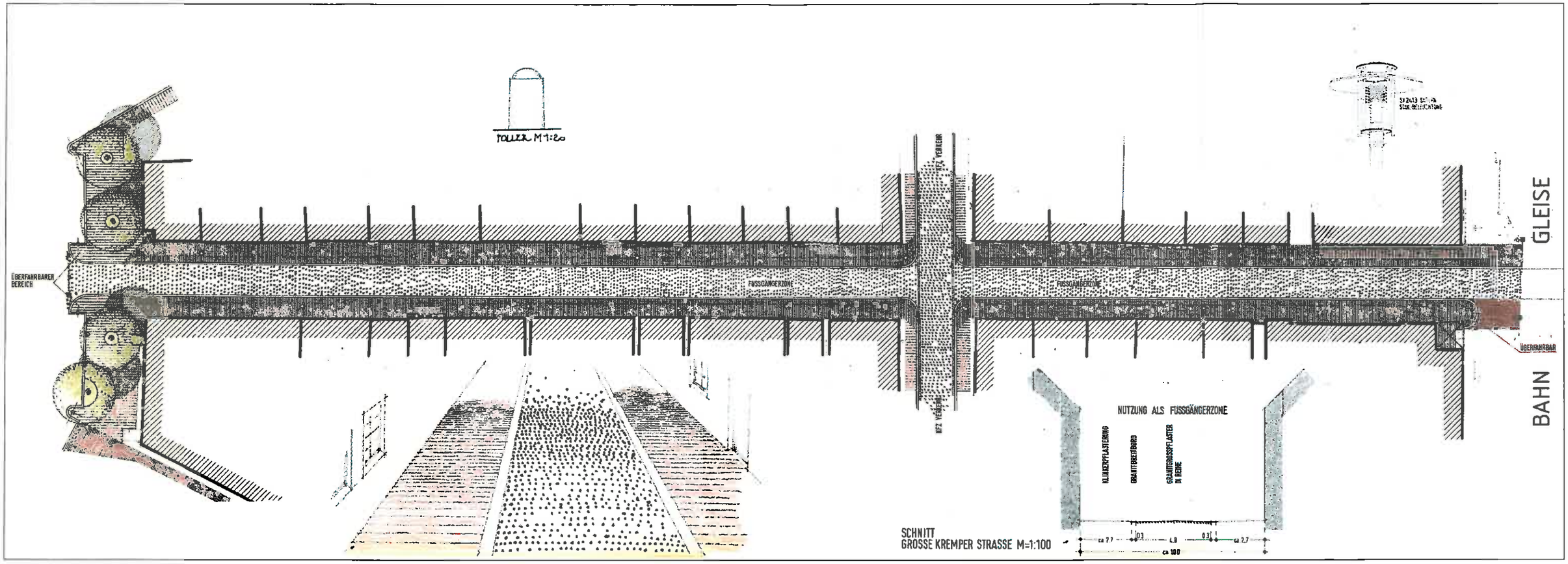



Große Krempe Straße
Kirche
Große Nubeistraße
Am Fleth



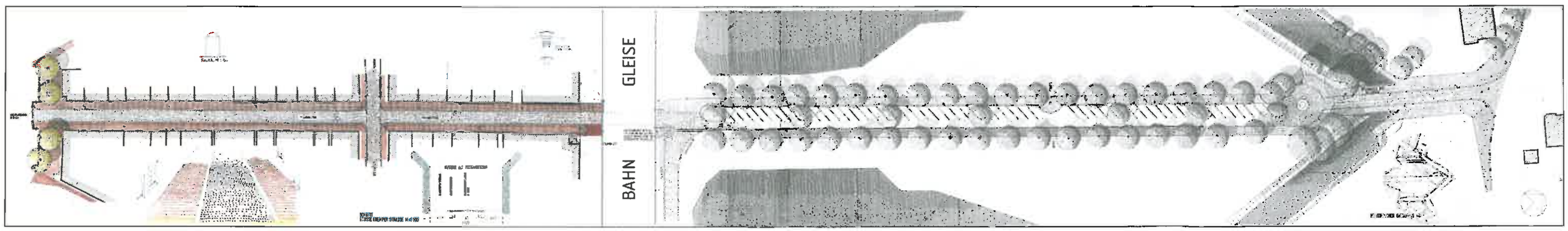


Bereichs- und Gestaltungsplanungen:
Fußgängerzone Großer Kremper Straße (1989)
(Ausschnitt bis Bahngleise)

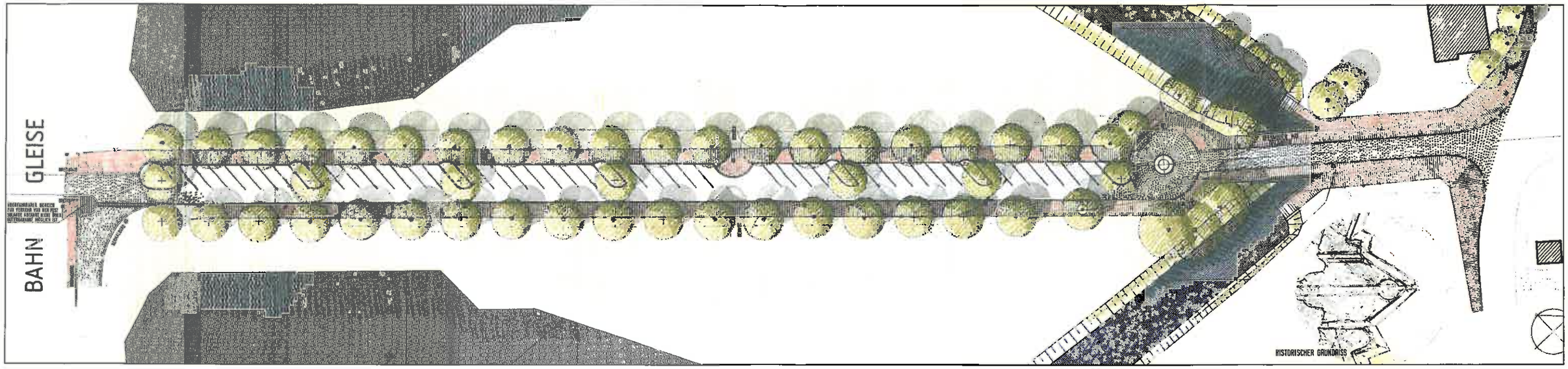


Große Kremper Straße

Lageplan Große Kremper Straße / Itzehoer Straße

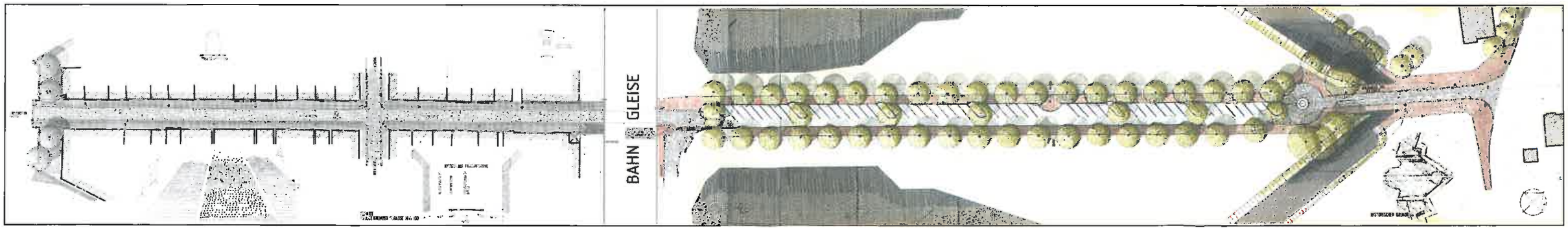


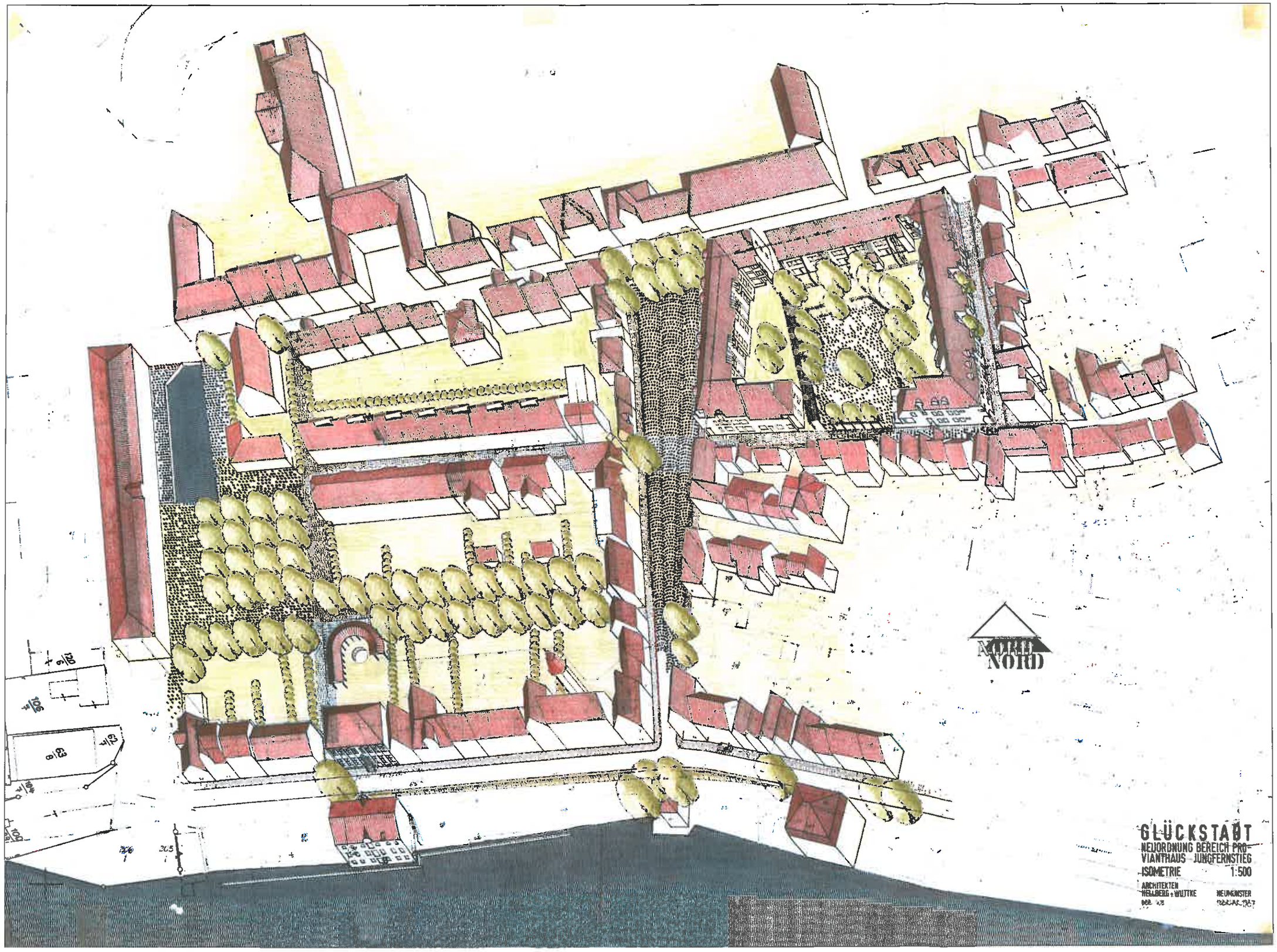
Bereichs- und Gestaltungsplanungen:
Itzehoer Straße (1989)
(Ausschnitt mit Bastionsspitze)



Itzehoer Straße

Lageplan Große Kremper Straße / Itzehoer Straße




NORD
NORD
GLÜCKSTADT
NEUORDNUNG BEREICH PRO-
VIANTHAUS JUNGFERNSTIEG
ISOMETRIE 1:500
ARCHITEKTEN
HELLBERG + WUTTKE
NEUMÜNSTER

Bereichs- und Gestaltungsplanungen:
Baublock Meyn (ca. 1984)
zwischen den Straßen Am Fleth / Am Wall /
Große Nübelstraße / Kleine Nübelstraße

GR. NÜBELSTR.
KL. NÜBELSTR.
AM FLETH
PRIVATGARTEN
PRIVATGARTEN
PRIVATGARTEN
PRIVATGARTEN
PRIVATGARTEN
ÖFFENTLICHER WEG
ÖFFENTLICHER WEG
TRAFO
SANDTRICKEL
KÜCHE
KÜCHE
KIND
KIND
ESSEN
ESSEN
WC
FLUR
SPIELE
SCHLAFEN
SCHLAFEN
SCHLAFEN
KREATIV
ZIMMER
ZIMMER
ZIMMER

Bereichs- und Gestaltungsplanungen:
Parkplatzanlage (ca. 1994)
an der Straße Am Güterbahnhof

Eisenbahn

Industriegleis

Rad- und Fußweg

I. BA

II. BA

Garagen

dichter Bewuchs
Rosenbüsche / Laubwald

Batardeau

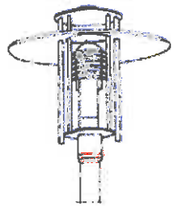
LEGENDE:

- Sitzbank Modell Erlau - Olympia
- Straßenlampe - SX 2413 SATURN - Standleuchtung (Altstadtleuchte)
- Straßenlampe (nach oben strahlende Kofferleuchte) - nach DB - Fundament
- Abfallbehälter, Modell Erlau - Vasona mit Deckel
- Vorhandener Baum
- neuer Baum
- Straßenablauf
- 4.01 vorhandene Höhen
- 7.05 geplante Höhen
- Betonsteinpflaster "TEGULA" o.a. - erdbraun/graufarbtrazit gemischt
- Betonsteinpflaster "TEGULA" o.a. - anthrazit
- Klinkerpflaster nach DIN 18 503 - Backklinker Kolker
- Markierungsband Parkstände aus 2 Reihen "TEGULA"-grau

Sitzbank, Modell ERI AU-Olympia

Abfallbehälter

SX 2413 SATURN
Standleuchtung



Bereich Radweg

Bereich Parkplätze -
Grenze zur Dienstzufahrt DB

2.3 Mit öffentlichen Mitteln finanzierte Maßnahmen
(vereinfachte Darstellung)

Erschließungsmaßnahmen

Hauptverkehrsstraße

(01) Kreisel Stadtstraße / Christian-IV-Straße (B 431)
Kreuzung Itzehoer Str.- Steinburgstraße (N/U)

Erschließungsstraße, verkehrsberuhigte Straße

(02) Am Fleth / Marktplatz (mit Kreisel Am Fleth/Am Wall) (N/U)
(03) Am Güterbahnhof (neue Verbindungsstraße) (N)
(04) Am Hafen (U)
(05) Am Jungfernstieg (U)
(06) Am Kirchplatz / Schulgang / Kleine Kremper Str. (U)
(07) Am Proviantgraben / Schenckstraße (N/U)
(08) Große Deichstraße (U)
(09) Große Nübelstraße (U)
(10) Großer Schwibbogen / Bohnstraße (U)
(11) Groß Neuwerk / Klein Neuwerk (U)
(12) Itzehoer Straße (U)

Fußgängerbereiche, Wege, Höfe

(13) Große Kremper Straße (U)
(14) Baublock Meyn: Hoffläche (N)
(Am Fleth / Am Wall / Große und Kleine Nübelstraße)
(15) Baublock Jungfernstieg: Innenhof und Fußweg (N)
(Am Jungfernstieg / Königstraße / Klein Neuwerk / Groß Neuwerk)
(16) Baublock DRK / Kulturhaus „Quasi non possidentes": Erschließungsweg (N)

Öffentliche Parkplätze, private Stellplätze

(17) Parkplatz Bohnstraße (N)
(18) Parkplatz Christian-IV-Straße (N)
(19) Parkplatz Am Güterbahnhof (N)
(20) Parkplatz Itzehoer Straße (N/U)

Grünflächen / Gewässer

Gewässer, Brunnen

(21) Wiederhergestellter Marktfleth (N)
mit Anschluß der sog. Wasserkunst an den Außenhafen (ohne Darstellung im Plan)
(22) Brunnen Am Jungfernstieg (N)

Grünanlagen, Straßen-, Platzbegrünung

(23) Grünstreifen Hafendamm (U/N)

Baumpflanzungen (vereinfachte Darstellung) (N) :
(21) Am Fleth
(05) Am Jungfernstieg
(07) Am Proviantgraben
(15) Baublock Am Jungfernstieg / Klein Neuwerk
(24) Feuerwehr / Parkplatz Christian-IV-Straße
(19) Parkplatz Am Güterbahnhof
(17) Parkplatz Bohnstraße
(20) Parkplatz Itzehoer Straße

Baumaßnahmen

Öffentliche Baumaßnahmen mit Förderung

(24) Neue Feuerwache, Am Wall (BV/N), und gegenüber die Stadtbücherei Große Nübelstraße 21 (BV/M)
(25) Kulturhaus „Quasi non possidentes"
Am Hafen 46 (D)(BV/M) und gegenüber das Seglerheim Am Hafen 54/56 (BV/M)
(26) VHS Wasmer-Palais Königstraße 36 (D)(BV/M)
(27) Museum Brockdorff-Palais Am Fleth 43 (D)(BV/M)
(28) Neue Trafostation Am Fleth 51 (BV/N)
(29) Rathaus-Anbau Großer Schwibbogen 3 (M/N)

Private Baumaßnahmen
(Gebäudemodernisierung, Umbau, Neubau)
mit Förderung oder im Sanierungssondervermögen
(30) Am Fleth 13, Wohnhaus (K)(M)
(31) Am Fleth 21, Wohn-/Geschäftshaus (D)(M)
(32) Am Fleth 58 Wohnhaus (D)(M)
(33) Am Fleth 64 Wohnhaus (N)
(34) Am Fleth 65a/b, 66, 67, 68, 69a/b Wohnhäuser (K)(M)
(35) Am Hafen 4, 19, 27, 40 Wohnhäuser (ED)(M)
(36) Am Hafen 61/62 Altes Brückenhaus (D)(M)
(37) Am Jungfernstieg 8, 17 Wohnhäuser (M)
(38) Am Markt 2 (D), 5/6 (K) Gaststätten (M)
(39) Am Markt 9 Wohn-/Geschäftshaus (D)(M)
(40) Am Markt 14 / Am Fleth 53 Geschäftshaus (M)
(41) Große Nübelstr. 18, 22 a/b/c (K)
Wohn-/Geschäftshäuser (M)
(42) Groß Neuwerk 6, Klein Neuwerk 3 (K)
Wohnhäuser (M)
(43) Kleine Danneddelstraße 13 Wohnhaus (M)
(44) Kleine Kremper Straße 3 Wohnhaus (M)
(45) Kleine Nübelstraße 5 Wohnhaus (M)
(46) Königstraße 9 (D), 19, 20 (K), 23 Wohnhäuser (M)
(47) Reichenstraße 11 Wohn-/Geschäftshaus (M)
(48) Reichenstraße 30 Wohnhaus (K)(M)
(49) Reichenstraße 56 Wohnhaus (K)(M)
(50) Schlachterstraße 23 Wohnhaus (D)(M)

Private Baumaßnahmen
als Bau von Ersatzwohnungen (WE)
u.a. mit Wohnungsbauförderung
(33) Am Fleth 64 (4 WE) (N)
(51) Am Hafen 15/16 (15 WE) (N)
(52) Jungfernstieg / Königstraße / Klein Neuwerk / Groß Neuwerk (70 WE) (N)
(46) Königstraße 9 (5 WE), 23 (8 WE) (M)
(53) Namenlose Straße 5 / Reichenstraße 3 (8 WE) (N)
(47) Reichenstraße 11 (5 WE) (M)
(49) Reichenstraße 56 (3 WE) (M)
(54) Schenckstraße 8a-c (35 WE) (N)

nachrichtlich:

Private Baumaßnahmen
im Sinne der Sanierungsziele
ohne Förderung
(Auswahl von Beispielen)
(55) Am Fleth 9, 28, 30, 40 (Altes Königliches Arsenal), 41 (M)
(56) Am Hafen 5-7, 12, 13, 14 (Alte Königliche Apotheke), 20-23 (M)
(57) Am Hafen 29, 30, 39, 44, 45, 63 (ehem. Salzspeicher D) (M)
(58) Am Markt 7 (N), 8 (M)
(59) Am Jungfernstieg 7 (N), 11-14 (M)
(60) Am Kirchplatz 1, 1a, 4, 13, 18 (M)
(61) Ballhausstraße 8/9, 30 (M/N)
(62) Große Danneddelstraße 8 (M)
(63) Große Deichstraße 15, 19, 18 und Am Hafen 11, 11a (Alte Oper D) (M)
(64) Große Kremper Straße 7 (M), 19 (N)
(65) Groß Neuwerk 15 (M)
(66) Große Nübelstraße 1, 13, 14 (M), 20a - c, 23 (N)
(67) Großer Schwibbogen 21 (N), 28 (M)
(68) Kleine Kremper Straße 2, 4 (M), 5 (N)
(69) Kleine Nübelstraße 7 (M)
(70) Königstraße 22, 49 (N), 53, 54 (M)
(71) Namenlose Straße 10 (M)
(72) Namenlose Straße 26-28, 33 (M)
(73) Namenlose Straße 44, 47a (M)
(74) Namenlose Straße 48/50 (N)
(75) Reichenstraße 6 (M)
(76) Reichenstraße 14, 18 (M)
(77) Reichenstraße 32 (M)
(78) Reichenstraße 40 (M)
(79) Reichenstraße 53 (M)
(80) Schenckstraße 2 - 7 (M)
(81) Schenckstr. / Am Proviantgraben (Seniorenzentrum DRK) (N)

Legende
N = Neubau
U = Umbau
M = Instandsetzung und Modernisierung
D/ED = Denkmalschutz
K = Kulturdenkmal
BV = Betriebsverlagerung

Außendeich
Molenkiekergang
Freibad
Am Kommendantengraben
Burggraben
Am Burggraben
Friedrich-Ebert-Straße
Bohnstraße
Bohnstraße
Westliches Bassin
Östliches Bassin
Bahnhofstraße
Kleine Dammdeichstraße
Große Dammdeichstraße
Großer Schwibbogen
Kleiner Schwibbogen
Kleine Kurtzer Straße
Schulgang
Ballhausstraße
Reichenstraße
Königstraße
Schlachterstraße
Großer Neuwerk
Kleiner Neuwerk
Schenkstraße
Namenlose Straße
Großer Deichstraße
Großer Wasserstraße
Am Fischerhafen
Am Batardeau
Batardeau
Gröhlandstraße
Rhinstraße
Christian-IV.-Straße
Am Hafen
Hafendamm
Binnenhafen
Am Rethövel
Neudorstraße
Stommenstraße
Dithmerschenstraße
Am Deichtor
Am Kirchplatz
Am Kirchplatz
Am Kirchplatz

2.4 Mit öffentlichen Mitteln finanzierte Maßnahmen
(vereinfachte Darstellung)

Grunderwerb

Für die Sanierung erworbene Grundstücke

(01) Am Fleth 51
(02) Am Fleth 64-69 / Große Nübelstraße 21-23
(03) Am Fleth 70 / Am Battardeau 4, 8 (Feuerwehr)
(04) Am Hafen 40 / Am Jungfernstieg 7
(05) Am Hafen 46 (mit ehem. Großwäscherei)
(06) Am Jungfernstieg 1 (ehem. Gefängnis)
(07) Am Jungfernstieg 8
(08) Am Markt 9
(09) Am Markt 15
(10) Am Proviantgraben 1 (ehem. Farbenfabrik)
(11) Ehemaliger Güterbahnhof
(12) Groß Neuwerk 10/11
(13) Große Nübelstraße 19, 20
(14) Große Kremper Straße 36 (Parkplatz)
(15) Großer Schwibbogen 3 (Rathaus-Anbau)
(16) Großer Schwibbogen 21, 22 / Parkplatz Bohnstraße
(17) Kleine Danneddelstraße 6
(18) Kleine Kremper Straße10
(19) Königstraße 19, 20, 21, 22, 23
(20) Königstraße 47
(21) Königstraße 49b
(22) Namenlose Straße 48/50
(23) Reichenstraße 11
(24) Reichenstraße 56
(25) Schenckstraße 3, 5
(26) Schenckstraße 1, 2, 7, 7b, 8, 9
(27) Stadtstraße 1

nachrichtlich (ohne Darstellung im Plan):
von der Gemeinde bereitgestellte Grundstücke

Christian-IV-Straße/ Rhinstraße 10: Teilfläche 164 qm
Schenckstraße 3-5: Teilfläche 106 qm

Betriebsverlagerungen, Abbruchmaßnahmen

Betriebsverlagerungen einschließlich Altlastenbeseitigung und Abräumung von Lagerplätzen
(weitere BV unter Abschnitt 2.3
Öffentliche Baumaßnahmen)

(28) Am Hafen / Am Proviantgraben / Königstraße/ Schenckstraße:
Großwäscherei (BV)
(29) Am Proviantgraben 1: Farbenfabrik (BV)

Abgebrochene bauliche Anlagen, einschließlich Abräumung von Lagerplätzen (soweit darstellbar)

(30) Am Fleth: alte Trafostation (vergleiche Nr. 51)
(31) Am Fleth 64 / Große Nübelstraße 23 (Baublock Meyn)
(03) Am Fleth 70 / Am Battardeau 4, 8 (neue Feuerwehr)
(06) Am Jungfernstieg 1 (ehemaliges Gefängnis)
(07) Am Jungfernstieg 8 (seitlicher Anbau)
(28) Am Hafen / Am Proviantgraben / Königstraße/ Schenckstraße (Großwäscherei)
(32) Am Markt 13 / 14
(09) Am Markt 15 (Tankstelle)
(29) Am Proviantgraben 1 (Farbenfabrik)
(11) Ehemaliger Güterbahnhof
(12) Groß Neuwerk 11 (Hinterhaus)
(15) Großer Schwibbogen 3 (Rathaus)
(33) Großer Schwibbogen 21, 22 / Parkplatz Bohnstraße
(18) Kleine Kremper Straße 10
(34) Königstraße 7 (Hintergebäude)
(19) Königstraße 19, 21, 23 (Nebengebäude)
(22) Namenlose Straße 48 / 50 (Nebengebäude)
(35) Reichenstraße 1 (Seiten- und Hintergebäude)
(26) Schenckstraße 8
(27) Stadtstraße 1

Legende
N = Neubau
U = Umbau
M = Instandsetzung und Modernisierung
F = Fassadenerneuerung
D = Denkmalschutz
K = Kulturdenkmal
BV = Betriebsverlagerung

Sportplatz
Sportplatz
Sportplatz
Außendeich
Deich
Molenkiekergang
Zufahrtsgraben
Freibad
Am Kommandantengraben
Bahnhofstraße
Stormarnstraße
Dähnmaschenstraße
Am Provianthaus
Am Jungfernstieg
Schenkstraße
Königstraße
Königstraße
Groß-Neuwerk
Namenlose Straße
Rathausstraße
Rathausstraße
Am Hafen
Hafendamm
Hafendamm
Am Hafen
Binnenhafen
Am Rethöval
Nordstraße
Schleifmühlenbrücke
Schleifmühlenstraße
Große Deichstraße
Am Tiefen
Großer Schleifmühlenbrücke
Kleine Schleifmühlenbrücke
Dannedielstraße
Große Dannedielstraße
Kleine Krämer Straße
Große Krämer Straße
Am Kleinen Platz
Schulgang
Markplatz
Am Markt
Am Markt
Große Nikolaistraße
Am Fischmarkt
Am Fischmarkt
Am Fischerhafen
Am Fischerhafen
Bahnhofstraße
Bahnhof
Batardeau
Am Batardeau
Grönlandstraße
Rhenstraße
Christian-IV-Straße
Neuer
B 431
Burggraben
Am Burggraben
Friedrich-Ebert-Straße
Bohnstraße
Großer Schleifmühlenbrücke
Jansenweg
Jansenweg
An der Bahn
Festungsgewässer Gartenteich
Festungsländereien
Festungsländereien
Westliches Bassin
Östliches Bassin
Itzehoer Straße
Deich
Deich
Deich

2.5 Zustand nach Abschluss der Sanierung
Fotos von ausgewählten Bereichen
und Gebäuden

Wappen am Königlichen Provianthaus (D) von 1705

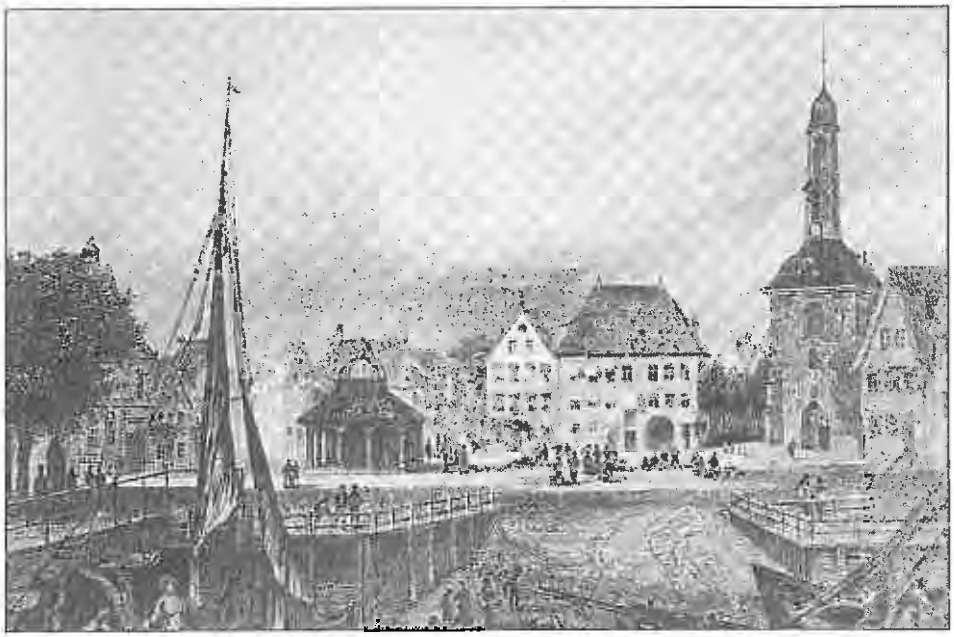
Legende

N	Neubau
U	Umbau
M	Instandsetzung und Modernisierung
F	Fassadenerneuerung
D / ED	Denkmalschutz
K	Kulturdenkmal
BV	Betriebsverlagerung

Schrägluftfoto von der Historischen Innenstadt: der Gefängnisblock am Jungfernstieg ist schon abgebrochen, aber der Marktfleth ist noch nicht wiederhergestellt.

Schrägluftfoto von 1980: Zustand vor der Sanierung, Straße Am Fleth in Richtung Christian IV Straße, über Marktplatz, Straße Am Fleth, Hafenkopf.

Schrägluftaufnahme nach Wiederherstellung des Marktfleths (N) und nach Neugestaltung des Marktplatzes (U).



Historisches Foto:
der alte Marktfleth mit
Schiffslände und
Marktplatz.

Historisches Foto:
der alte Marktfleth,
mit Flethbrücke in der
Marktachse, dahinter
der Marktplatz, schon mit
dem Kandelaber (D).

Historisches Foto: Blick vom
Turm der Stadtkirche (D)
über den Marktplatz und über
den zugeschütteten Marktfleth
in Richtung Strafanstalt und
Wiebke-Kruse-Turm (ED).

Der neugestaltete Marktplatz (U), mit Kandelaber (D)(M), dahinter rechts die Stadtkirche (D), links davon das Wohn- und Geschäftshaus Am Markt 9 (D)(M) nach der Modernisierung.

Das Wohn- und Geschäftshaus Am Markt 9 (D)(M) mit eingerüsteter Fassade zu Beginn der Modernisierung.

Das Wohn- und Geschäftshaus Am Markt 9 (D)(M) nach der Modernisierung.

Historisches Foto:
die Gebäude Am Markt 12, 13 und 14.

Blick über den neuen Marktfleth (N)
auf das Eckgebäude Am Markt 14 /
Am Fleth 53 (N), dahinter
die Gebäude Am Markt 13, 12
und die Stadtkirche (D).

Blick über den neugestalteten
Marktplatz (U) gegen die
Rathausfront (D).

Blick vom Rathausdurchgang in die Straße Großer Schwibbogen, noch im alten Zustand.

Die Straße Großer Schwibbogen (U) und der rückwärtige Rathaus-Anbau (M/N) nach der Neugestaltung.

Die neugestaltete Bohnstraße (U) mit dem neuen Entlastungs-Parkplatz an der Bohnstraße (N).

Historisches Foto:
der unbefriedigende Zustand des im Süden zwar noch offenen, aber völlig entstellten Fleths, kurz vor der vollständigen Zuschüttung nach dem Zweiten Weltkrieg

Der fertiggestellte neue Marktfleth (N) im Bereich des umgestalteten Marktplatzes (U).

Der fertiggestellte neue Marktfleth (N), Blick vom Bereich Hafenkopf in Richung Marktplatz.

Sommerstimmung am wieder-
hergestellten Marktfleth (N).

Flanieren und Verweilen am
wiederhergestellten Marktfleth (N).

Flanieren und Verweilen am
wiederhergestellten Marktfleth (N).

Historisches Foto:
Bäckerei-Gebäude Am Fleth 21 (D)
im alten Zustand.

Stadt-Bäckerei am Fleth 21 (D)(M)
nach der Modernisierung.

Blick über den neuen
Marktfleth (N) auf den hellen
Neubau Am Fleth 51 (BV/N)
zur Unterbringung der aus der
Fleth-Trasse verlagerten
Trafostation.

Blick über den neuen Marktfleth (N) auf das Brockdorff-Palais (D)(BV/M), jetzt Detlefsen-Museum, nach Modernisierung und Verlagerung der Stadtbücherei.

Wohngebäude am Fleth 58 (D), vor Instandsetzung und Modernisierung.

Wohngebäude am Fleth 58 (D)(M), nach seiner Instandsetzung und Modernisierung.

Wohngebäude
Schlachterstraße 23 (D)(M),
nach Instandsetzung
und Modernisierung.

Historisches Foto:
Wohn- und Geschäftshaus
Reichenstraße 56 (D).

Wohnhaus
Reichenstraße 56 (D)(M),
nach Instandsetzung
und Modernisierung.

Die große Kremper Straße im Zustand vor der Sanierung als dominierende Ortsdurchfahrt der Bundesstraße, im Hintergrund der historische Stadtpark (D).

Die große Kremper Straße (U) nach der Umgestaltung zur belebten Fußgängerzone, im Hintergrund wieder der historische Stadtpark (D).

Die große Kremper Straße (U) nach der Umgestaltung zur belebten Fußgängerzone, jetzt im Hintergrund der umgestaltete Marktplatz (U).

Die mit Parkstreifen (N) auf ganzer Länge innerhalb des historischen Stadtparks (D) umgestaltete Itzehoer Straße (U), stadteinwärts geblickt von der historischen Bastionsspitze (U) mit Gedenkstein zum 375jährigen Stadtgründungsjubiläum.

Die mit Parkstreifen (N) auf ganzer Länge innerhalb des historischen Stadtparks (D) umgestaltete Itzehoer Straße (U), vom Bahnübergang stadtauswärts Richtung Bastionsspitze geblickt.

Der Entlastungsparkplatz (N) an der Straße Am Güterbahnhof (N), Blick vom alten Fußweg Am Wall in Richtung Grönlandstraße.

Schrägluftbild aus der Zeit der 1970er Jahre: Blick vom Außenhafen (alter Fähranleger) über die Bereiche Binnenhafen/ Straße Am Hafen, Provianthaus, Jungfernstieg, Königstraße, alles im Zustand vor Beginn der Stadterneuerung.

Der Platz Jungfernstieg von der Königstraße aus, vor der Umgestaltung, mit der Hauptfront des noch nicht abgebrochenen Gefängniskomplexes.

Der Platz Jungfernstieg (U) von derselben Stelle aus gesehen wie auf vorigem Foto, nach der Umgestaltung des Platzes, mit der neuen Wohngebäudefront (N).

Der Platz Jungfernstieg von der Straße Am Hafen aus, vor der Umgestaltung, mit der Hauptfront des noch nicht abgebrochenen Gefängnisgebäudes.

Der Platz Jungfernstieg (U) von derselben Stelle aus, nach der Umgestaltung des Platzes, mit der neuen Wohngebäudefront (N).

Das alte Brückenhaus Am Hafen 61/62 (D)(M) gegenüber der schmalen Einmündung des Platzes Jungferntieg in die Straße Am Hafen, hier die besonders malerische Ansicht vom Wasser aus.

Baublock Am Jungfernstieg / Klein Neuwerk (N): Front an der Straße Groß Neuwerk (U), Ecke Klein Neuwerk (U), Blickrichtung Schenckstraße (N/U).

Baublock Am Jungfernstieg / Klein Neuwerk (N): Straße Groß Neuwerk (U), rechts Einfahrt in den Innenhof, im Hintergrund wieder die Schenckstraße (N/U) und das Provianthaus (D).

Baublock Am Jungfernstieg / Klein Neuwerk (N): der Innenhof mit Stellplätzen und kleinen Gärten.

Baublock Am Jungfernstieg / Am Proviantgraben (N): die freigelegte Fläche zwischen Schenkstraße und Straße Am Hafen nach Verlagerung und Gebäudeabbruch der Großwäscherei.

Baublock Am Jungfernstieg / Am Proviantgraben (N): die Gebäude des Alten- und Pflegeheims (N) beidseits Schenkstraße (N/U), vom Proviantaus (D) aus gesehen.

Baublock Am Jungfernstieg / Am Proviantgraben (N): die Gebäude des Alten- und Pflegeheims (N), Front zum Platz Am Proviantgraben (N/U).

Stadtpalais „Qasi non possidentes" (D)(BV/M), heute Kulturhaus, Am Hafen 46: Zustand vor Instandsetzung und Modernisierung.

Stadtpalais „Qasi non possidentes" (D)(BV/M), heute Kulturhaus, Am Hafen 46: Zustand nach Instandsetzung und Modernisierung.

Wasmer-Palais (D)(BV/M), heute Volkshochschule, Königstraße 36: Zustand nach Instandsetzung und Modernisierung.

Schrägluftbild aus der Zeit um 1970: der sogenannten Baublock Meyn (Baustoffhandlung) (BV/M/N), von der Straße Am Wall aus gesehen, rechts die Große Nübelstraße (U) in Richtung Marktplatz, links im Hintergrund die Straße Am Hafen (U).

Der neue Baublock Meyn (BV/M/N), nach Entkernung und Modernisierung, hier der durchgrünte Innenbereich.

Der neue Baublock Meyn (BV/M/N), nach Entkernung und Modernisierung, hier die Stadtbücherei (BV/M) Große Nübelstr. 21

Der neue Baublock Meyn (BV/M/N), nach Entkernung und Modernisierung, hier die Gebäudefront am wiedergeöffneten Marktfleth (N/M), im Vordergrund das neue Wohngebäude Am Fleth 64 (N).

Der neue Baublock Meyn (BV/M/N), nach Entkernung und Modernisierung, hier die Blockecke am Kreisel südlich des Marktfleths (M).

Blick vom Kreisel südlich des Marktfleths (N) in die Straße Am Wall:
links die Blockecke des neuen Baublocks Meyn (BV/M/N),
rechts das Gebäude der neuen Feuerwache (BV/N).

Schrägluftbild aus der Zeit um 1970: die Baustoffhandlung (BV) im Bereich der später hierher verlagerten Feuerwache (BV/N) zwischen Am Wall und Christian-IV-Straße (rechts vorn im Bild), vor Durchführung der Stadterneuerungsmaßnahmen.

Die neue Feuerwache (BV/N) im Bereich zwischen Am Wall und Christian-IV-Straße (im Vordergrund), nach Verlagerung aus dem rückwärtigen Bereich des historischen Rathauses (D) am Markt.

Blick vom ersten Abschnitt der sanierten Kaimauer gegen den Hafenkopf nach Freilegung von den Gebäuderesten der alten Werft, ganz rechts im Hintergrund die historische Slipanlage.

Die Straße Am Hafen (U): Baustelle zur verkehrsberuhigenden Umgestaltung nach Verlagerung des Fähranlegers aus der historischen Innenstadt.

Derselbe Abschnitt der Straße Am Hafen (U) nach seiner verkehrsberuhigenden Umgestaltung, rechts ein Ausschnitt des berühmten historischen Gebäudeensembles (ED) der Straße Am Hafen, links der ehemalige Salzspeicher (D)(M) und das Hafenbecken.

Blick vom Hafenkopf nach Abbruch der Gebäudereste der alten Werft Am Rethövel 1 (gehört zum Sanierungsabschnitt Rethövel), links im Vordergrund die historische Slipanlage, in der Bildmitte rechts der erste Abschnitt der sanierten Kaimauer, dahinter die Straße Am Hafen.

3 Die wesentlichen Ergebnisse und Wirkungen der Sanierungsmaßnahme „Historische Innenstadt"

3.1 Merkmale und Bewertung der Sanierungsmaßnahme

3.1.1 Zeitlicher und verfahrensmäßiger Ablauf

a) Einstieg in die Sanierung

Die Stadt Glückstadt mit ihrer gründungsbedingt exponierten Lage in den Elbmarschen an der Unterelbe, direkt hinter dem Elbdeich an der Mündung des Flüsschens Rhin, in einer noch heute von Weite, Grün und Wasser geprägten Landschaft, bemühte sich schon seit Ende der 1960er Jahre um eine behutsame städtebauliche Weiterentwicklung in engster Verbindung mit einer erhaltenden städtebaulichen Erneuerung ihrer bemerkenswerten historischen Innenstadt.

Die Stadt hat heute gut 12.000 Einwohner. Dies ist das Ergebnis einer sehr allmählichen Entwicklung, die sich auch in folgenden Einwohnerzahlen seit Beginn des 19. Jahrhunderts spiegelt:

1803:	5.178
1833:	5.602
1855:	6.178
1945:	7.500
1950:	13.124
1967:	15.000
1970:	11.720
1980:	11.900
1985:	11.863
1990:	11.830
1995:	12.388
1999:	12.392
2000:	12.234

Glückstadt ist heute der zweitgrößte Ort des Kreises Steinburg, nach der Kreisstadt Itzehoe mit ca. 33.500 Einwohnern, die Gemarkungsfläche Glückstadts umfaßt ca 2.278 ha, die bebaute Fläche ca. 1.018 ha.

Nach dem Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein von 1998 ist die Stadt Glückstadt als historischer zentraler Ort der Kremper Marsch heute ein Unterzentrum mit den auszubauenden Funktionen Versorgung, Dienstleistung, Wohnen und Fremdenverkehr. Ihre Entwicklung ging von der Residenzstadt und Festung (entspricht der heutigen Innenstadt mit ca. 32 Hektar und ca. 2.800 Einwohnern) über den Handelsstützpunkt und Verwaltungsmittelpunkt und bis heute zum Versorgungs- und Dienstleistungszentrum mit hohem Wohnwert und deutlich gestiegener Fremdenverkehrsattraktivität in der Randzone des Hamburg-Umland-Bereiches. Es hat einen sogenannten landesplanerischen Nahbereich von weiteren fünf

Gemeinden. Mit Glückstadt zusammen zählte dieser Nahbereich 1980 insgesamt 16.685 Einwohner. Aber auch der gesamte Einzugsbereich zählt, bedingt durch die direkte Lage an der Elbe, heute nur ca. 20.000 Einwohner.

Bis in die 1990er Jahre hinein war Glückstadt u.a. Schwerpunktort der Gemeinschaftsaufgabe ‚Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur'. Im Landesraumordnungsplan (LROPl) von 1998 wurde der Kreis Steinburg und damit auch Glückstadt aufgrund der immer stärker werdenden Verflechtung mit der Metropolregion Hamburg sowie mit der Entwicklung in Brunsbüttel und Itzehoe nicht mehr als strukturschwach eingestuft. Glückstadt gilt jetzt landesplanerisch als ‚Entlastungsort' in der Metropolregion Hamburg.

Ein landesplanerisches Hauptziel war es bereits nach dem Regionalplan von 1984, die Arbeitsplatzverluste der Vergangenheit möglichst auszugleichen. Dazu sollte auch im Zuge der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen in der Innenstadt die Funktion Glückstadts als Versorgungs- und Dienstleistungszentrum gestärkt und die Stadt insgesamt als attraktiver Wohnplatz an der Elbe weiter ausgebaut werden. Als besonders erhaltens- und schützenswert eingestuft wurde schon in diesem Zusammenhang „ ... das städtebauliche Gefüge der geschlossenen frühneuzeitlichen Plananlage mit Resten der Befestigung (Gräben und Wasserflächen) ..., insbesondere der Markt in Verbindung mit dem begrünten Kirchplatz, den von ihm systematisch ausstrahlenden Radialstraßen und der breiten Hauptachse Am Fleth sowie der Uferstraße Am Hafen als bedeutendes Gebäude-Ensemble."

Gegründet wurde Glückstadt 1617 von Christian IV. (1577-1648), König von Dänemark und Herzog von Schleswig und Holstein, als Konkurrenz zu Hamburg, und zwar in den sogenannten ‚Wildnissen' an der Elbe, die dem Hochwasser und den Sturmfluten weitgehend ungeschützt ausgesetzt waren. Zwei urkundlich erwähnte ältere Siedlungen im Bereich der heutigen Stadt Glückstadt, das Kirchspiel Bole (1237) und Nygenstadt, auch Grevenkrog genannt (1377), werden bald nach 1400 aufgegeben. König Christian IV. hatte 1588 den Thron unter Vormundschaft bestiegen und dann 1595 zum ersten Mal seine Festung Krempe besucht. Von dort hatte er die Wildnisse mit Pferd und Wagen erkundet. Er veranlaßte die Modernisierung und Verstärkung der Festung Krempe bis 1604 und an der Stör vor Itzehoe den Bau des Orlogschiffes „Makellos" mit 48 Kanonen und 200 Mann Besatzung, beides Maßnahmen zur Sicherung seines von ihm noch nicht bekannt gegebenen Gründungsprojektes im Bereich der Mündung des Flüßchens Rhin in die Elbe. 1615 und 1616 ließ er unter Deichbaumeister Eggert Speerforke trotz Rückschlägen durch Sturmfluten die „Wildnisse" eindeichen und eine Stadtanlage im Gelände abstecken. 1617 schließlich unterschreibt Christian IV. die Gründungsurkunde von „Glückstadt", mit Lübschem Stadtrecht versehen und mit der Glücksgöttin Fortuna im Wappen. Sie ist eine der acht von Christian IV. planmäßig neu angelegten Städte, wie z.B. Christiansstad (DK), Christiana (Oslo) und Christianspries (Kiel-Pries). Glückstadt ist neben Friedrichstadt (ab 1619) und Rendsburg-Neuwerk (ab 1690) sicher die bedeutendste Stadtgründung des 17. Jahrhunderts in Schleswig-Holstein.

Stadt und Festung wurden nach städtebaulichen und festungstechnischen Idealvorstellungen der Renaissance bzw. des Frühbarock als sternförmige Sechseckanlage errichtet. Auffälliges Merkmal ist die geometrisch regelmäßige, fächerförmige Ausbildung der östlichen Stadthälfte in Gestalt eines halben Sechsecks mit untereinander durch einen polygonalen Straßenzug verbundenen Radialstraßen, die von dem großen zentralen Marktplatz ausgehen und ursprünglich auf die Eckbastionen der Festungsanlage führten. In der westlichen Stadthälfte wird dieses Straßensystem abgewandelt durch die Anpassung an die Richtung des langgestreckten Hafenbeckens. So konnte mit der Straße Am Hafen eine der reizvollsten norddeutschen Uferstraßen enstehen, die durch ihre geschwungene Flucht, ihre Gliederung durch die einmündenden Straßen- und Platzräume sowie durch davorgesetzte solitäre Hafenbauten (wie das „Brückenhaus" und der barocke Salzspeicher) genauso besticht wie durch die harmonische Reihung von zum Teil noch gut erhaltenen Schaufassaden der Gebäude.

Die regelmäßig fächerförmige Ausbildung des östlichen Stadtteils wurde über eine breite Hauptachse, die Straße Am Fleth hinweg verbunden mit nur teilweise ausgebildeten Radialstraßen des westlichen Stadtteils, die in drei geradlinige, in Richtung auf das (nicht mehr vorhandene) Königsschloß und parallel zum Hafen laufende Straßenzüge übergehen. Die Befestigungswälle der Stadt dienten zugleich als Deiche gegen das Hochwasser. Ein innerstädtisches Kanalsystem, sowohl zur Wasserversorgung als auch zur Entwässerung und zugleich als Transportwege gedacht, wurde ab 1620 ebenfalls nach niederländischer Art angelegt.

Diese neue Stadt- und Festungsanlage wurde weitgehend in nur gut zehn Jahren mit einem enormen Personal- und Materialeinsatz errichtet und hatte schon während dieser Aufbauzeit häufige

schwere Surmfluten, aber auch kriegerische Auseinandersetzungen mit der Flotte der Handelsmacht Hamburg, der großen Konkurrentin des neuen Glückstadt, zu bestehen. Im 30jährigen Krieg hatte die Festung schon 1627/28 als einzige im Lande sogar Wallensteins Truppen widerstehen können. Sie konnte auch 1644/45 erfolgreich gegen die Schweden verteidigt werden. Daß diese starke Festung damit als uneinnehmbar galt, war sicher ein wichtiger Grund für die Verlegung der Regierungskanzlei für Schleswig und Holstein im Jahre 1649 nach Glückstadt. Damit war Glückstadt praktisch auch die Hauptstadt des Landes, bis Schleswig-Holstein 1867 preußische Provinz wurde.

Es gelang alles in allem ein beachtlicher Aufstieg als besonders privilegierter Handelsstützpunkt, z.B. mit Steuer- und Religionsfreiheit, Zuzug von Niederländern und portugiesischen Juden, zur drittgrößten Stadt (1644) des damaligen dänischen Reiches. Doch schon nach recht kurzer Glanzzeit trafen unerwartet Macht- und Funktionsverlust die Stadt, ausgelöst dadurch, daß 1640 Altona zu Dänemark kam und alsbald Glückstadts Aufgabe der Handelskonkurrenz zu Hamburg noch besser übernehmen konnte. Die ab 1640 trotzdem noch geplante sehr umfangreiche Stadterweiterung auf dem Rethövel südlich des Hafens wurde demzufolge nur noch ansatzweise verwirklicht.

Glückstadt blieb aber Festung (bis 1814) und auch Verwaltungsmittelpunkt. Es war noch Ende des 17. Jahrhunderts dritter Flottenstützpunkt der dänischen Gesamtmonarchie. 1705 wurde das große Provianthaus erbaut, noch bevor 1708 mit dem Abbruch des direkt am heutigen Sperrwerk gelegenen und deshalb durch die vielen schweren Sturmfluten schnell baufällig gewordenen Schlosses (fertig 1631) begonnen wurde.

Ab Ende des 17. Jahrhunderts wurde für fast 200 Jahre, nämlich bis 1863, Walfang und Robbenschlag im nördlichen Eismeer wichtige Erwerbsquelle. 1671 war die erste Ausfahrt von Glückstadt aus zur „Grönlandfahrt auf Walfischfang und Robbenschlag", und auf dem Höhepunkt Anfang des 19. Jahrhunderts hatte Glückstadt 17 Grönlandschiffe.

Am 5. Januar 1814 kapitulierte die immer noch ungeschlagene dänische Festung Glückstadt nach der Belagerung durch die verbündeten Gegner Napoleons (Schweden, Russland, Preußen, Hannover und England). Als Folge der Niederlage begann die Demolierung der Festungswerke. Durch Betreiben des königlichen Stadtpräsidenten Johann Ernst Seidel schenkte der dänische König die Flächen der Stadt, damit die Pläne eines Bürger-Parkes nach dem neuen Ideal des Landschaftsgartens verwirklicht werden konnten. So entstand in mehreren Abschnitten und über einen Zeitraum von ca. 100 Jahren der heute unter Denkmalschutz gestellte und erst kürzlich sanierte und reaktivierte historische Stadtpark.

Im Jahre 1845 wurde die „Glückstadt-Elmshorner Eisenbahn" als dritte Eisenbahn Schleswig-Holsteins eröffnet, mit Anschluß an die „Christian VIII. Ostseebahn" von Altona nach Kiel, wodurch die drei wichtigsten Städte Holsteins miteinander verbunden waren.
Als nach den Wirren der Jahre 1848 bis 1866 ganz Schleswig-Holstein, und damit auch das Herzogtum Holstein, im Jahre 1867 preußisch wurde, war Glückstadt eine Kleinstadt in Randlage ohne jeden politischen Einfluss und mit geringer Wirtschaftskraft, obwohl Eisenbahn- und Landstraßenbau von Mitte des 19. Jahrhunderts an einen leichten Aufschwung brachten.
1911 erfolgte die Ansiedlung der Baumwollbleicherei Peter Temming, der Ursprung der heutigen Papierfabrik Steinbeis-Temming mit wichtiger Zukunftsperspektive für die Stadt.

Dem aus der sehr verhaltenen wirtschaftlichen Entwicklung resultierenden geringen baulichen Veränderungsdruck verdanken wir heute die weitgehende Erhaltung der historischen Struktur des „Stadtdenkmals Glückstadt". Eine nennenswerte Erweiterung des Stadtgebietes erfolgte erst mit der Gebietsreform im Jahre 1974. Bis dahin hatte Glückstadt noch die seit seiner Gründung äußerst enge, nur auf den Festungsgrundriss beschränkte Gemarkung.

Die Vorverlegung des Elbdeiches (Landesschutzdeich) nördlich des Hafens im Jahre 1969 erlaubte es erstmalig, ergänzende innenstadtnahe Wohnungen zu planen, die ab den 1970er Jahren im neuen Stadtteil Butendiek entstanden.
Südlich des Hafens erfolgte eine Aufspülung des Vordeichgeländes erst im Jahre 1977. Es folgte jetzt endlich die Deichvorverlegung, sie wurde im wesentlichen im Jahre 2002 abgeschlossen. Unter anderem ist damit die Voraussetzung geschaffen worden für die Standortsicherung und Betriebserweiterung bei Glückstadts größtem Arbeitgeber Steinbeis Temming. Die unverzichtbare Aufstellung einer modernen Papiermaschine mit besonders großem Platzbedarf ist erst durch diesen Deichbau möglich geworden.

Die von der Stadt schon in den Jahren 1979 bis 1981 mit Nachdruck betriebene Verlagerung des

Anlegers der Fährverbindung Glückstadt-Wischhafen (B 495) vom Außenhafen an den nördlichen Stadtrand brachte – zusammen mit der späteren Verlegung der Ortsdurchfahrt der B 431 um die Innenstadt herum – schrittweise die äußerst wichtige Verkehrsentlastung der gesamten Innenstadt, durch welche sich vorher besonders zur Reisezeit kilometerlange Fahrzeugschlangen stauend quälten.

Hier lagen Glückstadts größte städtebaulichen Probleme und Mißstände: unerträglicher Durchgangsverkehr, gravierende Bauschäden am historischen Gebäudebestand, zerstörte Aufenthaltsqualität der reizvollen Stadträume.
Für die Steigerung der Attraktivität der Innenstadt und den Ausbau der zentralen Funktionen in Glückstadt war deshalb die Bewahrung und Erneuerung der historischen Stadtgefüges mit dem noch immer charakteristischen Gepräge und den sehr zahlreichen Kulturdenkmälern eine entscheidende Notwendigkeit und eine einmalige Chance.
In ihrem Bemühen um die Erhaltung des historischen Erbes wurde die Stadt Glückstadt nicht zuletzt vom Kreis Steinburg nachdrücklich unterstützt, ebenso vom Landesamt für Denkmalpflege und vom Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein.

Als umfassende Stellungnahme (Plan und Text) des Landesamtes für Denkmalpflege Schleswig-Holstein war die sogenannte ‚Denkmalpflegerische Zielplanung' für die historischen Sanierungsstädte in Schleswig-Holstein neu entwickelt worden. Sie wurde für Glückstadt schon 1974 fertiggestellt und der Stadt mit der Bitte um Beachtung bei der Planung und Durchführung von Stadterneuerungsmaßnahmen übergeben.

Zur Erarbeitung eines Städtebaulichen Rahmenplanes wurde ein beschränkter städtebaulicher Ideenwettbewerb ausgeschrieben. Preisgerichtssitzung war am 11.04.1975. Der 1. Preis und Auftrag für die weitere Bearbeitung des Städtebaulichen Rahmenplanes gingen an das Architekturbüro Holstein-Mitte, Hellberg und Wuttke in Neumünster. Der daraufhin nach Vorarbeiten ab 1979 ausgearbeitete Rahmenplan wurde am 25. August 1983 von der Stadtvertretung beschlossen. Er bestand u.a. aus folgenden Einzelplänen: Rahmenfestsetzungen, Gestaltungskonzept, Verkehrskonzept, Massnahmenplan, Vorhandene Mißstände. Der Geltungsbereich des Rahmenplans entsprach etwa den Grenzen der Stadtgründung, d.h. den alten Festungsgrenzen. Planfortschreibungen erfolgten 1989 und später. Als Bearbeiter des Städtebaulichen Rahmenplanes verfaßte das Büro Hellberg und Wuttke, später Wuttke und Kekeritz, auch verschiedene sogenannte Bereichs- und Gestaltungspläne.

Für den Generalverkehrsplan 1977 wurde ein Gutachten vom Büro Dorsch Consult, Hamburg, zusammen mit dem Architekturbüro Holstein-Mitte Hellberg und Wuttke erstellt. Die Fortschreibung 1990 des Generalverkehrsplans, ebenfalls vom Büro Dorsch Consult bearbeitet, wurde 1994 beschlossen.

Zur intensiven Betreuung der in das Städtebauförderungsprogramm des Landes Schleswig-Holstein schon ab erstem Programmjahr 1971 aufgenommenen Stadtsanierungsmaßnahmen war von der Stadt Glückstadt dann im Jahre 1980, mit Beginn intensiverer Förderung als „Stadtdenkmal", die BIG-STÄDTEBAU GmbH als treuhänderischer Sanierungsträger eingeschaltet worden.

b) Vorbereitende Untersuchungen, Planungskonzept

Die Festlegung der historischen Innenstadt als Untersuchungsgebiet erfolgte durch Beschluß der Stadtvertretung am 23.03.1972. Die Untersuchungsergebnisse der beauftragten Sanierungs- und Entwicklungsgesellschaft Schleswig-Holstein GmbH in Kiel (SEG) lagen bereits Ende 1972 vor. Einbezogen in die Untersuchungen wurde das gesamte Innenstadtgebiet bis zum ehemaligen äußeren Festungsumriß, im Süden allerdings nur bis zum Binnenhafen und bis zur Christian-IV-Straße, mit einer Fläche von insgesamt rund 57 Hektar. Die Ausdehnung des späteren Rahmenplangebietes war also, mit Ausnahme eines Rethövel-Gebietsstreifens südlich des Binnenhafens, identisch mit diesem Untersuchungsgebiet zur Vorbereitung des förmlichen Sanierungsverfahrens für geförderte Stadterneuerungsmaßnahmen.

Bei den Vorbereitenden Untersuchungen wie bei der Städtebaulichen Rahmenplanung stand das Ziel im Mittelpunkt, die städtebaulichen Probleme zu beheben, die durch die erwähnten Verkehrsprobleme und erhebliche Funktionsschwächen, aber auch durch bereits fortgeschrittene Substanzschwächen im gesamten historischen Stadtgefüge entstanden waren. Alle Überlegungen, Planungen und Maßnahmen der Stadterhaltung und Stadterneuerung richteten sich in Glückstadt aber von Anfang an auf die Gesamtheit der historischen Innenstadt im Umriß der ehemaligen Befestigungsanlagen, d.h. auf die Bewahrung und Erhaltung des einzigartigen Stadtdenkmals als Gesamtheit. Zugleich war aufgrund der vorangegangenen Entwicklung und ebenso nach den Vorgaben der Landesplanung unzweifelhaft, daß Art

und Umfang der Stadterneuerung zugleich auch an der zukünftigen gesamtstädtischen Entwicklung ausgerichtet werden mußten.

Im Bereich des Städtebaulichen Rahmenplanes für die historische Innenstadt war die weit überwiegende Zahl der Kulturdenkmäler und der städtebaulich bzw. denkmalpflegerisch erhaltenswerten Gebäude erfaßt (nach dem Stand des Jahres 2000):

- 79 Kulturdenkmale (D/ED) von besonderer Bedeutung (Denkmalschutz)(ohne Festungsgewässer/Wallanlagen),
- 71 sogenannte einfache Kulturdenkmale (K),
- zahlreiche im Sinne des Baugesetzbuches städtebaulich und denkmalpflegerisch wertvolle und deshalb gleichfalls erhaltenswerte Gebäude (E).

Nach Ausarbeitung, Erörterungen und Abstimmungen des Rahmenplan-Entwurfes wurde er von der Stadtvertretung als verbindliche Planungs- und Handlungsgrundlage beschlossen am 26.08.1983. Fortschreibungen des Planwerkes erfolgten 1989 und später. Außerdem erfolgten Konkretisierungen der Rahmenplanung durch verschiedene sogenannte Gestaltungs- bzw. Bereichspläne. Vor Beschlußfassung wurde auch die Planungsfortschreibung gründlich erörtert und intensiv abgestimmt, und zwar sowohl innerhalb der Stadt als auch mit dem Kreis Steinburg und dem Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein, nicht zuletzt aber auch mit den infragekommenden Fachbehörden, den Trägern öffentlicher Belange.
Neben den Sanierungssatzungen (Beschlüsse 1979 und 1985) wurden auch eine Erhaltungssatzung (Beschluß 1981) und eine Gestaltungssatzung (Beschluß 1986) auf den Weg gebracht. Alle diese Satzungen wurden alsbald rechtskräftig.

c) Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm

Die eingangs umrissenen problematischen städtebaulichen Gegebenheiten des Unterzentrums Glückstadt mußten auch im landesplanerischen und regionalplanerischen Interesse verbessert werden. Nach gründlicher Abstimmung zwischen Stadt Glückstadt, Kreis Steinburg, Landesamt für Denkmalpflege und Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein erfolgte deshalb die Aufnahme von Glückstadt in das Städtebauförderungsprogramm des Landes Schleswig-Holstein bereits ab Programmbeginn im Jahre 1971. Die Förderung des in diesem Bericht behandelten Maßnahmenabschnittes ‚Historische Innenstadt' dauerte an bis einschließlich Programmjahr 1995.

Förderungsschwerpunkte waren, insbesondere im Zusammenhang mit der Einstufung Glückstadts als „Stadtdenkmal", folgende Maßnahmenkomplexe bezogen auf die gesamte historische Innenstadt:

- die Erhaltung des historischen Stadtgrundrisses und sämtlicher wertvollen Bausubstanz,
- die fußgängerfreundliche Umgestaltung der zentralen Stadträume,
- die Verlagerung störender, vor allem gewerblicher Nutzungen,
- die verkehrliche Neuordnung mit einer weitgehenden Verkehrsberuhigung.

Diese Förderungsschwerpunkte wurden Anfang der 1990er Jahre wie folgt aktualisiert:

- Wohnumfeldverbesserung,
- Wohnungsbestandsverbesserung, bedarfsgerechtes Wohnungsangebot,
- Ortsbild- und Denkmalpflege,
- Ausbau flächenhafter Verkehrsberuhigung,
- Umweltschutz, Siedlungsökologie, Energieeinsparung.

Aufgrund der in Glückstadt überaus umfangreichen und differenzierten Maßnahmenpalette lagen geschätzte förderungsfähige Gesamtkosten der notwendigsten Sanierungsmaßnahmen bei der Aufnahme ins Städtebauförderungsprogramm noch nicht vor. Im Zuge des Sanierungsverfahrens wurden diese förderungsfähigen Gesamtkosten z.B. im Jahre 1984 auf vorläufig ca. 61 Mio DM geschätzt.

d) Sanierungssatzung (§ 142 BauGB), Verfahrenswahl

Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Jungfernstieg" mit einer Fläche von ca. 1,2 Hektar erfolgte durch Beschluß der Stadtvertretung am 10.07.1979. Rechtskraft hatte die Satzung seit 17.01.1980. Die Aufhebung des Sanierungsgebietes „Jungfernstieg" erfolgte durch Beschluß der Stadtvertretung am 16.12.1999. Rechtskraft erlangte die Aufhebungssatzung am 10.01.2000.

Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Historische Innenstadt" mit einer Fläche von ca. 31 Hektar erfolgte durch Beschluß der Stadtvertretung am 26.03.1985. Rechtskraft hatte die Satzung seit 04.07.1985. Der Geltungsbereich umfaßte die gesamte historische Innenstadt nördlich des Binnenhafens, mit Ausnahme der einbezogenen Fläche zwischen Christian-IV-Straße und Batardeau, aber ohne die Flächen der ehemaligen Befestigungsanlagen. Eine Erweiterungssatzung für den rückwärtigen Grundstücksbereich des Proviantauses (ehem. Farbenfabrik) wurde von der Stadtvertretung am 21.05.1992 beschlossen.

Eine Teilaufhebung des Sanierungsgebietes „Historische Innenstadt" erfolgte durch Beschluß der Stadtvertretung am 16.12.1999. Rechtskraft erlangte die Aufhebungssatzung am 10.01.2000. Die Aufhebung betraf alle Flächen mit Ausnahme der Straßen- und Kaiflächen am Hafen, einer Teilfläche zwischen Hafenkopf und Rhinstraße sowie des Baublocks Große Kremper Straße/Kleine Kremper Straße/Schulgang/Am Wall. Das so verbliebenene Sanierungsgebiet „Historische Innenstadt" umfaßt nunmehr eine Fläche von ca. 6,5 Hektar.
Eine geplante Erweiterung dieses verbliebenen Sanierungsgebietes „Historische Innenstadt" um das Gelände der ehemaligen Holzhandlung westlich im Anschluß an das Provianthausgrundstück ist Ziel der weiteren Sanierungsdurchführung.

Im Mittelpunkt des Sanierungskonzeptes stand die Erhaltung und Erneuerung des „Stadtdenkmals Glückstadt" und die gestalterische und funktionale Aufwertung der gesamten historischen Innenstadt. Das bedeutete, wie bereits oben umrissen, insbesondere die grundlegende Neuordnung des fließenden und ruhenden Verkehrs, eine dem Ortsbild entsprechende verkehrsberuhigende Umgestaltung der zentralen Straßen- und Platzflächen, die Verbesserung sowohl der zentralen Funktionen als auch des innerstädtischen Wohnumfeldes, aber vor allem auch und nicht zuletzt die Erhaltung und Erneuerung der zahlreichen Kulturdenkmäler und aller sonstigen wertvollen Gebäude.

Im größten Teil des förmlich festzulegenden Sanierungsgebietes mußte aufgrund der festgestellten Mißstände und Mängel sowie der daraus abgeleitenden konkreten Erneuerungs- und Baumaßnahmen auch mit bodenordnungsmäßigen Eingriffen gerechnet werden. Dadurch wiederum war eine Beeinflussung der Bodenwerte durch die Sanierung zu erwarten. Deshalb mußte in Glückstadt das sogenannte ‚umfassende' Sanierungsverfahren gewählt werden.

e) Bauleitplanung (F-Plan, B-Plan)
Der Flächennutzungsplan von 1973 erfuhr 1975 seine erste Änderung und Erweiterung, nachdem sich durch die Gebietsreform 1974 die bis dahin viel zu geringe Fläche des Stadtgebietes ungefähr verdoppelt hatte. Mit dem Flächennutzungsplan von 1975 wurden nicht nur wichtige Weichenstellungen hinsichtlich der dringenden Neuordnung von Verkehr und Nutzungen getroffen, sondern erstmals auch die gesamte historische Innenstadt als Sanierungsgebiet dargestellt.

Der aktuelle Flächennutzungsplan mit Entwurfsbeschluss von 1998 (Entwurfsbearbeitung Architekten Contor Ferdinand, Ehlers + Partner, Itzehoe) ist im weiteren Verfahren zunächst ausgesetzt worden wegen verschiedener Unwägbarkeiten, insbesondere was die Lage einer zusätzlichen festen Elbquerung bei Glückstadt angeht. Aber auch die Konversionsfolgen nach der Schließung des Marinestandortes im Jahre 2003 (ca. 20 ha / 770 Arbeitsstellen) sowie die Folgen des Ende 1999 geschlossenen Eisenbahnausbesserungswerkes Glückstadt (ca. 10 ha, mit erheblichem Stellen-Wegfall) sind noch nicht hinreichend geklärt.

Bebauungspläne wurden und werden weiterhin bei Bedarf zur Durchsetzung und zur Sicherung der Sanierungsziele vorgesehen. Folgende Pläne wurden bisher rechtskräftig aufgestellt:
- B-Plan Nr. 30, Straßenraum Am Fleth (1986),
- B-Plan Nr. 1.35, Marktplatz (1987),
- B-Plan Nr. 1.27, Parkplatz Bohnstraße (1987, 1992).

Weitere B-Pläne sind im Aufstellungsverfahren.

f) Gestaltungssatzung (§ 82 LBO)
Als Ortsgestaltungssatzung wurde die „Satzung der Stadt Glückstadt über die Gestaltung baulicher Anlagen im Bereich der historischen Altstadt" (ohne die Flächen der ehem. Befestigungsanlagen) durch die Stadtvertretung am 16.01. / 18.06.1986 beschlossen. Diese Gestaltungssatzung ist seit dem 31.12.1986 in Kraft, die erste Nachtragssatzung ist seit dem 18.04.1997 rechtsverbindlich. Auch der Entwurf dieser Gestaltungssatzung ist vom Verfasser des Städtebaulichen Rahmenplanes in enger Zusammenarbeit mit dem Stadtbauamt ausgearbeitet worden, und zwar als eine inhaltlich gleichgerichtete Ergänzung der Rahmenplanziele.

g) Erhaltungssatzung (§ 172 BauGB)
Eine Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen gemäß § 172 Absatz 1, Satz 1, Nrn.1 und 2 Baugesetzbuch zur Erhaltung des Stadtdenkmals „Historische Glückstädter Innenstadt" (ohne ehemalige Befestigungsanlagen) wurde durch die Stadtvertretung am 10.06.1981 beschlossen. Diese Erhaltungssatzung wurde rechtsverbindlich am 07.11.1981. Sie wurde ersetzt durch die Erhaltungssatzung gleicher Zielsetzung vom 20.12.2001, rechtskräftig seit dem 01.01.2002. Der Geltungsbereich beider Erhaltungssatzungen ist identisch. Er entspricht wie bei der oben beschriebenen Gestaltungssatzung im wesentlichen dem Bereich der historischen Innenstadt nördlich des Binnenhafens und ohne die Flächen der ehemaligen

Befestigungsanlagen. Das entspricht mit kleineren Abweichungen auch dem Bereich des gesamten Sanierungsgebietes „Historische Innenstadt".

h) Sanierungsdurchführung und Abschluß
Mit der Aufnahme der Stadt Glückstadt in das Städtebauförderungsprogramm des Landes Schleswig-Holstein, besonders aber mit der Anerkennung als „Stadtdenkmal" und dem Beginn einer umfassenderen Förderung ab Programmjahr 1980, hat die Stadt Glückstadt ihre Planungen und die Maßnahmenvorbereitungen intensiviert.
Wie oben bereits ausgeführt, waren die Grundzüge der städtebaulichen Planung in einem ersten Schritt festgelegt worden in Form des Ergebnisses des städtebaulichen Ideenwettbewerbs vom April 1975. Die erste Fassung des Städtebaulichen Rahmenplanes war dann beschlossen worden am 25. August 1983. Fortschreibungen des Rahmenplanes erfolgten 1989 und später. Auf dieser Grundlage und zur weiteren Konkretisierung des Sanierungskonzeptes wurden ergänzende Bereichs- und Gestaltungsplanungen ausgearbeitet, und zwar insbesondere für die folgenden Teilgebiete:

- Baublock Am Fleth / Am Wall / Große Nübelstraße / Kleine Nübelstraße,
- Große Kremper Straße / Itzehoer Straße,
- Hafenkopf,
- Klein Neuwerk / Jungfernstieg / Provianthaus,
- Marktplatz / Marktfleth,
- Großer Schwibbogen,
- Parkplatz Bohnstraße,
- Parkplatz am ehemaligen Güterbahnhof,
- Hotelprojekt am Provianthaus.

Es gelang ein zügiger Baubeginn mit Ordnungs- und Baumaßnahmen schon in den ersten Jahren nach Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm, besonders aber nach der Anerkennung Glückstadts als ‚Stadtdenkmal' mit dann bevorzugter und schwerpunktmäßiger Berücksichtigung in den jährlichen Städtebauförderungsprogrammen.

Trotzdem konnten weder alle der zahlreichen Maßnahmengruppen noch der verschiedenen räumlichen Schwerpunkte auch nur annähernd vollständig abgearbeitet werden, zumal auch der südlich des Hafens liegende Sanierungsabschnitt „Rethhövel" schon parallel zum Abschnitt „Historische Innenstadt" hatte in Angriff genommen werden müssen.

Zurückgestellt werden mußten insbesondere viele weitere und zum Teil bereits vorbereitete Gebäudemodernisierungen wie auch zahlreiche weitere verkehrsberuhigende Umgestaltungen von Straßen und Platzräumen in der Historischen Innenstadt.

Daneben wird die künftige Weiterführung der Sanierungsmaßnahmen im Bereich des Hafens als der „Keimzelle der Stadt" für Glückstadt von großer städtebaulicher und auch wirtschaftlicher Bedeutung sein. Die gegenwärtig anstehende Konzeptfindung für Hafen und Hafenumfeld schließt mehrere für die künftige Entwicklung der Stadt entscheidende Neuordnungsbereiche ein. Dies sind einmal der erst am Anfang der Neuordnung stehende Bereich Hafenkopf, dann der Binnenhafen mit seinen dringend sanierungsbedürftigen Kaimauern (ein erster Erneuerungsabschnitt wurde kürzlich fertiggestellt), das Gebiet des Rethövel als schon ursprüngliches historisches Gegenüber zur Innenstadt, schließlich die Umnutzung der geräumten ehemaligen Betriebsgelände Gehlsen nördlich des Außenhafens und Wilckens zwischen Proviantgraben und Elbdeich.

Trotz dieser umfangreichen verbliebenen Aufgaben und ungelösten Probleme sind die grundlegenden Sanierungsziele für den gesamten Bereich der historischen Innenstadt im Ganzen doch weitgehend und zufriedenstellend erreicht worden, wenn auch besonders die seit Anfang der 1990er Jahre geschwundene Möglichkeit der nachhaltigen Förderung z.B. von Gebäudemodernisierungen zu bedauerlichen Mangelerscheinungen im Gebäudebestand führt. Eine weitere Ausnahme vom zufriedenstellenden Ergebnis bilden vor allem die oben beschriebenen Rand- und Übergangszonen am Binnen- und Außenhafen. Hier verbleibt der Stadt Glückstadt in Verbindung mit den noch anstehenden Problemlösungen im Sanierungsgebiet Rethövel eine schwere städtebauliche Hypothek, die alle Kraft der Stadt und nachhaltige Hilfe von außen erfordern wird.

3.1.2 Mißstände und Mängel, Städtebauliche Planung

a) Mißstände und Mängel (§ 136 BauGB)
Die historische Innenstadt von Glückstadt wies weitreichende substanzielle, strukturelle, funktionale und stadtgestalterische Mißstände und Mängel auf.
Als besonders hervortretende Mißstandsprobleme sind zu nennen:

- Das überkommene Straßennetz und die Platzflächen waren bereichsweise durch die Überlagerung des Durchgangsverkehrs und des ebenso angewachsenen fließenden und ruhenden Erschließungsverkehrs völlig überlastet, so daß

die Funktionsfähigkeit der historischen Innenstadt als Einkaufszentrum, Fremdenverkehrsziel und Wohnort erheblich gestört war.

- In allen Teilen der historischen Innenstadt wiesen sehr viele Gebäude erhebliche Mängel in der Bausubstanz und dementsprechend auch in der Wohnungsausstattung auf.
- Unter den vielfach mangelhaften, aber erhaltenswerten Gebäuden der historischen Innenstadt befanden sich sehr zahlreiche in ihrem Bestand ernsthaft gefährdete hochkarätige Kulturdenkmäler.
- Angesichts der gründungsbedingten Gebäude- und Grundstücksstruktur stellten vor allem ungeordnete und teils erheblich störende Gewerbenutzungen in den Baublocks eine Gefahr dar gleichermaßen für das gewachsene Stadtgefüge und für eine dringende Verbesserung des Wohnumfeldes.
- Einzelne Straßenzüge wiesen auch schon fehlende Raumkanten auf, zum Beispiel infolge von Gebäudeabbrüchen oder fremdnutzungsbedingten Grundstückszufahrten. Vielfach ist zusätzlich das Wohnumfeld in der Nähe störender Betriebe durch Lärm, Abgase und Erschütterungen erheblich beeinträchtigt gewesen.

b) Ziele und Zwecke der Sanierung (§ 140 BauGB)

Vorrangige Zielsetzung war die Erhaltung, Stärkung und Weiterentwicklung des historischen Innenstadtbereiches mit seinen angestammten zentralörtlichen Funktionen, also Dienstleistungen, Handel und nichtstörendes Gewerbe, begleitet von innerstädtischem Wohnen. Es galt deshalb, diese gründungsbedingte historische Baustruktur mit ihrer Funktionalität und ausgeprägten Raumbildung zu bewahren bzw. wiederherzustellen und an die heutigen Erfordernisse anzupassen.
Dies konnte auf folgenden Wegen erreicht werden:

- durch Herausnahme des für die historische Innenstadt vollkommen unverträglich gewordenen Durchgangsverkehrs,
- durch verkehrsberuhigende und fußgängerfreundliche Gestaltung der Erschließungsstraßen, vorrangig der städtebaulich bedeutsamen zentralen Straßen- und Platzräume,
- durch die Instandsetzung und Modernisierung möglichst vieler der wertvollen und zum Teil ernsthaft gefährdeten Gebäude,
- durch eine gezielte und nachhaltige Verbesserung nicht nur des Stadtbildes, sondern auch des Wohnumfeldes.

c) Städtebauliche Planung (§ 140 BauGB)

Der Städtebauliche Rahmenplan ist folgerichtig vor allem auf die bestmögliche Erhaltung des Gründungsplanes bei angemessener Entwicklungsfähigkeit des einzigartigen historischen Stadtkernes von Glückstadt als ausgewiesenes „Stadtdenkmal" ausgerichtet worden.
Im einzelnen bestand das Planungskonzept aus folgenden Maßnahmenkomplexen:

- Die für die gegebene Stadtgestalt mit ihrer Blockrandbebauung und überwiegend kleinteiligen Parzellenstruktur notwendige Erhaltung einer begrenzten Nutzungsmischung soll in Anlehnung an die Nutzungskategorie „Besonderes Wohngebiet" mit Gebäudemodernisierung und Baulückenschließung unterstützt werden. Beibehalten einer verträglichen Nutzungsmischung, aber schrittweise konsequente Aussiedlung aller störenden Gewerbebetriebe aus der historischen Innenstadt sowohl zur Verkehrsentlastung als auch im Interesse eines guten Wohnumfeldes und zur Rettung direkt betroffenen wertvollen Gebäudebestandes.
- Bewahrung der vom Gründungsplan her festgelegten typischen Stadtgestalt mit ihrer historischen Blockrandbebauung und kleinteiligen Parzellenstruktur, deshalb Erhaltung und Erneuerung durch Instandsetzung und Modernisierung möglichst aller städtebaulich oder denkmalpflegerisch wertvollen Gebäude. Gegenüber Abbruch und Neubau sind Gebäudemodernisierungen zur Stabilisierung der vorhandenen Baustruktur und der erhaltenswerten Funktionsmischung im gesamten historischen Stadtkern zu unterstützen und zu fördern, dabei sind auch die vielfach gestörten Erdgeschoßzonen möglichst auf den ursprünglichen Maßstab zurückzuführen. Neubauten sollen möglichst maßstäblich in den alten Gebäudebestand eingefügt werden.
- Eine größtmögliche Verkehrsberuhigung im Stadtkern soll erstens durch Herausnahme des Durchgangsverkehrs und zweitens durch verkehrsberuhigende und fußgängerfreundliche Umgestaltung der Erschließungsstraßen sowie der städtebaulich bedeutsamen zentralen Straßen- und Platzräume erreicht werden, dabei zugleich eine bestmögliche Ergänzung des vielfach reduzierten bzw. rückläufigen Großgrünbestandes. Im Zusammenhang mit der verkehrlichen Neuordnung wie auch unter dem Aspekt der Erhaltung des Stadtdenkmals kommt der Wiederherstellung des Straßenraumes und historischen Gewässers Marktfleth eine ganz herausragende Bedeutung zu, die noch gesteigert wird durch ihren denkmalpflegerischen wie auch stadttechnischen

Zusammenhang (Glückstädter Wasserkunst) mit der Erhaltung der historischen Grünanlagen und Festungsgewässer. Ergänzt wird dieses Konzept durch die Einrichtung mehrerer günstig gelegener sogenannter Auffangparkplätze in den Randzonen der historischen Innenstadt.

3.1.3 Strukturmerkmale des Gebietes und ihre Veränderung, (Formular Nrn.1 und 4)

a) Gebietsgrößen (U-Gebiet, S-Gebiet)
Das Untersuchungsgebiet umfaßte alle Teile der historischen Innenstadt und weite Bereiche des ehemaligen Festungsgürtels mit einer Fläche von insgesamt rund 57 Hektar. Das Gebiet des Städtebaulichen Rahmenplanes (ohne das erst später einbezogene Gebiet Rethövel) war in etwa identisch mit diesem Untersuchungsgebiet.
Das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet ‚Historische Innenstadt' umfaßte eine Fläche von rund 31 Hektar.

b) Grundstücke, Gebäude
Die insgesamt, mit Ausnahme der beiden großflächigen Neuordnungen beidseits des Jungfernstieges, nur wenig erhöhte Zahl der Grundstücke und der Gebäude entspricht dem über allem stehenden Ziel der Erhaltung von Baustruktur und Baubestand bei größtmöglicher funktionaler und nutzungsmäßiger Aufwertung.

c) Einwohner, Haushalte, Wohnungen
Die Einwohnerzahl im Sanierungsgebiet ist nur geringfügig angestiegen.
Die Zahl der Haushalte hat sich leicht erhöht, die Zahl der Wohnungen hat sich nur geringfügig erhöht.

d) Betriebe, Arbeitsplätze
Die Zahl der Betriebe im Sanierungsgebiet ist, wie in der gesamten Innenstadt (hier von 230 auf 400), angestiegen.
Zur Zahl der Arbeitsplätze ist leider keine Angabe möglich.

3.1.4 Öffentliche Förderungsmittel, Programmbündelung und Maßnahmenfinanzierung der Städtebaulichen Gesamtmaßnahme ‚Historische Innenstadt' (Stand: Jan. 2003 / Währung EUR)

a) Förderungszeitraum, Höhe der Städtebauförderungsmittel, der Strukturhilfemittel u.a.
Im Zeitraum der Programmjahre 1971 bis einschließlich 1995 wurden der Stadt Glückstadt durch Bewilligungen zur Verfügung gestellt und durch anteilige Eigenmittel der Stadt ergänzt:

Städtebauförderungsmittel Bund in Höhe von insgesamt	10.389.962	EUR
Städtebauförderungsmittel Land in Höhe von insgesamt	16.983.071	EUR
Städtebauförderungsmittel Stadt in Höhe von insgesamt	2.527.316	EUR
Mittel des Zukunftsinvestitionsprogrammes (je 1/3 von Bund, Land, Stadt)	707.117	EUR
Strukturhilfemittel Bund in Höhe von insgesamt	1.756.288	EUR
Strukturhilfemittel Stadt in Höhe von insgesamt	543.263	EUR
Mittel des Darlehensprogramms Land Schleswig-Holstein	2.760.976	EUR
insgesamt	**35.667.993**	**EUR**

b) Zusätzliche Einnahmen des Sanierungssondervermögens
Zusätzliche Einnahmen, die ebenfalls zur Finanzierung der Sanierung eingesetzt wurden, setzen sich wie folgt zusammen:

• Mittel der Stadt über den Eigenanteil der Städtebauförderung hinaus	1.088.460	EUR
• Grundstückserlöse	4.766.905	EUR
• Ausgleichsbeträge (ermittelt)	440.000	EUR
• Ablösevereinbarungen auf Ausgleichsbeträge	205.000	EUR
• Ablösebeträge Stellplatzverpflichtung/Landesbauordnung	111.740	EUR
• Zinsen aus Darlehen	362.022	EUR
• Darlehensrückflüsse	846.751	EUR
• Miete/Pacht/Nutzungsentgelte	563.997	EUR
• Mittel Dritter für Einzelmaßnahmen	21.771	EUR
• Versicherungserstattung	7.823	EUR
• Habenzinsen des Treuhandkontos	435.085	EUR
insgesamt	**8.849.554**	**EUR**

Die Summe der Finanzierungsmittel a) und b)
des Sanierungssondervermögens betrug danach ..... insgesamt 44.517.547 EUR

c) Verwendung der Mittel des Sanierungssondervermögens nach Kostengruppen
Es wurden Maßnahmen folgender Kostengruppen finanziert:

• Vorbereitende Untersuchungen, Öffentlichkeitsarbeit, Städtebauliche Planung	1.081.493	EUR
• Verkehrswertuntersuchungen (Ermittlung Ausgleichsbeträge)	15.096	EUR
• 45 Maßnahmen freihändiger Grundstückserwerb	9.683.478	EUR
• 3 Maßnahmen Umzüge von Bewohnern	71.384	EUR
• 32 Maßnahmen Beseitigung baulicher und sonstiger Anlagen, einschl. Altlasten	853.863	EUR
• 20 Baumaßnahmen Straßen, Wege, Plätze, Parkplätze, Begrünung, Wasserläufe, Gründung	12.122.502	EUR
• 33 Baumaßnahmen Gebäudemodernisierung/Instandsetzung	3.815.501	EUR
• 5 Baumaßnahmen Gebäudemodernisierung/Instandsetzung im Sanierungsvermögen	892.934	EUR
• 2 Baumaßnahmen mit Darlehen an private Bauherren	2.096.297	EUR
• 2 Maßnahmen städtebaulicher Mehraufwand für Ersatzwohnungen	320.358	EUR
• 8 Baumaßnahmen Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, z.T. mit Betriebsverlagerung	7.113.690	EUR
• Altlastenbeseitigung bei Betriebsverlagerung Großwäscherei	232.612	EUR
• Abräumung von Lagerplätzen bei Betriebsverlagerung Farbenfabrik	40.936	EUR
• Sonstige Kosten, Sanierungsträger und andere Beauftragte	5.381.959	EUR
• Noch verfügbare Mittel	795.444	EUR
Kosten der Maßnahmen ..... insgesamt	**44.517.547**	**EUR**

d) Darlehensaufnahmen
Finanzierungsmittel des zinsgünstigen kommunalen Darlehensprogrammes 1993 – 1995 konnten von der Stadt Glückstadt eingesetzt werden (oben bereits erfaßt) in Höhe von ..... **2.760.976 EUR**

e) Finanzierungs- und Förderungsmittel anderer Fachbereiche (Bündelungseffekt)
Finanzierungs- bzw. Förderungsmittel anderer Fachbereiche (überwiegend von Land und Kreis) flossen in die Städtebauliche Gesamtmaßnahme „Historische Innenstadt' parallel zu den Städtebauförderungsmaßnahmen ein in Höhe von insgesamt rund ..... **1.428.956 EUR**

davon bei folgenden Baumaßnahmen:

- für den Ausbau/Umbau der Christian-IV-Straße (Kreisel Stadtstraße bis Bahnübergang) mit Gesamtbaukosten von 211.675 EUR:
  neben einem Eigenanteil der Stadt in Höhe von 76.055 EUR,
  GVFG-Mittel (Ministerium für Wirtschaft, Technik und Verkehr)
  in Höhe von ..... 135.825 EUR
- für den Umbau der ehem. Bundesstraße (Finanzierungsanteil Marktplatz)
  Straßenbaumittel (Bund) in Höhe von ..... 177.087 EUR
- für den Umbau der Straße Am Hafen mit Gesamtbaukosten von 820.535 EUR:
  neben einem Eigenanteil der Stadt in Höhe von 63.803 EUR,
  GVFG-Mittel (Ministerium für Wirtschaft, Technik und Verkehr)
  in Höhe von ..... 204.517 EUR
  sowie Straßenbaumittel Bund in Höhe von ..... 552.216 EUR
- für den Ausbau Kreisel Stadtstraße/Christian-IV-Straße mit Gesamtbaukosten von 276.900 EUR:
  neben Städtebauförderungsmitteln für die Planungskosten der Stadt in Höhe von 29.533 EUR und Baukosten-Anteil der Stadt in Höhe von 29.368 EUR,
  GVFG-Mittel (Ministerium für Wirtschaft, Technik und Verkehr)
  in Höhe von ..... 62.932 EUR
  sowie Straßenbaumittel (Bund) in Höhe von ..... 184.600 EUR
- für den Ausbau Kreisel Am Fleth/Am Wall mit Gesamtbaukosten von 156.013 EUR:
  neben Städtebauförderungsmitteln für die Planungskosten der Stadt in Höhe von 15.339 EUR und Baukosten-Anteil Stadt in Höhe von 44.234 EUR,
  GVFG-Mittel (Ministerium für Wirtschaft, Technik und Verkehr)
  in Höhe von ..... 111.779 EUR

Außerdem kamen zum Einsatz Wohnungsbauförderungsmittel für ca. 160 Wohnungen (überwiegend Neubau) sowie Mittel des Landesamtes für Denkmalpflege, z.B. für das Brockdorff-Palais Am Fleth 43.

So konnte durch die Städtebauförderung und die vorstehenden weiteren Mittel anderer Fachbereiche ein beachtlicher Bündelungseffekt erreicht werden.

3.1.5 Investitionsvolumen und Baukosten
(Formular Nr.7)

Die geschätzten Baukosten (ohne Grundstückswerte) belaufen sich auf insgesamt rund ..... **62.000.000 EUR**

Davon entfallen auf

a) Baukosten Tiefbaumaßnahmen
- 20 Baumaßnahmen Straßen, Wege, Plätze, Parkplätze, Begrünung, Wasserläufe, Gründung ..... 12.122.502 EUR
- Ausbau/Umbau der Christian-IV-Straße ..... 211.675 EUR
- Umbau der Straße Am Hafen ..... 820.535 EUR
- Umbau der ehem. B 431 Straßenbaumittel Bund (Finanzierungsanteil Marktplatz) 177.087 EUR
- Kreuzungsumbau Kreisel Stadtstraße/Christian-IV-Straße ..... 276.900 EUR
- Kreuzungsumbau Kreisel Am Fleth/Am Wall ..... 156.013 EUR

b) Baukosten Hochbaumaßnahmen
- 33 Baumaßnahmen private Gebäudemodernisierung (mit Städtebauförderung). 10.124.641 EUR
- 5 Baumaßnahmen Gebäudemodernisierung im Sanierungssondervermögen ... 892.934 EUR
- 8 Baumaßnahmen Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen ..... 7.113.690 EUR
- 160 geförderte Sozialwohnungen ..... 19.200.000 EUR
- 75 priv. Baumaßnahmen (Auswahl) im Sinne der Sanierungsziele (ohne Förderung), geschätzt ..... 11.000.000 EUR

3.2 Städtebauliche Ergebnisse und Wirkungen im Sanierungsgebiet und in der Gesamtstadt

3.2.1 Städtebauliche Ergebnisse und Wirkungen im Sanierungsgebiet
(Formular Nrn.1, 2 und 3)

a) Erschließung (Nr.3.14),
Infrastruktur (Nrn.3.9 und 3.13),
Brachflächen (Nr.3.11)

Die erreichte abschnittsweise Verbesserung der Verkehrs- und Erschließungsflächen verteilt sich auf den gesamten Bereich der historischen Innenstadt und betrifft besonders die prägenden öffentlichen Straßen- und Platzräume.
In Zusammenhang mit der Verlagerung störender Betriebe und dem Bau von Ersatz- und Auffangparkplätzen sind auch Verbesserungen in verschiedenen vorher massiv gestörten Blockinnenbereichen erzielt worden.
Auch mit den parallel zur förmlichen Stadtsanierung durchgeführten Maßnahmen, insbesondere Verlegung des Fähranlegers, Umbau der Straße Am Hafen, Ausbau der Christian IV-Straße, sind wichtige Teile des Verkehrskonzeptes gemäß städtebaulicher Rahmenplanung verwirklicht worden.

Besonders mit den zwei umfangreichen zentralen Gestaltungsmaßnahmen Markt und Marktfleth sowie den zahlreichen Verbesserungen von Gemeinbedarfseinrichtungen bis hin zum Neubau des Feuerwehrgerätehauses hat Glückstadt nicht nur eine gestärkte räumlich-funktionale Mitte erhalten. Es ist, nicht zuletzt gerade im Zusammenhang mit Gebäudemodernisierungen bei wichtigen Denkmälern, auch die bis dahin eher schwache Versorgungs- und Dienstleistungsinfrastruktur gestärkt und aufgewertet worden.

b) Umweltbelastungen (Nrn.3.15 und 3.16),
naturräumliche Qualitäten (Nr.3.17),
stadttechnische Infrastruktur (Nr.3.18)

Mit den zahlreichen verkehrsordnenden und verkehrsberuhigenden Um- und Ausbaumaßnahmen konnten die im historischen Stadtkern bestehenden Lärm- und Abgasbelastungen deutlich verringert werden, jedenfalls gegenüber der unbeeinflußten Verkehrszunahme, die sonst zu erwarten gewesen wäre. Eine wesentliche Immissionsbelastung wurde zusätzlich beseitigt durch die Verlagerung der Großwäscherei an den Rand der historischen Innenstadt.
Die naturräumlichen Qualitäten im historischen Stadtkern wurden durch umfangreiche Begrünungsmaßnahmen im Bereich der Straßen- und Platzräume, vor allem aber auch durch Sanierung und Wiederherstellung von Wasserflächen erheblich verbessert.
Die stadttechnische Infrastruktur konnte im Zuge der umfangreich anfallenden Tiefbaumaßnahmen in großen Bereichen erneuert und verbessert werden.

c) Ortsbild (Nr.3.4),
Gebietsattraktivität (Nr.3.8)

Die Erhaltung und Erneuerung der historischen Innenstadt ist durch die zahlreichen Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie durch die in wichtigen Abschnitten erreichte ortsbildgerechte Umgestaltung der Straßen- und Platzräume in einem großen Ausmaß gelungen.
Die Attraktivität der Glückstädter historischen Innenstadt ist dadurch in einem erfreulich hohen Ausmaß gesteigert worden.

d) Wohnen (Nrn.3.1, 3.2 und 3.3),
Gewerbe (Nrn.3.10 und 3.12)

In Verbindung mit vielen geförderten Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie auch durch zahlreiche Neubauten sind die Wohnungen in der Innenstadt grundlegend verbessert worden.
Die Zahl der Betriebe ist, entsprechend dem Anstieg in der gesamten Innenstadt, auch in den Sanierungsgebieten deutlich angestiegen.

3.2.2 Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt in der Gesamtgemeinde
(Formular Nrn.5 und 13)

Der Anteil gut instandgesetzter und zeitgemäß ausgestatteter Wohnungen ist durch Modernisierungsmaßnahmen und durch einzelne Neubauten spürbar angestiegen.

3.2.3 Auswirkungen auf die Gewerbestruktur in der Gesamtgemeinde
(Formular Nrn.5 und 14)

Mit der unübersehbaren gestalterischen Aufwertung und funktionalen Verbesserung der historischen Innenstadt sind auch die Lage- und Standortbedingungen für verschiedene Handwerks-, Handels- und Dienstleistungseinrichtungen deutlich verbessert worden.

3.2.4 Bodenpreisentwicklung nach der Entlassung von Grundstücken aus der Sanierung
(Formular Nr.6)

Es sind keine einzelnen Grundstücke vorab aus der Sanierung entlassen worden.
Ein Ansteigen der Bodenpreise ist nach Aufhebung des überwiegenden Teiles der Flächen der Sanierungssatzungen nicht eingetreten.

3.2.5 Ausstrahlung der Sanierung auf die Umgebung des Sanierungsgebietes und auf die Gesamtstadt
(Formular Nr.12)

Die Wirkung der vielfältigen Ordnungs- und Baumaßnahmen auf die Umgebung des Sanierungsgebietes und auf die Gesamtstadt ist in Glückstadt deutlich und prägend, weil die funktional wie gestalterisch äußerst attraktiv gewordene historische Innenstadt auf alle Stadtrandbereiche ausstrahlt.

3.3 Auswirkung der direkten und indirekten Förderung auf die private Investitionsbereitschaft

3.3.1 Bedeutung der Städtebauförderungsmittel für die privaten Investitionen
(Formular Nr.9)

Die Städtebauförderungsmittel hatten in vollem Umfange einen investiven Gesamteffekt. Sie brachten u.a. wichtige beschäftigungspolitische Anstoßeffekte. Ohne die verschiedenen öffentlichen Förderungsmittel wären die privaten Investitionen nicht getätigt worden. Die Förderungserwartung hat sich nicht investitionshemmend, sondern investitionsauslösend ausgewirkt. Das wird insbesondere durch die zahlreichen privaten Baumaßnahmen ohne Förderung deutlich.

3.3.2 Bedeutung der steuerlichen Erleichterungen u.ä. für die privaten Investitionen
(Formular Nr.10)

Die steuerlichen Erleichterungen erhöhten die Investitionsbereitschaft und Investitionsmöglichkeiten der privaten Bauherren.
Grundsteuerermäßigungen und „Bauherrenmodelle" konnten wegen des kleinstädtischen Charakters der Sanierungsmaßnahmen in Glückstadt keine besondere Bedeutung haben.

3.3.3 Veränderung der privaten Investitionsbereitschaft im Laufe der Sanierungsdurchführung (Formular Nr.8)

Im Laufe der Sanierungsdurchführung hat sich eine gewisse Erhöhung der Investitionsbereitschaft ergeben.

3.3.4 Die wesentlichen Gründe für die privaten Investitionen (Formular Nr.11)

Wesentlich für die privaten Investitionen waren:

- die mit dem Sanierungskonzept und dem Städtebaulichen Rahmenplan gegebene Planungs- und Rechtssicherheit,
- frühzeitige Ordnungs- und Baumaßnahmen im zentralen Bereich der prägenden öffentlichen Stadträume mit deutlicher Signal- und Vorbildwirkung,
- die kommunale Beratung bei der Durchführung von Gebäudemodernisierung und sonstigen Baumaßnahmen,
- die kommunale Beratung bei der Finanzierung und Förderung,
- das Nachahmungsverhalten,
- die Förderungsmittel des Landes und Bundes sowie des Kreises und der Stadt,
- die steuerlichen Vergünstigungen.

3.4 Abschluß der Sanierungsmaßnahme

3.4.1 Auswirkung der Reduzierung der Städtebauförderung-West seit 1993 auf den Umfang der Sanierungsdurchführung

a) Aufgegebene bzw. zurückgestellte Maßnahmen
Die drastische Reduzierung der Städtebauförderung-West seit 1993 hat das „Stadtdenkmal" Glückstadt hart getroffen. Obwohl seit Beginn der Sanierungsmaßnahmen „Historische Innenstadt" ein Investitions- und Bauvolumen von rund 45 Mio EUR umgesetzt werden konnte, ist es auch mit der in den 1980er Jahren sehr konzentrierten Maßnahmendurchführung nicht möglich gewesen, von der in Glückstadt besonders großen Zahl notwendiger Sanierungsmaßnahmen mehr als einen Teil zu realisieren.
So konnten weder alle der zahlreichen Maßnahmengruppen noch der verschiedenen räumlichen Schwerpunkte auch nur annähernd vollständig abgearbeitet werden, zumal auch der südlich des Hafens liegende Sanierungsabschnitt „Rethhövel" schon parallel zum Abschnitt „Historische Innenstadt" hatte begonnen werden müssen.

Nicht mehr in Angriff genommen oder weitergeführt werden konnten insbesondere
die folgenden Maßnahmen:

- viele weitere und zum Teil bereits vorbereitete Gebäudemodernisierungen, auch von hochwertigen Denkmälern,
- zahlreiche weitere verkehrsberuhigende Umgestaltungen von Straßen und Platzräumen,
- weitere dringende Verlagerungen störender Betriebe einschließlich Umnutzung der geräumten Betriebsgelände.

b) Erreichter Umfang der Sanierungsdurchführung
Aufgrund einer Dekade umfangreicher und konzentrierter Maßnahmendurchführung ist der Sanierungserfolg im Bereich des Sanierungsgebietes Historische Innenstadt einerseits ganz unverkennbar.
Ob andererseits die hier wie in zahlreichen anderen Städten und Gemeinden ungewollten Teilergebnisse der Stadtsanierung im nachhinein die abrupte und drastische Reduzierung der Städtebauförderung in den Westländern ab 1993 nicht doch als fragwürdig erscheinen lassen, müssen sich die Entscheidungsträger der seinerzeit verantwortlichen Bundesregierung fragen lassen.

3.4.2 Merkmale des förderungsmäßigen Abschlusses und künftig anstehende Sanierungsmaßnahmen

a) Veränderung der Förderungsperspektive
Die Förderungsperspektive des Landes vom April 1990 gab für die Stadt Glückstadt noch zu der Hoffnung Anlaß, daß die gut angelaufenen Stadterneuerungsmaßnahmen erfolgversprechend bei einer mittel- bis längerfristigen Förderung bis zur Höhe von noch rund 15 Mio DM (3/3) weitergeführt werden können.
Angesichts der drohenden Programmkürzungen durch den Bund hatte aber das Innenministerium des Landes schon im Jahre 1991 diesen Betrag für Glückstadt auf 12 Mio DM reduzieren müssen. Schließlich aber konnte der Innenminister ab Programmjahr 1996 für den Maßnahmenabschnitt ‚Historische Innenstadt' keine Städtebauförderungsmittel mehr bereitstellen, ohne daß selbst der im Jahre 1991 noch in Aussicht gestellte reduzierte Finanzierungsrahmen hatte ausgeschöpft werden können.

b) Grundstückserwerb, Grundstücksveräußerung, Ausgleichsbetragserhebung
Im Zuge der Sanierungsdurchführung mußten in vielen Fällen Grundstücke bzw. Teilstücke von Grundstücken erworben werden. Zahlreiche privat nutzbare Grundstücke konnten wieder privatisiert werden. Die Sanierungsgebiete waren im sogenannten umfassenden Sanierungsverfahren festgelegt worden. Die Ermittlungen, welche Einnahmen durch die Erhebung von Ausgleichsbeträgen erzielt werden können, laufen noch. Es ergibt sich möglicherweise ein Gesamtbetrag von rund 650.000 EUR an Grundstückswertsteigerungen infolge der Sanierungsmaßnahmen, von denen noch ausstehende rund 440.000 EUR als Ausgleichsbeträge von der Stadt erhoben und für noch anstehende Sanierungsmaßnahmen wieder eingesetzt werden können.

c) Aufhebung der Sanierungssatzung, Verwendungsnachweise, Abrechnung
Parallel zur Abrechnung der geförderten Einzelmaßnahmen waren die Sanierungssatzungen zunächst noch aufrecht erhalten worden, um noch laufende Baumaßnahmen abzusichern.
Die Aufhebung bzw. Teilaufhebung der Sanierungssatzungen ist inzwischen erfolgt, wie oben bereits beschrieben wurde. Die vorläufige Schlußabrechnung für den Maßnahmenabschnitt „Historische Innenstadt" wird vorbereitet.

d) Zurückgestellte Sanierungsabschnitte, künftiger Sanierungsbedarf
Von der notwendigerweise längerfristig angelegten Sanierungsdurchführung im „Stadtdenkmal" Glückstadt konnten bis zum unerwarteten vorzeitigen Förderungsabbruch viele wichtige Abschnitte realisiert werden. Inzwischen zwangsläufig zurückgestellte, teils notwendig, teils wünschenswert gewesene Ergänzungen oder Abrundungen schmälern an vielen Stellen den heute durchweg sehr positiven Eindruck des einst fast in Vergessenheit geratenen städtebaulichen Kleinods Glückstadt. Bis heute aber nicht erreicht werden konnten z.B. die unverändert dringenden Ordnungs- und Umgestaltungsmaßnahmen in den Bereichen Provianthaus/Außenhafen, Binnenhafen und Rethövel, dort also, wo die Sanierungssatzung weiter fortbesteht und die immer noch offenen Problemlösungen sowohl das Stadtdenkmal als auch die wirtschaftliche Zukunft der Stadt positiv oder negativ beeinflussen werden.

Es bleibt gegenwärtig nur die Hoffnung, daß bei einer hoffentlich baldigen Rückbesinnung auf die kultur- und wirtschaftspolitische Bedeutung der Stadterneuerung mit wieder günstigeren Förderungsmöglichkeiten die fehlenden Durchführungsabschnitte noch gelingen könnten. Dabei ist auch der notwendige Finanzierungsanteil der Stadt bei nicht ausgeglichenem Haushalt als Problem zu beachten.

3.4.3 Maßnahmen zur Sicherung der Sanierungsergebnisse
(Formular Nr.15)

a) Bebauungspläne
Es sind folgende B-Pläne zur Durchführung bzw. Sicherung bestimmter Baumaßnahmen rechtskräftig aufgestellt worden:
B-Plan Nr. 30 Straßenraum Am Fleth (1986),
B-Plan Nr. 1.35 Marktplatz (1987),
B-Plan Nr. 1.27 Parkplatz Bohnstraße (1987/1992).
Weitere Bebauungspläne sind im Verfahren.

b) Gestaltungs-, Erhaltungssatzung
Sowohl die Erhaltungssatzung von 1981 als auch die Gestaltungssatzung von 1986 sollen bestehen bleiben, um eine größtmögliche Stabilisierung des wertvollen Stadtgefüges und Baubestandes auch langfristig sichern zu helfen.

c) Belegungsbindungen
Eigentümer modernisierter oder neuer Wohnungen mußten sich bei Förderung verpflichten, im Falle einer Vermietung ggf. von der Stadt vorgeschlagene geeignete Mieter zu berücksichtigen.

d) Bindungen in Grundstücksverträgen, in Modernisierungsverträgen
Bei einer Förderungszusage mußten die Eigentümer sich verpflichten, innerhalb eines Zehnjahreszeitraumes sowohl bei Nutzungsänderung als auch bei Veräußerung im Falle einer Verletzung der Sanierungsziele die Förderungsmittel ggf. bis zur vollen Höhe an die Gemeinde zurückzuzahlen.

e) Sonstige (privatrechtliche) Bindungen
keine

3.4.4 Folgerungen für eine künftige Sanierung aufgrund der gewonnenen Erfahrungen
(Formular Nr.16)

a) Fortschreibung der städtebaulichen Planung
Der Städtebauliche Rahmenplan wird der Stadt Glückstadt weiterhin als Richtschnur für die bauliche Entwicklung dienen. Ein kürzliches Gutachten der Econ Consult hat u. a. alle seit Mitte der 1990er Jahre entstandenen Untersuchungen und Ausarbeitungen zum Thema „Glückstadt und Umgebung" ausgewertet. Nicht unerwartetes zentrales Ergebnis ist, daß sich das eigentliche touristische Potenzial der Stadt Glückstadt durch die Lage an der Elbe und die einzigartige, denkmalgeschützte historische Innenstadt ergibt, und zwar besonders als Ausflugs- und Kurzurlaubs-Reiseziel für Familien, Senioren und Segler.
Entsprechende städtebauliche Konsequenzen sind für die Stadt seit langem unumstritten. Die Zentrumsfunktionen und die traditionelle kleinteilige Einzelhandelsstruktur in der historischen Innenstadt sollen auf keinen Fall durch großflächige Einrichtungen außerhalb der Innenstadt geschwächt werden, so z.B. der Beschluß der Stadtvertretung vom 04.12.1997.

b) Einschaltung von Sanierungsträgern, Planungsbüros, sonstigen Beauftragten
Ohne die speziellen Kenntnisse und Erfahrungen von treuhänderischem Sanierungsträger und freien Planungsbüros hätte die Stadt Glückstadt die zeitlich konzentriert anfallende und bei diesem „Stadtdenkmal" besonders umfangreich und vielschichtig anfallende Sanierungstätigkeit nicht so zügig und weitgehend ohne Rückschläge bewältigen können.

c) Wahl des Sanierungsverfahrens
Das umfassende Sanierungsverfahren hat sich als richtig und zweckmäßig für die im „Stadtdenkmal" Glückstadt zu lösenden Aufgaben erwiesen.

d) Vorbereitung künftiger Sanierungsabschnitte
Ob und wann die Förderung eines weiteren Sanierungsabschnittes erreicht werden könnte, läßt sich gegenwärtig in keiner Weise absehen. Vorrang hat vorerst eine möglichst erfolgreiche Lösung der dringendsten Sanierungsprobleme im weiter bestehenden Sanierungsgebiet „Rethövel/Binnenhafen/Randbereiche Innenstadt".

4 Anlage zu Abschnitt 3 des Berichtes

Formular der Anlage 3.3 der Städtebau-förderungs-Richtlinien

Ergebnisse der Sanierung im Informationssystem Städtebauförderung

INFORMATIONSSYSTEM STÄDTEBAUFÖRDERUNG

Nummer der Sanierungsmaßnahme

ABFRAGE NACH ABSCHLUSS DER SANIERUNGSMASSNAHME

Name der Gemeinde: **Glückstadt**

Bezeichnung der Maßnahme: Maßnahmenabschnitt **Historische Innenstadt**

ANGABEN ZU ERGEBNISSEN UND WIRKUNGEN

1. Veränderung von Einzelmerkmalen im Zuge der Sanierungsdurchführung

(Wenn entsprechende Merkmale nicht vorhanden, bitte "O" eintragen; wenn keine Angabe möglich ist, bitte Zeile durchstreichen)

	zum Zeitpunkt der förmlichen Festsetzung	zum Zeitpunkt des Abschlusses der Maßnahme
– Größe des Gebietes	ca. 31 ha	ca. 6,5 ha
– Größe des Untersuchungsgebietes	ca. 57 ha	ca. 57 ha
– Größe des Ersatz- bzw. Ergänzungsgebietes	0 ha	0 ha
– Einwohner	ca. 2.785	ca. 2.885
– Haushalte	ca. 1.400	ca. 1.500
davon Ausländerhaushalte	1%	1%
– Gebäude	ca. 1.200	ca. 1.225
– Wohnungen	ca. 1.400	ca. 1.500
– Grundstücke	ca. 1.250	ca. 1.250
– Betriebe	ca. 230	ca. 400
davon		
produzierendes Gewerbe	—	—
Handel	—	—
Dienstleistungen	—	—

2. Einzelne Sanierungsergebnisse

(Wenn entsprechende Merkmale nicht vorhanden, bitte "O" eintragen; wenn keine Angabe möglich ist, bitte Zeile durchstreichen)

	im Sanierungsgebiet	im Ersatz- bzw. Ergänzungsgebiet
		entfällt
– neugebaute Wohnungen	ca. 160	0
davon: Eigentumswohnungen, Eigenheime	ca. 50	0
– modernisierte u. instandgesetzte Wohneinheiten	ca. 180	0
– Wohnungsabgänge („Hochhaus')	ca. 25	0
– neugebaute Gewerbeeinheiten	4	0
– modernisierte und instandgesetzte Gewerbeeinheiten	2	0
– verlagerte Gewerbeeinheiten	5	0
– abgerissene Gewerbeeinheiten	4	0
– aufgegebene Betriebe	2	0

3. Welche der folgenden Effekte sind im Sanierungsgebiet erkennbar und welche Bedeutung haben sie?

(Bitte das jeweils Zutreffende einsetzen)

0 = keine Bedeutung
1 = geringe Bedeutung
2 = mittlere Bedeutung
3 = große Bedeutung

1. Verbesserung der Wohnverhältnisse (z.B. Modernisierung, Instandsetzung, Hofgestaltung, Entkernung, differenziertes Wohnungsangebot)	3
2. Schaffung von weiterem Wohnraum	2
3. Sicherung preisgünstiger Wohnungen (z. B. Instandsetzung, Modernisierung mit einfachen Standards, Verhinderung der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen)	0
4. Erhaltung bau- und stadtgeschichtlich bedeutsamer Gebäude (z.B. Stadtgestaltung, Denkmalschutz, Stadtbildpflege, Verbesserung des Ortsbildes)	3
5. Maßnahmen der baulichen und städtebaulichen Nachbesserung (z.B. in Großsiedlungen)	0
6. Erhaltung der Sozialstruktur (z.B. Verhinderung von Verdrängungseffekten, Härteausgleich, Beratungs- und Betreuungsleistungen)	0
7. Veränderung der Sozialstruktur (z.B. Stabilisierung durch bessergestellte Haushalte)	0
8. Erhöhung der Gebietsattraktivität (z.B. Neubau, Modernisierung, Einkaufszentrum, verkehrsberuhigte Zonen, Ergänzung des Gemeinbedarfs, Platzgestaltung, Umnutzungen)	3
9. Wiederherstellung der Dorfkern-/Ortskernfunktion	1
10. Verbesserung der örtl.Gewerbestruktur (z.B. Neubau, Erweiterung, Modernisierung, Parkplätze, Beseitigung v. Flächenengpässen, Gewerbehof)	2
11. Wiedernutzung aufgelassener Flächen (z.B. Umnutzung stillgelegter Fabrikanlagen, Neunutzung v. Brachflächen) : vgl. auch Nr. 19	3
12. Verbesserung der gewerblichen Versorgung (Gewerbeförderung, Gewerbehof)	0
13. Verbesserung der Infrastrukturausstattung (z.B. Schulen, Kindergärten, Freiflächen)	2
14. Verbesserung der verkehrlichen Erschließung (z.B. Straßenausbau, Parkplätze, Garagen, Ersatzstraßen, Angebote des ÖPNV)	3
15. Verringerung von Umweltbelastungen (z.B. Lärmschutzmaßnahmen, Verlagerung störender Gewerbebetriebe, Trassenverlegung, Straßenum- u. rückbau, Verkehrsberuhigung)	2
16. Beseitigung von Altlasten (Sanierung kontaminierter Böden, Deponiesanierung u.ä.)	2
17. Wiederherstellung naturräumlicher Qualitäten (Entsiegelung, Renaturierung)	2
18. Modernisierung stadttechnischer Infrastruktur	2
19. Sonstige Maßnahmen: Wiederherstellung der „Glückstädter Wasserkunst" und Reaktivierung des historischen Stadtparks	3

4. Welche weiteren Veränderungen sind im Sanierungsgebiet zu erkennen? (Zutreffendes bitte markieren, Mehrfachnennungen möglich)		Abnahme	Zunahme	Keine Angabe möglich
	– Anzahl junger Bewohner	○	○	●
	– Anteil einkommensstärkerer Bewohner	○	○	●
	– Arbeitsplätze	○	○	●
	– Kleinbetriebe	○	●	○
	– Besucherströme	○	●	○
	– Stammkundschaft	○	○	●
	– Anteil an Wohngeldberechtigten bei Umsetzmietern	○	○	●
	– Sonstiges:	○	●	○
5. Haben sich die Mieten im Sanierungsgebiet anders entwickelt als im übrigen Gemeindegebiet? (Zutreffendes bitte markieren)		nein	stärkere Erhöhung	geringere Erhöhung
	– Wohneinheiten	●	○	○
	– Gewerbeeinheiten	●	○	○
6. Sind Bodenpreissteigerungen bei den aus der Sanierung entlassenen Grundstücken nach der Entlassung festzustellen? (Zutreffendes bitte markieren)		Keine Angabe möglich	Ja	Nein
		○	○	●
7. Schätzen Sie bitte grob, wieviel Millionen DM / EUR bis zum Abschluß der Sanierung im Sanierungsgebiet verbaut worden sind. (Hoch- und Tiefbau, ohne Wertansatz für Grund und Boden, alle Bauherren)	**ca. 62 Millionen EUR**			
8. Hat sich die Investitionsbereitschaft privater Investoren im Laufe der Durchführung der Sanierung geändert? (Zutreffendes bitte markieren) Wenn ja: Wie hat sich die Investitonsbereitschaft verändert? (Bitte zutreffende Schlüsselnummer eintragen)		Ja	Nein	
		●	○	
	Sie hat sich ... – deutlich erhöht (1) – leicht erhöht (2) – Nicht erhöht (3) – verringert (4)	**2**		
9. Einschätzung der Sanierungsförderung: Halten Sie aufgrund Ihrer Erfahrung mit dieser Sanierungsmaßnahme die Förderung aus Städtebauförderungsmitteln für ein geeignetes Instrument, um durch öffentliche Vorleistung und Anreizförderung private Investitionen zu stärken? (Bitte setzen Sie jeweils ein, inwieweit die folgenden Aussagen zutreffen) 0 = gar nicht 1 = in geringem Umfang 2 = in erheblichem Umfang 3 = in vollem Umfang	– Die Sanierungsförderungsmittel hatten / haben einen investiven Gesamteffekt			3
	– Die Sanierungsförderungsmittel hatten / haben beschäftigungspolitische Anstoßeffekte			3
	– Andere Förderungen boten / bieten bessere Investitionsanreize			0
	– Die Förderungserwartung hatte / hat sich auf private Investoren hemmend ausgewirkt (Subventionsmentalität)			0
	– Sonstige Aspekte Bündelungseffekt			2

10. Einschätzung zur indirekten Förderung im Gebiet: Welchen Einfluß haben/hatten aufgrund Ihrer Erfahrungen mit der Sanierungsmaßnahme indirekte Förderinstrumente (Steuererleichterungen z. B. § 7b EstG, § 82a, g, i EstDV, Grundsteuerermäßigung, „Bauherrenmodelle" auf die Investitionsbereitschaft? (Bitte setzen Sie jeweils ein, inwieweitweit die folgenden Aussagen zutreffen) 0 = gar nicht 1 = in geringem Umfang 2 = in erheblichem Umfang 3 = in vollem Umfang	– Steuerliche Erleichterungen erhöhten/erhöhen die Investitionsbereitschaft im Gebiet.	2
	– Bislang hatte die steuerliche Förderung aufgrund der Eigentümerstruktur keinen deutlichen Einfluß auf das Investitonsverhalten.	0
	– Die Eigentümerstruktur hat sich so verändert, daß steuerliche Förderungen einen deutlichen Einfluß auf Investitionsverhalten haben.	0
	– Steuerliche Förderungen sind bereits attraktiver als direkte Subventionen.	0
	– Sonstige Aspekte:	0
11. Welches waren/sind aufgrund Ihrer Erfahrungen mit der Sanierungsmaßnahme die Hauptgründe für die Investitionen auf privater Seite im Gebiet? (Zutreffendes bitte markieren, Mehrfachnennungen möglich)	1. Sanierungsplanung und die daraus folgende Rechtssicherheit	●
	2. Verbesserung der Lage- und Standortbedingungen	●
	3. frühzeitige Ordnungsmaßnahmen	●
	4. frühzeitige Maßnahmen mit Signal-/Vorbildwirkung (Modernisierung und Instandsetzung, Wohnungsneubau, Bau von Infrastruktureinrichtungen)	●
	5. kommunale Beratung bei der Durchführung von Baumaßnahmen	●
	6. kommunale Beratung bei der Finanzierung und Förderung	●
	7. Kapitalmarktsituation	○
	8. Nachahmungsverhalten	●
	9. Zunehmende Käufe zur Eigennutzung	○
	10. Maßnahmen anderer Fachbehörden hatten / haben Investitionen zur Folge (z.B. Verkehrsplanung)	●
	11. Fördermittel des Landes und der Gemeinde	●
	12. steuerliche Vergünstigungen	●
	13. sonstige Gründe	●
Bitte nennen Sie die drei wichtigsten Gründe: (Bitte zutreffende Schlüsselnumer eintragen)	1) **1** 2) **4** 3) **11**	
12. Welche Bedeutung haben die folgenden Ausstrahlungseffekte der Sanierung auf die räumliche Umgebung des Sanierungsgebietes (den Stadt-/Ortsteil) und / oder auf die Gesamtgemeinde? (Bitte das Zutreffende einsetzen) 0 = keine Bedeutung 1 = geringe Bedeutung 2 = mittlere Bedeutung 3 = große Bedeutung	– keine Ausstrahlungseffekte, die Sanierung hat nur Veränderungen im Sanierungsgebiet bewirkt	○

	auf den Stadt-/ Ortsteil	auf die Gesamtgemeinde
– Erhöhung der überörtlichen Attraktivität (Einkaufen, Dienstleistungen)	3	2
– neue Impulse für das kulturelle Leben	3	3
– Verbesserung der Verkehrsverhältnisse	3	2

	– Verringerung der Umweltbelastungen	3	1
	– Verbesserung der Stadtgestalt, des Orts-, Stadtbildes	3	1
	– aktivere Investitionstätigkeit	3	1
	– Steigerung der Bodenpreise, Bodenmobilität	0	0
	– Zuzug einkommensstärkerer Bewohnergruppen	1	0
	– Abbau von Ausländerkonzentrationen	0	0
	– Sonstiges (kurze Beschreibung):	0	0

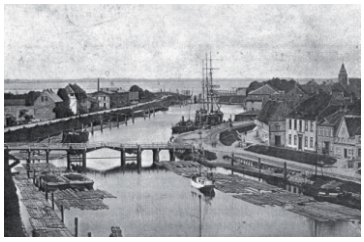
13. Was sind die wichtigsten Auswirkungen der Sanierung auf den Wohnungsmarkt in der Gesamtgemeinde? (Zutreffendes bitte markieren, Mehrfachnennungen möglich)	– bisher noch keine Aussage möglich	○
	– keine Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt in der Gesamtgemeinde	○
	– Verringerung des Wohnungsangebots mit niedrigen Mieten	●
	– Erhöhung des Wohnungsangebots	●
	– Erhöhung der Wohnungsnachfrage	○
	– Vergrößerung des Anteils gut ausgestatteter Wohnungen	●
	– Sonstiges (kurze Beschreibung)	○
14. Welches sind die wichtigsten Auswirkungen der Sanierung auf die Gewerbestruktur in der Gesamtgemeinde? (Zutreffendes bitte markieren, Mehrfachnennungen möglich)	– bisher noch keine Aussage möglich	○
	– keine Auswirkungen auf die Gewerbestruktur (Betriebsaufgaben, Zunahme großer zu Lasten kleiner und mittlerer Betriebe o.ä.)	○
	– Zuzug einkommensstärkerer Gewerbetreibender	○
	– Verbesserung der Lage- und Standortbedingungen	●
	– stärkere Nachfrage nach Gewerbeflächen mit niedrigen Mieten	○
	– Stärkung des innerörtlichen Einzelhandels gegenüber großflächigen Einzelhandelsbetrieben	●
	– Sonstiges (kurze Beschreibung)	○
15. Welche Maßnahmen wurden ergriffen, um die positiven Auswirkungen der Sanierung auch für die Zeit nach Abschluß der Maßnahme zu sichern? (Zutreffendes bitte markieren, Mehrfachnennungen möglich)	– Festsetzung von Bebauungsplänen	●
	– Erlaß einer Gestaltungssatzung	●
	– Erlaß einer Erhaltungssatzung	●
	– Belegungsbindungen	●
	– Mietpreisbindungen	●
	– Festlegung von Grundsätzen für die Reprivatisierung von Grundstücken	○
	– Sonstige (privatrechtliche) Bindungen bei Instandsetzung und Modernisierung	●
16. Was würde aufgrund Ihrer heutigen Sanierungserfahrung bei einer künftigen Sanierung anders gemacht werden?	vgl. Ziffer 3.4.4 des Berichtes	

Anlage 8 Projektstudie Hafen Glückstadt

Glückstadt an der Elbe

Steinburg
gemeinsam handeln

Dieses Projekt ist durch
den EAGFL gefördert



Projektstudie Hafen Glückstadt

Erläuterung

BÖGER+JÄCKLE

TGP

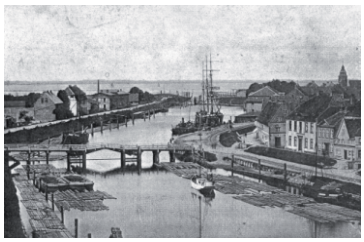
ARCHITEKTUR
+STADTPLANUNG
HAMBURG · OLDENBURG I. H. · SCHWERIN

Mai 2005

Glückstadt an der Elbe

Steinburg
gemeinsam handeln

Dieses Projekt ist durch
den EAGFL gefördert



Projektstudie Hafen Glückstadt

Erläuterung

BÖGER+JÄCKLE

TGP

ARCHITEKTUR
+STADTPLANUNG
HAMBURG · OLDENBURG I. H. · SCHWERIN

Mai 2005

BÖGER + JÄCKLE
Gesellschaft Beratender Ingenieure mbH & Co. KG
Lindenstraße 93
24558 Henstedt-Ulzburg
Fon: 04193/9008-0
Fax: 04193/9008-44
E-Mail: info@boeger-jaeckle.de
www.boeger-jaeckle.de

TGP

Trüper Gondesen Partner
Landschaftsarchitekten BDLA
An der Untertrave 17
23552 Lübeck
Fon: 0451/79882-0
Fax: 0451/79882-22
E-Mail: info@tgp-la.de
www.TGP-la.de

ARCHITEKTUR +STADTPLANUNG
HAMBURG · OLDENBURG i. H. · SCHWERIN

Architektur+Stadtplanung
Dipl.-Ing. Matthias Baum
Graumannsweg 69
22087 Hamburg
Fon: 040/441419
Fax: 040/443105
E-Mail: hamburg@archi-stadt.deT
www.archi-stadt.de

Gliederung

1 Anlass und Ziele 3

2 Vorgehensweise 3

3 Untersuchungsraum 4

4 Übergeordnete Planungsvorgaben 5

4.1 Flächennutzungsplan 5

4.2 Städtebaulicher Rahmenplan 5

4.3 Bebauungsplan „Hafenkopf“ 5

4.4 Landeshafen 6

5 Bestand 6

5.1 Hafen- und Wassernutzung 6

5.2 Städtebau und Freiflächen 7
- Nördlicher Binnenhafen 7
- Rethövel 8
- Wilckens- Gelände 8
- Gehlsen-Gelände 9

5.3 Verkehr 9
- Fließender Verkehr 9
- Ruhender Verkehr 10

6 Masterplan 10

6.1 Konzept 10
- Zukunft des Hafens 10
- Städtebau und Freiflächen 11
- Verkehr und Erschließung 12

6.2 Organisatorische Maßnahmen 13

6.3 Bauliche Maßnahmen 13
- Außenhafen 13
- Gehlsen-Gelände / Nordufer Außenhafen 14
- Wilckens-Gelände / Schlossplatz 15
- Sperrwerk 15
- Binnenhafen (Wasserfläche) 16
- Binnenhafen Stadtseite 18
- Binnenhafen "Am Rethövel" 19
- Halbinsel Rethövel 20

7 Weiteres Verfahren und Ausblick 21

Anhang
- Masterplan
- Maßnahmenplanung
- Detailplan geplante Nutzung Außenhafen
- Detailplan geplante Nutzung Binnenhafen
- Exemplarische Schnitte

1 Anlass und Ziele

Leere Kaianlagen und freie Landflächen bestimmen derzeit in vielen Bereichen das Erscheinungsbild des Glückstädter Hafens. Zudem sind die Uferbefestigungen an zahlreichen Stellen instandsetzungsbedürftig.

Die Stadt Glückstadt und der treuhänderische Sanierungsträger, die BIG-Städtebau GmbH, Kiel, nutzen diese Situation, um im Vorfeld der anstehenden Hafeninstandsetzungsmaßnahmen die städtebaulichen, gestalterischen, funktionalen, nutzungsstrukturellen etc. Rahmenbedingungen und Voraussetzungen für eine stufenweise Umgestaltung und teilweise Umnutzung des Glückstädter Hafens erarbeiten zu lassen. Damit gehen auch Bestrebungen des Landes zu einer "Kommunalisierung" des Binnenhafens einher.

Eine Reihe von Planungen der letzten Jahre sind aufgrund widerstrebender Interessen der Eigentümer und sonstigen Beteiligten sowie mangelnder Finanzierbarkeit nicht umgesetzt worden. Es hat sich gezeigt, dass ein von allen getragenes übergeordnetes städtebauliches Rahmenkonzept mit Sportboothafen, ein so genannter Masterplan, fehlt. Die Erarbeitung des Masterplans ist Ziel dieser Studie.

2 Vorgehensweise

Um die Entwicklungen auf eine große Akzeptanz stoßen zu lassen, hat die Stadt zusammen mit dem Sanierungsträger einen Planungsprozess initiiert und das Planungsteam Ingenieurgesellschaft Böger & Jäckle, Architektur + Stadtplanung, Matthias Baum und Landschaftsarchitekten Trüper Gondesen Partner beauftragt, gemeinsam mit allen Beteiligten, vor allem den Anliegern und Nutzern des Hafens ein gemeinsames und tragfähiges Konzept zu erarbeiten. Dieses soll sukzessive und in Bausteinen umsetzbar sein und zu einer für alle Seiten deutlichen Attraktivitätssteigerung des Hafens und seines Umfeldes beitragen. Aufgabe des Planungsteams ist es, neben der Moderation des Prozesses auch die Ideen auf technische, funktionale und finanzielle Realisierbarkeit zu prüfen und zu einem gestalterisch und städtebaulich sinnvollen Gesamtgefüge zusammen zu führen.

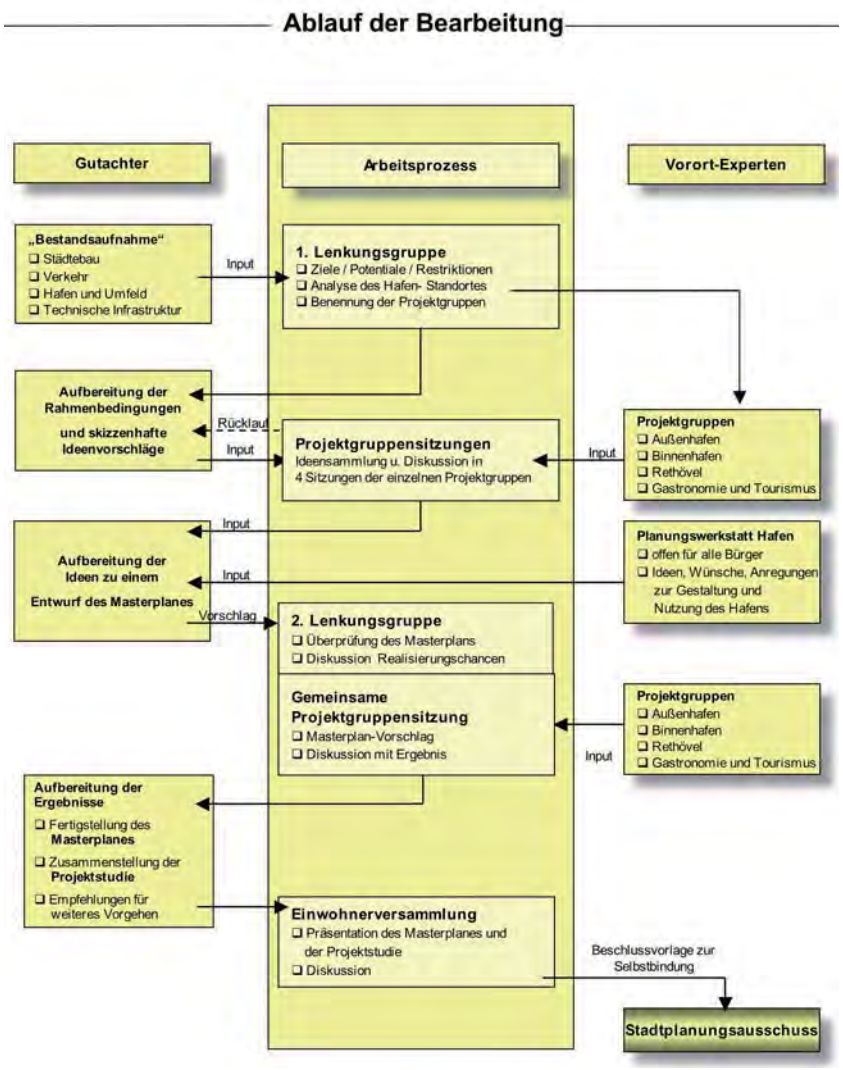
Die Ideen wurden in den Projektgruppensitzungen mit den Gruppen

- Außenhafen
- Binnenhafen
- Rethövel
- Gastronomie / Tourismus

gesammelt. Zusätzlich wurden mit einzelnen Betroffenen weitere klärende Gespräch geführt. Eingang findet auch das Ergeb-

nis des vom 18. bis 20. März 2005 durchgeführten Bürgerworkshops, in dem alle interessierten Bürger die Möglichkeit hatten, ihre Anregungen zur Gestaltung / Nutzung des Hafens einzubringen.

Der Ablauf im Einzelnen ist der nachfolgenden Grafik zu entnehmen.



3 Untersuchungsraum

Der zu bearbeitende Untersuchungsraum von ca. 10 ha setzt sich aus folgenden Teilflächen zusammen:

- Wasserfläche Außenhafen
- Wasserfläche Binnenhafen
- nördlicher Hafenrand
- südlicher Hafenrand > Rethövel
- Gehlsen-Gelände
- Wilckens-Gelände

4 Übergeordnete Planungsvorgaben

4.1 Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan stellt für die Freiflächen nördlich des Binnenhafens sowie des östlich gelegenen Hafenkopfes bis zur Straße ein Sondergebiet „Hafen“ dar. Gleiches gilt für das sog. Gehlsengelände nördlich und den unmittelbaren Bereich südlich des Außenhafens. Eine weitere kleiner Hafenfläche befindet sich nördlich des Rhin. Die bebauten historischen Stadtbereiche nördlich des Binnenhafen sind als gemischte Bauflächen dargestellt. Südlich des Binnenhafens und südlich des Sondergebietes „Hafen“ im Außenhafen befinden sich gewerbliche Bauflächen. Das Sondergebiet „Hafen“ nördlich des Binnenhafens, einschließlich der angrenzenden Bebauung sowie des Schlossplatzes / Wilckensgelände sind zusätzlich als Sanierungsgebiet gekennzeichnet.

Die grundsätzlichen Aussagen des Masterplanes entsprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

4.2 Städtebaulicher Rahmenplan

Der Hafen von Glückstadt mit der Bebauung entlang der südlich gelegenen Straße Rethövel ist Bestandteil des in den 1970er und 1980er Jahren entwickelten Rahmenplanes gemäß Städtebauförderungsgesetz für das Innenstadtgebiet von Glückstadt. Dieser Rahmenplan ist nach wie vor Leitlinie für die Entwicklung des festgelegten Sanierungsgebietes. Durch den Masterplan werden die Aussagen des Rahmenplans aktualisiert.

Das seinerzeit vorgeschlagene grundsätzliche Verkehrskonzept wird beibehalten, jedoch sollten die südlichen Park- und Stellplatzflächen zwischen Reichenstraße und dem Sperrwerk nicht weiterverfolgt werden.

4.3 Bebauungsplan „Hafenkopf“

Für den Bereich des Hafenkopfes sind die Aussagen des inzwischen rechtskräftigen B-Plans als Grundlage der Projektstudie anzusehen. Die Gestaltung des Hafenkopfes selbst ist in der vorliegenden Planung nicht mit untersucht worden.

Wichtig ist es, bei der weiteren Planung des Hafenkopfes das Gesamtkonzept für den Glückstädter-Hafen im Auge zu behalten. Dies trifft besonders für die Freiraumgestaltung zu. Das Public-Design (Möblierung, Beleuchtung und Materialien) muss für die Promenade Am Rethövel, Am Binnenhafen Stadtseite und Am Hafenkopf aus einem Guss sein. In einem folgenden Planungsschritt sollen Materialien, Bänke, Papierkörbe und Lampen für den Glückstädter Hafen festgelegt werden. Dabei sollte eine Gestaltfamilie berücksichtigt werden, die zeitlos ist und dem Ambiente des Hafens gerecht wird.

Die Materialien für Wege, Plätze und Promenaden sollten in Anlehnung an die in der Altstadt von Glückstadt vorhandenen Materialien ausgesucht werden, z.B. Klinker - oder die Situation des Hafens widerspiegeln, z.B. Granit-Großpflaster. Wichtig ist es, dass ein Katalog aufgestellt wird, der für alle Beteiligten verbindlich ist.

Ebenso ist die Stadteinfahrt von Glückstadt bei Abriss der Eckgebäude auf dem Grundstück von Steinbeis Temming mit der Planung des Hafenkopfes abzustimmen.

4.4 Landeshafen

Der Hafen Glückstadt ist ein Landeshafen, bestehend aus dem Außen- und dem Binnenhafen. Im Außenhafen findet gewerblicher Betrieb statt, im Binnenhafen ist dieser nur von untergeordneter Natur. Der Binnenhafen soll langfristig überwiegend als Sportboothafen dienen, die Schutzhafenfunktion ist aufrecht zu erhalten.

Die Instandsetzung der gesamten Hafenanlage erfolgt nach einem langfristig ausgelegten Instandsetzungskonzept des Landes Schleswig-Holstein.

5 Bestand

5.1 Hafen- und Wassernutzung

Der Hafen Glückstadt besteht aus dem Außen- und dem Binnenhafen. Der Außenhafen ist tide-abhängig, der Binnenhafen ist durch ein Sperrwerk (Dockschleuse, zulässige Durchfahrtsbreite 12,75 m) weitgehend unabhängig von Tideeinflüssen (Wasserspiegellage derzeit zwischen +1,0 mNN und +1,50 mNN). Das Sperrwerk dient neben dem Betrieb des Dockhafens auch als Hochwasserschutz-Bauwerk im Sturmflutfall.

Eigentümer des Hafens ist das Land Schleswig-Holstein; dieses unterhält und betreibt den Hafen, wobei die Betriebsführung im Industriehafen (südl. Außenhafen) bei der Hafengesellschaft Glückstadt (HGG) liegt.

Im Wesentlichen sind folgende Nutzer vorhanden:
Außenhafen:

- HGG: Hafenumschlag auf der Südseite, Warteliegeplätze auf der gegenüber liegenden Nordseite
- Behördenfahrzeuge: Zoll, WSP, WSA, STUA, Fischereiaufsicht
- Lotsenboot
- Yachthafen: Seglervereinigung Glückstadt (SVG)
- Kleinfischer
- Elbjäger
- Gastlieger

Binnenhafen:
- Seglervereinigung Glückstadt
- Yachtwerft Glückstadt
- Hanseat Yachtservice
- Fa. Peters Bau (Pontons, Baugerät)
- Fahrgastschiffe
- Traditionssegler "Rigmor"
- Gastlieger

nördlicher Hafenrand:
- ehemaliger Stapel- und Lagerplatz
- Wohnbebauung

südlicher Hafenrand / Rethövel:
- Gemengelage (Industrie / Gewerbe / Yachtwerft / Wohnen)

Gehlsen- und Wilckens-Gelände:
- z. Z. ungenutzte Brachflächen

Zusätzlich geprägt ist der Binnenhafen durch die Wasserentnahme der Fa. Steinbeis Temming, die das Auffüllen des Wasserstandes in jeder Tide (Sperrwerksöffnung) erforderlich macht.

Des Weiteren dient der Binnenhafen bei Sturmflutwarnung als Schutzhafen für Binnenschiffe / Schubverbände, die im Außenhafen laden oder löschen.
- Länge: bis 100 m
- Breite: ca. 9,50 m

Die Uferwände des Außenhafens sind in ordentlichem baulichem Zustand (teilweise Instandsetzung gerade abgeschlossen).

Im Binnenhafen bestehen teilweise Nutzungseinschränkungen bis hin zur vollständigen Sperrung von Kaiflächen in Bereichen, in denen die Ufereinfassungen abgängig sind.

5.2 Städtebau und Freiflächen

Städtebaulich bildet der Hafen den Übergang von der dicht bebauten Altstadt nördlich des Binnenhafens und dem locker bebauten, durchgrünten Bereich der Halbinsel Rethövel.

- **Nördlicher Binnenhafen**

Das barocke Gesamtstadtdenkmal wird an seiner südlichen Stadtkante vom Hafen begrenzt. Die geschlossene Gebäudefront der Hafenkante, die Hafenzeile, ist denkmalgeschützt und von prägender Bedeutung für die Atmosphäre und Maßstabswirkung des Stadthafens. Die Gebäude entlang der Straße „Am Hafen“ sind durch eine kleinteilige Struktur mit einer i.d.R. zweigeschossigen geschlossenen Blockrandbebauung und einer typischen Mischnutzung aus überwiegend Wohnen, aber auch Gastronomie, Kleingewerbe sowie Läden gekennzeichnet.

Der Bereich zwischen Gebäudefront und Wasserflächen ist durch die der Stadtseite zugeordneten Straße „Am Hafen“ so-

wie heterogen genutzten Freiflächen (ehemalige Hafenumschlagsflächen) entlang des Hafenbeckens geprägt. Hier finden sich neben einem größeren, unbefestigten Parkplatz der Seglerverein und einzelne, erhaltenswerte ehemalige Hafengebäude (Speicher), die für gastronomische oder Wohnzwecke umgenutzt wurden. Vor allem die östlichen Bereiche weisen durch ein ungeordnetes Erscheinungsbild einen Gestaltungsbedarf auf.

- **Rethövel**

Die Struktur des Rethövels südlich des Binnenhafens wirkt im Kontrast zur harten Stadtkante als deutlich weichere Kante mit einer heterogenen Nutzungsmischung von Gewerbe, Grünflächen und Wohnen in Solitärgebäuden.

Der ufernahe Bereich wird durch die verkehrsgerecht ausgebaute geradlinige Straße Rethövel geprägt, die im Westen die Yachtwerft Glückstadt anbindet. Die östlich davon gelegene Brachfläche war bis vor kurzem Standort des ehemaligen historischen Gebäudes der Admiralität, das jedoch abgerissen werden musste und somit heute ein Potential für einen Neubau darstellt. Geplant ist hier die Errichtung einer Jugendherberge.

Im mittleren Abschnitt des Rethövels befinden sich einige Wohnhäuser und eine ungepflegte und ungenutzte Grünfläche, die mit dichtem Unterholz und Großbäumen bestanden ist. Östlich hiervon an der Neutorstraße findet sich ein größeres historisches Gebäude (ehemals Frauengefängnis) und eine kleinteilige, historische Reihenhausbebauung. Beide Gebäudekomplexe werden heute für Wohnzwecke genutzt und sind wichtige Bestandteile der historischen städtebaulichen Struktur.

Der östliche Teil des Rethövels ist durch die intensive gewerbliche Nutzung einer Papierfabrik gekennzeichnet. Die nach Norden liegenden Freiflächen der Fabrik werden als Papierlager genutzt und stören das Stadtbild erheblich.

Im südlichen, zum Rhin hin orientierten Bereich des Rethövels, befinden sich etwas versteckt ein Kanuverleih, eine weitere Kleinwerft, einige Kleingärten sowie Gebäude des Wasser- und Schifffahrtsamtes.

- **Wilckens- Gelände**

Das Wilckens-Gelände (Schlossplatz) befindet sich nördlich der Schleuse, vom Hafen abgeschirmt durch eine Gebäudezeile, am westlichen Rand der Altstadt. Das Gelände wurde bis 1997 durch eine Farbenfabrik gewerblich genutzt. Die Grundstücksfläche wurde vollständig geräumt, von Altlasten befreit und liegt seitdem brach.

Verblieben ist lediglich das zur Altstadt hin gelegene, unter Denkmalschutz stehende dreieinhalb-geschossige "Proviantthaus", das bereits seit 1997 leer steht. Im Westen des Geländes befindet sich ein Schießstand.

Das Areal grenzt westlich an den Landesschutzdeich an und befindet sich somit innerhalb des gegen Hochwasser geschützten Stadtgebietes. Es wird aufgrund der Eindeichung lediglich von Süden erschlossen. Als altstadt-, hafen- und elbnahe Fläche weist das Gelände ein hohes Entwicklungspotenzial auf.

- **Gehlsen-Gelände**

Das Gehlsen-Gelände wurde ehemals von einem Holzbearbeitungsbetrieb genutzt. Die Gebäude sind inzwischen beseitigt. Die Fläche ist fast vollständig mit Betonflächen und Asphaltflächen versiegelt und ist im Osten (Landsschutzdeich) und Westen eingedeicht. Südlich befindet sich eine Stahl-Hochwasserschutzwand mit verschließbaren Toren, so dass dieser Bereich unabhängig von der Stadt vor Hochwasser geschützt ist.

5.3 Verkehr

- **Fließender Verkehr**

Die übergeordnete Anbindung erfolgt über die östlich des Binnenhafens verlaufende B 431 / Am Fleth, wo zwei neue Kreisverkehrsplätze den Eingang in die Altstadt markieren.

Die Erschließung des nördlichen Binnenhafens sowie von Wilckens- und Gehlsengelände erfolgt von Norden über das Straßennetz der Altstadt. Entlang des Hafens selbst verläuft die Straße Am Hafen, die als Einbahnstraße mit Verkehrfluss von Westen nach Osten eingerichtet ist. Sie weist mit ihrer Gliederung und Natursteinpflasterung ein der historischen Altstadt und dem Binnenhafen angemessenes Erscheinungsbild auf. Am nördlichen Rand der Straße sind Parkplätze (Längsaufstellung) für Anwohnerparken integriert.

Eine Zufahrt des Hafenbereichs vom Kreisverkehr aus ist nur zu einer unbefestigten und ungeordneten Parkplatzfläche im Osten möglich. Von hieraus erfolgt über eine nicht als öffentliche Straße ausgebildete Fahrverbindung der Anliegerverkehr zu den weiter westlich gelegenen Nutzungen am Hafenbecken.

Die Grundstücke südlich des Binnenhafens werden über die Anliegerstraße Rethövel angebunden, die direkt südlich des Hafenbeckens verläuft und mit einem einseitigen, straßenparallelen Parkstreifen und einer Asphaltdecke sowie einer geraden Linienführung ohne Straßenbäume kfz-gerecht ausgebaut ist. Gestalterisch wird sie der städtebaulich attraktiven Lage nicht gerecht.

Die Straße bildet eine Sackgasse und bietet keine öffentliche Wendemöglichkeit für Busse und Lkw. Trotz einer entsprechenden Beschilderung kommt es des Öfteren zu Problemen durch Wendemanöver auf Privatgrundstücken. Insbesondere im Hinblick auf anfahrende Reisebusse zur geplanten Jugendherberge sollten Möglichkeiten für eine Wendeanlage geschaffen werden.

Im Osten verläuft, in Verlängerung der früheren Brückenverbindung über den Hafen, die Neutorstraße, die die Erschließung des südlichen Rethövels und der dortigen Nutzungen einschließlich der Bereiche südlich des Rhins und des parallel zum Rhin verlaufenden Schwarzwassers gewährleistet. Die Straße endet als Sackgasse vor dem südlich des Schwarzwassers verlaufenden Deich. Eine Fuß-/Rad-Wegeverbindung zu den attraktiven Spazier- und Radwegen auf der Deichkrone fehlt.

- **Ruhender Verkehr**

Im Bereich der Innenstadt ist ein relativ hoher Parkdruck zu verzeichnen. Besonders bei großen Veranstaltungen weichen die Parkplatzsuchenden auf Flächen am Binnenhafen bzw. am Rethövel aus. Durch die Nutzungen am Hafenkopf wird sich der Druck erhöhen. Die Brachflächen im Hafenbereich, vor allem das Gehlsen-Gelände, bieten hier ein Potential den Anforderungen des Ruhenden Verkehrs zu begegnen.

6 Masterplan

6.1 Konzept

- **Zukunft des Hafens**

Das Land Schleswig-Holstein beabsichtigt, dauerhaft Eigentümer des Außen- und Binnenhafens zu bleiben. Dieses schließt das Sperrwerk mit ein.

Daher werden die Ufereinfassungen des Hafens vom Land, vertreten durch das ALR Husum, abschnittsweise bis ca. 2025 grundinstandgesetzt.

Konzeptionell soll der Hafen in seiner Funktion als Sportboothafen aufgewertet und entwickelt werden. Aus dem Betrieb eines solchen auf Sportboote orientierten Hafens will sich das Land zurück ziehen und diesen an die Stadt Glückstadt bzw. eine Betreibergesellschaft übergeben.

Sichergestellt werden muss die Aufrechterhaltung der Funktion als Schutzhafen. Das Land kann sich daher und wegen der Funktion des Sperrwerks als Hochwasserschutz-Bauwerk nicht vollständig aus dem Betrieb zurück ziehen.

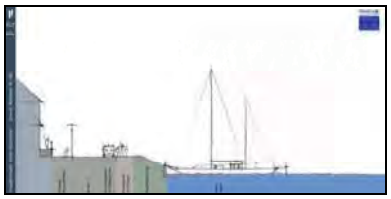
Der Binnenhafen sollte nicht zu einer reinen Marina umgestaltet werden, sondern es muss das Ziel sein, Glückstadt für möglichst viele Zielgruppen attraktiv zu machen. So würden Traditionssegler nicht nur einen das Anlaufen lohnenswerten Hafen vorfinden, sondern durch ihre Anwesenheit selber die touristische Attraktivität sowohl für Besucher vom Wasser als auch vom Land her erhöhen.

Des Weiteren sollten Liegemöglichkeiten für Fahrgastschiffe vorgesehen werden, wobei für kurzfristige Besucher (Ausflugsschifffahrt entlang der Elbe) eher der Außenhafen, für länger liegende Besucher (Flusskreuzfahrer) eher der Binnenhafen infrage kommen.

Zur Abrundung des Hafenbildes und der fußläufigen Erschließung ist anzustreben, die beiden Seiten des Hafens entsprechend der historischen Situation in der Flucht von Neutorstraße und Reichenstraße mittels einer beweglichen Brücke zu verbinden.

- **Städtebau und Freiflächen**

Der historische Stadtkörper findet an der Straße Am Hafen seine südliche Stadtkante. Die Stadtansicht bildet das räumliche und gestalterische Hauptelement und sorgt für das Erscheinungsbild eines attraktiven Stadthafens. Diese bauliche Front gilt es zu schützen. Eine Intensivierung der Hafennutzung für die Freizeit und Tourismus fördert die Attraktivität der Gebäude und deren Nutzbarkeit. Die östlichen historischen Hafenumschlagsflächen am Liegeplatz der Traditionsschiffe sind als Multifunktionsflächen für Veranstaltungen und kleinere Feste so gestalterisch attraktiv herzurichten, dass alltags eine Parkplatznutzung ermöglicht werden kann.



Dem harten Stadtkörper mit geschlossener Gebäudefront steht als reizvoller Gegensatz auf der Südseite die vorhandene aufgelockerte Struktur mit baulichen Solitären und Grünbestand auf dem Rethövel gegenüber. Mit den Ideen des Masterplanes werden diese Strukturen aufgegriffen und akzentuiert. Baulich werden einzelne Solitäre, wie zum Beispiel die Jugendherberge ergänzt. Baumreihen entlang der neu gestalteten Straße „Rethövel“ mit Promenade sowie eine Aufwertung und Öffnung der Grünflächen für die Allgemeinheit steigern das grüne Erscheinungsbild noch. Störungen des Stadtbildes durch die Papierfabrik werden gemildert.

Der Rethövel kann so zusammen mit der „neuen alten“ Brückenverbindung zu einem besonderen Ort für die Touristen, insbesondere für die Yachthafenbesucher aber auch für die Glückstädter Bürger als stadtnahe Erholungsfläche und Ausgangspunkt für Rad- und Spazierwege in die südlich gelegene Marsch und an die Elbe werden.

Das Gehlsengelände kann als der zentrale Veranstaltungsort / Festplatz der Stadt Glückstadt Raum für größere Feste wie Hafenfest, Matjeswoche oder Jahrmarkt verkehrssicher hergerichtet werden und als Großparkplatz dienen, um so andere bisher durch Feste oder ruhenden Verkehr belastete Bereiche zu entlasten. Die Erschließung mit Strom, Wasser, Abwasser ist erforderlich. Daneben ist ein Zeltplatz für Radwanderer und ein Wohnmobilstellplatz sowie (Saison-)Gastronomie in attraktiver Elblage möglich.

Das Wilckensgelände steht mit dem Provianthaus weiterhin für potentielle Investoren einer Hotel- oder Seniorenwohnnutzung offen.

Alle Freiflächen am Binnenhafen und Außenhafen in Glückstadt sind als Einheit zu betrachten und auch gestalterisch so zu behandeln. Für den gesamten Bereich ist ein Public-Design zu entwickeln und festzulegen, ebenso die Materialien und Leitbilder. Ein Informationssystem erläutert Rundwege und Ausgangspunkte für Wander- und Radwege. Standorte für WC-Anlagen und Kioske sind an der Jugendherberge, am Brückenkopf Stadtseite und am ehemaligen Fährgebäude vorgesehen.

Mit einer behutsamen Schritt-für-Schritt-Sanierung der einzelnen Flächen unter Berücksichtigung der vorhandenen Spuren und Elemente, Gleise, Mauern und Böschungen kann sich der Hafen zu einem attraktiven Anlaufpunkt für Segler und Tagestouristen entwickeln.

- **Verkehr und Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Hafenbereichs ergibt sich aus dem Bestand und wird im Grundsatz nicht verändert. Der Rahmenplan von 1984 legt in seinem Verkehrskonzept die Grundstruktur fest.

Für die Nordseite erfolgt hiernach die Erschließung der westlichen Hafenbereiche primär über die Straße „Am Kommandantengraben“ am Provianthaus vorbei zur Hafenkante. Von hier wird in westlicher Richtung auch das Gehlsengelände erschlossen. Über die Straße „Am Hafen“ erfolgt der abfließende Verkehr in östlicher Richtung als Einbahnstraße. Damit wird der Ring mit der Haupterschließungsachse der Altstadt „Am Fleth“ geschlossen. Das Ziel des Rahmenplanes einer weitgehend anwohnerfreundlichen Verkehrsführung wird trotz der aufgrund der Veranstaltungen auf dem Gehlsengelände punktuellen Erhöhung der Verkehrszahlen im westlichen Stadtbezirk beibehalten.

Auf der Südseite bildet weiterhin die als Sackgasse ausgebildete Straße Rethövel die Erschließung für den Anliegerverkehr (Bewohner, Gewerbetreibende und Segler). Eine attraktivere Gestaltung kommt nicht nur den auf der Promenade flanierenden Besuchern und Yachthafenliegern sondern auch den Bewohnern zu Gute, ohne dass die bisherige Funktion der Straße insbesondere für die Gewerbebetriebe eingeschränkt wird.

Für den ruhender Verkehr wird sich mit der Attraktivitätssteigerung des Hafenbereichs der Parkdruck erhöhen. Daher werden zwei zentrale öffentliche Parkplätze vorgeschlagen. Sie befinden sich auf einer bisherigen Teilfläche der Papierfabrik (Auffangparkplatz Rethövel für Hafenbesucher, 100 P) und dem Gehlsen-Gelände. Die anderen Flächen sind nur für kurzfristiges Parken, „Be- und Entladen“ der Sportboote, die Straße „Am Hafen“ nur für Anwohner-Parken vorgesehen.

6.2 Organisatorische Maßnahmen

Da sich das Land Schleswig-Holstein aus dem Betrieb des Binnenhafens Glückstadt zurückziehen will, wird empfohlen, eine Betreibergesellschaft für einen auf Tourismus orientierten Hafen Glückstadt zu gründen.

Das Land hält zukünftig den Hafen einschl. Unterhaltungsbaggerungen vor, die Betreibergesellschaft betreibt und unterhält den Hafen. Ihre Gründung ist für die Umsetzung der Planungen daher von elementarer Bedeutung. Interesse an einer Mitarbeit haben u. a. die Stadt Glückstadt, die Seglervereinigung Glückstadt (SVG) und die Yachtwerft Glückstadt bekundet.

Um wirtschaftlich arbeiten zu können, müsste die Betreibergesellschaft nicht nur den reinen Betrieb des Hafens, sondern auch die Steigerung der Attraktivität des gesamten Standortes im Auge haben. Wichtig ist dabei die Anstellung eines verantwortlichen Hafenmeisters, der alle Aktivitäten im und am Hafen koordiniert (Hafenmanagement). Dieser muss z. B. Liegeplätze zuweisen und die auf die Sperrwerksdurchfahrt Wartenden koordinieren.

Für den Hafenmeister ist in der Stadt eine Koordinierungsstelle zu benennen, bei der alle Aktivitäten zusammengefasst werden.

Einen Raum für den Hafenmeister könnte das Land Schleswig-Holstein im Sperrwerk bereitstellen. Auch eine Beteiligung an den Personalkosten (ca. 70.000,- €/a) müsste möglich sein, da durch den reduzierten Sperrwerksbetrieb (7 Mon/a statt 12 Mon/a, 18 h/d statt 24 h/d) Einsparpotential vorhanden ist (ca. 2 statt 4 Personen).

Die Betreibergesellschaft kann Einnahmen durch Liegegebühren von Vereinsmitgliedern und Gastliegern erzielen; ein zusätzliches Standbein könnte sie erhalten, wenn ihr die Vermarktung der unmittelbar an den Hafen angrenzenden Flächen einschl. des Gehlsen-Geländes übertragen würde.

6.3 Bauliche Maßnahmen

- **Außenhafen**

Die Hafengesellschaft Glückstadt betreibt den Warenumschlag auf der Südseite des Außenhafens und benötigt auf der gegenüber liegenden Nordseite eine Kailänge von ca. 205 m als Liegeplätze.

Gastlieger / Sportboote können an den von der HGG genutzten Flächen nicht geduldet werden, da der Hafenbetrieb nicht regelmäßig stattfindet und die Liegeplätze ständig zur Verfügung stehen müssen.

Lärm und Staub sind durch die HGG "immer" vorhanden, ggf. auch Sonnabends; dies ist bei der zukünftigen Anordnung von Liegeplätzen zu beachten.

Östlich der HGG-Liegeplätze an der Nordseite schließt der Bereich des ehemaligen Fähranlegers an, gefolgt von dem in den Jahren 2004 / 2005 instand gesetzten Uferwandbereich bis hin zum Sperrwerk.

In Verlängerung dieses letztgenannten Bereichs liegt parallel zur ehemaligen Lage der Fähranlegebrücke ein 20 m langer Schlengel, der über eine Gangway erreichbar ist. Er befindet sich in Landeseigentum und dient z. Z. als Liegeplatz für die Wasserschutzpolizei (WSP).

Dieser Schlengel lässt sich unter Beachtung der HGG-Liegeplätze auf l = 65 m verlängern, so dass alle Behördenschiffe, die jetzt am Behördenschlengel vor der Schwarzwasserschleuse liegen, hierher verlegt werden können. Das Lotsenboot findet ebenfalls Platz. Die Boote können dabei beidseits des Schlengels und an der Uferwand liegen.

Die Verlegung der Behördenschiffe an das Nordufer eröffnet die Möglichkeit, im hinteren Bereich vor der Schwarzwasserschleuse Liegeplätze für Kleinfischer, Elbjäger, weiter vorne für zusätzliche Gastlieger (Segler) zu schaffen.

An der o. a. instand gesetzten Uferwand vor dem Sperrwerk besteht die Möglichkeit, Liegeplätze sowohl für Ausflugsschiffe als auch bei Anordnung eines Schlengels vor der Wand zum Ausgleich des Tidenhubs für Gastlieger und auf Sperrwerksöffnung Wartende einzurichten. Zu beachten ist, dass gerade im Außenhafen Yachtliegeplätze wegen des Tidenhubs nur an Schlengeln vorgesehen werden (b = 1,20 m ausreichend) und diese vor Wänden so ausgebildet werden müssen, dass sie gleichzeitig auch als Fender für größere Schiffe dienen können (vgl. z. B. Schleusen Nord-Ostsee-Kanal).

Die Versorgung mit Strom und Wasser sollte weitgehend direkt an den Liegeplätzen erfolgen; für die Fäkalienentsorgung sollte eine mobile Anlage vorgesehen werden. Dies hebt die Attraktivität der Gastliegeplätze.

- **Gehlsen-Gelände / Nordufer Außenhafen**

Die Kaifläche am Nordufer des Außenhafens wird analog den Kaiflächen am Binnenhafen entwickelt, auch werden die Spuren des alten Hafens (Gleisanlagen mit Prellbock) in die Gestaltung integriert.

Der Standort Kiosk „Ehemaliger Fähranleger“ sollte auf alle Fälle erhalten bleiben, da an diesem Ort eine Gastronomie wichtig ist. In diesem Bereich sind auch Flächen für eine Außengastronomie zu schaffen.

Am Leuchtturm sind die Informationen über die Elbe zu verstärken, ebenfalls sollten Infos über das Deichvorland als Vogelhabitat angebracht werden.

Auf dem Gehlsen-Gelände wird der zentrale Veranstaltungsort/Festplatz für Glückstadt eingerichtet. Weiterhin sind Flächen für Dauerparker, auch in Kombination mit dem Festplatz möglich. Ebenso wird hier kurzfristig ein Stellplatz für Wohnmobile eingerichtet und eine Fläche für Event-Gastronomie vorgehalten.

Für diese Einrichtungen ist die Erschließung mit Strom, Wasser und Abwasser erforderlich. Die Gliederung der Flächen erfolgt durch Baumgruppen. Der Untergrund wird entsprechend den Nutzungen hergerichtet.

Durch die Herrichtung des Gehlsen-Geländes als zentraler Festplatz sollen die Flächen am Binnenhafen nur noch für hochwertige und dem Ambiente der Altstadt entsprechende Buden und Stände freigegeben werden.

Um den maritimen Bezug von Veranstaltungen wie Matjeswoche oder Fischmarkt herzustellen, kann gerade an Wochenenden die angrenzende Kaifläche am Nordufer des Außenhafens mit einbezogen werden. Die Kaifläche wird durch die HGG nicht beansprucht, in Abstimmung mit der HGG wäre auch die Nutzung der Wasserfläche z. B. für Fisch- und Krabbenkutter, von denen direkt vermarktet werden könnte, denkbar.

- **Wilckens-Gelände / Schlossplatz**

Für diese Fläche gibt es konkrete Nutzungsvorstellungen (Hotel, Seniorenwohnungen), aber derzeit keine Interessenten, die an einer Realisierung interessiert sind. Die Fläche inkl. des ehemaligen Provianthauses sollte daher vorge- und unterhalten werden (Bausubstanz, Denkmalschutz) und auch zwischenzeitlich keiner anderen Nutzung zugeführt werden.

- **Sperrwerk**

Für den Wassertourismus zwischen Hamburg und der Elbmündung ist der Hafen Glückstadt von großer Bedeutung; Voraussetzung für eine stärkere Nutzung ist eine ausreichende Anzahl von erreichbaren Liegeplätzen. Diese sind z. Z. im Außenhafen nur sehr begrenzt vorhanden.

Das Sperrwerk regelt derzeit den Wasserstand im Binnenhafen so, dass der Wasserspiegel zwischen +1,0 mNN und +1,50 mNN liegt. Daraus ergeben sich Öffnungszeiten von ca. 1,5 bis 3 Std. je Tide, d. h. zweimal je 24 Std. Dies macht den Binnenhafen für kurzfristige Gastlieger unattraktiv und auch ortsansässige Dauerlieger (SVG) bevorzugen wegen der größeren Flexibilität Liegeplätze im Außenhafen.

Der wesentliche Grund für die geringen zulässigen Wasserspiegelschwankungen liegt in der erforderlichen Verfügbarkeit von Wasser für die Entnahme durch die Firmen Steinbeis Temming und Buckeye und der eingeschränkten Standsicherheit der schadhaften Uferwandabschnitte.

Letztere werden vom Land instand gesetzt, so dass dann als Grund nur die Wasserentnahme verbleibt. Diese ist auch direkt aus dem Außenhafen denkbar; es wäre hierfür eine ca. 600 m lange Rohrleitung zu verlegen. Alternativ besteht die Möglichkeit, eine Pumpe am Sperrwerk zu installieren, die es ermöglicht, jederzeit so viel Wasser in den Binnenhafen zu pumpen, wie zur Entnahme benötigt wird. Da mit Ende des Jahres 2005 die Fa. Buckeye ihre Produktion einstellen wird, wird sich die Wasserentnahme um ca. 2/3 der bisheren Kaparität reduzieren, so dass sich schon daraus längere Öffnungszeiten ergeben können.

Der Dockhafen könnte anschließend auch mit größeren Schwankungen der Wasserspiegellage betrieben werden; so ergäben sich theoretisch bei z. B. Öffnen und Schließen ab ±0,0 mNN ca. 8 Std. mögliche Öffnungszeit je Tide, ab +0,50 mNN noch ca.6 Std. je Tide. Die tatsächlich möglichen Öffnungszeiten sind in Abhängigkeit von den baulichen Möglichkeiten des Sperrwerks (Betätigung der Tore) zu überprüfen, eine Verlängerung der Öffnungszeit ist auf jeden Fall möglich. Die Erreichbarkeit des Binnenhafens könnte somit wesentlich verbessert werden.

Bei Installation einer Pumpe könnten die Nachtöffnungen des Sperrwerks entfallen, für einen attraktiven Sportboothafen wäre der Betrieb von z. B. 5°° bis 23°° h in den Sommermonaten (April bis Oktober) ausreichend.

Während der verbleibenden 5 Monate im Winter brauchte das Sperrwerk nicht bzw. nur auf besondere Anforderung geöffnet zu werden. Die Bedienung der HWS-Tore muss jedoch jederzeit gewährleistet bleiben.

- **Binnenhafen (Wasserfläche)**

Nach erfolgter Grundinstandsetzung der Ufereinfassungen wird der Hafen abschnittsweise auf Solltiefe gebaggert. Anschließend übergibt das Land Schleswig-Holstein der Stadt Glückstadt die Land- und Wasserflächen zur Bewirtschaftung. Die Stadt sollte diese Flächen in die noch zu gründende Betreibergesellschaft für den Hafen Glückstadt einbringen.

Es ist vorgesehen, die zukünftige Nutzung des Binnenhafens durch Anordnung zusätzlicher Liegeplätze auf Sportboote zu konzentrieren, jedoch auch andere Nutzer wie Traditionssegler, Fahrgastschiffe und sonstige Ausflugsboote nicht auszuschließen.

Es sollten daher keine großflächigen Steganlagen vorgesehen werden, welche die Fläche des Hafenbeckens füllen, sondern allenfalls Schlengel parallel zu den Uferbefestigungen, an denen Boote parallel oder mittels zusätzlicher Heckpfähle auch in Stichlage festmachen können.

Die Wasserfläche wird somit weitgehend als Verkehrsfläche frei gehalten, so dass die historische Funktion des Hafenbeckens erlebbar und der Nothafen funktionsfähig erhalten bleibt.

Die Wendestelle (breiteste Stelle) im Hafen bleibt erhalten und soll nicht durch zusätzliche Liegeplätze eingeschränkt werden. Das Drehen von größeren Schiffen im Binnenhafen ist damit auch zukünftig möglich, auch bleibt ausreichend Fläche zum Opti-Segeln (Jugendgruppe der SVG / Jugendherberge) frei.

Liegeplätze für Traditionssegler, Fahrgastschiffe und Gastlieger sind innenstadtnah am nördlichen Ufer vorgesehen. Ideal wäre zusätzlich zur "Rigmor", für die ein Steg an der Slipanlage vorgesehen wird, ein Museumsschiff mit festem Liegeplatz in der Nähe des Hafenkopfes, welches mit hohen Masten eine Signalwirkung hätte und der Anziehungspunkt des Hafens wäre.

Unter Berücksichtigung vorstehender Randbedingungen sind bei der Überplanung der Wasserflächen und Optimierung der Nutzung (große Boote / kleine Boote etc.) ca. 100 Sportbootliegeplätze (derzeit ca. 50 Plätze) realisierbar. Die Versorgung mit Strom und Wasser erfolgt direkt an den Liegeplätzen, zur Fäkalienentsorgung wird eine mobile Anlage vorgesehen.

Wegen geplanter zukünftig längerer Öffnungszeiten des Sperrwerks wird die Wasserspiegellage im Dockhafen zukünftig stärker schwanken als bisher. Liegeplätze sollten daher vorzugsweise auch an Schlengeln statt an festen Stegen vorgesehen werden.

Ein belebendes Element kann die Wiederherstellung der historischen Hafenbeckenquerung werden. In der Verlängerung der Neutorstraße wird der Brückenschlag zur Reichenstraße den barocken südlichen Stadtzugang aufgreifen und wesentlich zur Verbesserung der Fuß- und Radwegebeziehungen zwischen Altstadt und der Halbinsel Rethövel beitragen und somit auch die nördlichen und südlichen Hafenränder besser verknüpfen.

Die Brücke muss beweglich sein und könnte den Hafen funktional in einen Sportboot- und einen Traditionshafen gliedern. Die Brücke muss einfach, unempfindlich und wartungsarm konstruiert werden, um neben der Investition zum Bau auch Unterhalb und Betrieb finanzieren zu können. Die Bedienung erfolgt durch die Bootsführer (vgl. Brücke im Hafen Husum).

Die Slipanlage am Hafenkopf wird vom Verein "Rigmor" betrieben. Hier sollte die Möglichkeit geschaffen werden, auch kleinere, trailerbare Boote auf der Anlage selber oder daneben zu Wasser lassen zu können.

Die Schaffung von weiteren Sitzplätzen im Freien (Biergärten) ist erstrebenswert. Hierzu besteht am Restaurant "Zur alten Mühle" (Am Hafen 54) die Möglichkeit, vor dem Restaurant "Hellas" (Am Rethövel 8) kann ein schwimmender Ponton angeordnet werden, am Hafenkopf sind weitere Freiflächen geplant.

Sanitäre Anlagen:

Maßgebend für die Zahl der sanitären Anlagen ist die Sportboothafenverordnung Schleswig-Holstein vom 15.02.1983, § 5.

Die Kapazität im Innen- und Außenhafen zusammen liegt bei ca. 150 Bootsliegeplätzen.

Es ist vorgesehen, die dafür erforderlichen Einrichtungen in die neu zu errichtende Jugendherberge auf dem Gelände der ehemaligen Admiralität zu integrieren. Gespräche mit dem DJH wurden bereits geführt, ohne dass allerdings konkrete Planungen vorliegen. Eine zusätzliche Einnahmequelle würde durch einen begleitenden Kiosk entstehen.

Da für die Jugendherberge Baubeginn 2006 sein soll, ist die Größe der Anlagen kurzfristig festzulegen und die Frage der Finanzierung zwingend zu klären.

- **Binnenhafen Stadtseite**

An die Kaimauer des Binnenhafens schließt eine multifunktionale Fläche an, die an die ehemalige Freifläche für den Güterumschlag erinnern soll. In dieser Fläche bleibt das Hafengleis als prägendes und gliederndes Element erhalten.

Ausstattungselemente wie Bänke, kleinere Spielgeräte oder Picknick-Tische sollen im Zusammenhang mit der Hafenmauer und der Hafenböschung entwickelt werden. Baumreihen sollen in diesem Bereich nicht gepflanzt werden. Markante Einzelbäume können im Bereich der einmündenden Straßen aus der Altstadt gesetzt werden.

Ein besonderer Schwerpunkt der Gestaltung in diesem Bereich liegt in der Achse der geplanten Brücke über den Binnenhafen. Hier können links und rechts des Brückenkopfes zwei Hafenloggien angeordnet werden, die bei Bedarf als Kiosk oder bei Festen als Verkaufsstand ausgebaut werden können.

Die multifunktionale Fläche am Binnenhafen dient als umlaufende Promenade, zum kurzzeitigen Parken für Segler (Be- und Entladen) und als Anlieferungsfläche für den Seglerverein.

Die Straße „Am Hafen“ hat an der Gebäudeseite einen durchgängigen Parkstreifen nur für Anlieger. Hier kann auch Außengastronomie untergebracht werden. Die Einbahnstraßenregelung bleibt erhalten.

- **Binnenhafen "Am Rethövel"**

Die Straße „Am Rethövel“ wird wasserseitig als Promenadenweg mit einem Streifen für „Längsparker“ bis zum Sperrwerk ausgebaut. Gestalterisch sollen Promenade und Parkstreifen eine Einheit bilden. Der Parkstreifen erlaubt kurzfristiges Parken zum Be- und Entladen der Boote.

Vom Hafenkopf bis zur Straße „Neutorstraße / Am Schwarzwasser“ wird zur Abschirmung der Papierfabrik eine Lindenreihe gepflanzt, unter den Linden werden Buchenhecken mit Bankreihen davor angeordnet. Eine Treppenanlage erschließt die geplante Parkplatzanlage (100 Stellplätze) auf dem Gelände der Papierfabrik. Diese Parkplatzanlage ist kurzfristig zu errichten.

Hieran schließt sich ein Gestaltungsschwerpunkt an, der im Zusammenhang mit dem Brückenschlag über den Binnenhafen entwickelt werden muss. Mit der Brücke sollte auch die Straße „Am Schwarzwasser“ aufgewertet werden. Zwischen der Straße „Am Schwarzwasser“ und der geplanten Jugendherberge wird auf die Lindenreihe verzichtet, hier soll das Großgrün aus dem „Waldpark Am Rethövel“ in den Straßenraum hineinwirken.

Es ist zu prüfen, ob im Bereich der Jugendherberge /Yachtwerft eine Wendemöglichkeit für Busse und Lkw geschaffen werden kann.

Ab der Jugendherberge wird das Gestaltungsmotiv Lindenreihe mit einer Heckenreihe unterpflanzt und zur Abschirmung der Yachtwerft wieder aufgenommen.

Gestaltungselemente und Materialien werden mit dem Hafenkopf und der gegenüberliegenden Seite des Binnenhafens abgestimmt.

Jugendherberge:

Das Deutsche Jugendherbergswerk (DJH) plant den Bau einer Jugendherberge auf dem Grundstück der ehemaligen Admiralität neben der Yachtwerft Glückstadt im Jahr 2006. Als Themenschwerpunkt dieser Jugendherberge bietet sich die Nutzung der Lage am Wasser an.

Das DJH plant z. Z. keine eigenen Aktivitäten zur Wassernutzung, sondern strebt eine Zusammenarbeit mit den vorhandenen örtlichen Anbietern an. Dies sind im Wesentlichen der Kanu-Verleih am Rhin (Paddeln im Binnenland) und die SVG (Opti-Segeln im Binnenhafen).

Ziel sollte auch die Zusammenarbeit zwischen dem DJH und der Betreibergesellschaft für den Hafen sein. So hat das DJH sich bereit erklärt, bei entsprechenden vertraglichen Regelungen Sanitäranlagen für den Yachthafen zu errichten und zu unterhalten. Gegenfinanziert werden könnten diese durch die

zusätzliche Einrichtung eines Kioskes, der sowohl von den Gästen des Hafens als auch von denen der Jugendherberge genutzt würde. Des Weiteren könnten dort z. B. von Gastliegern die Liegeplatzgebühren entrichtet werden.

Wegen der anstehenden Planungen des DJH sind Verhandlungen über eine Zusammenarbeit kurzfristig erforderlich, die sowohl die räumliche Gestaltung als auch die Finanzierung betreffen.

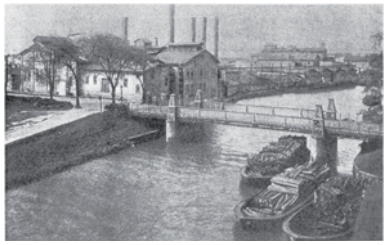
- **Halbinsel Rethövel**

Die Halbinsel „Rethövel“ bildet den landseitigen Gegenpol zur stadtseitigen Hafenbebauung. Einzelbauten unterstreichen durch Großgrün den Kontrast zur geschlossenen Bebauung auf der Stadtseite.

Die Straße „Am Rethövel“ wird in Zukunft nicht mehr für Feste aller Art genutzt (diese werden in das „Gehlsen-Gelände“ verlagert) und dient rein der Versorgung der Anrainer und der Anlieferung der Sportboote.

Der Bereich zwischen Straße „Am Schwarzwasser“ und der Yachtwerft wird zum Waldpark entwickelt.

Das undurchdringliche Unterholz (Brombeeren) wird gerodet, Einzelbäume werden freigestellt. Rasenflächen und naturbelassene Krautschichten sowie ein Rundweg mit Bänken und Picknick-Tischen runden das Bild ab.



Von der Straße „Am Schwarzwasser“ wird ein Rundweg über den „Alten Deich“ erschlossen.

Entwicklungen in Richtung Außengastronomie „Am Rhin“ durch den Kanuklub sind zu unterstützen.

Langfristig soll der Rethövel zum Naherholungsgebiet für Glückstadt und zum wesentlichen Baustein für den Ausbau des Sportboothafens Glückstadt entwickelt werden.

Voraussetzungen für diese Entwicklung sind die neue Brücke über den Binnenhafen und die Weiterentwicklung und Neuordnung der vorhandenen Infrastruktur (Yachtwerft, Kanu-Club und Gastronomie).

Der neue Parkplatz, die Einbindung der Jugendherberge und der Waldpark sind erste Schritte in diese Richtung.

Eine Radwege-Querung über das Sperrwerk ist aufgrund der vorhandenen baulichen Anlagen nicht möglich und bei einem neuen Brückenschlag über den Binnenhafen auch nicht notwendig.

An der Nordseite des Außenhafens sind Hinweise auf die Deichwander- und Radwege südlich des Hafens anzubringen.

7 Weiteres Verfahren und Ausblick

Der Masterplan wird von den zuständigen Gremien der Stadt Glückstadt als Leitlinie für die Entwicklung des Hafens beschlossen. Die Umsetzung ist teilweise abhängig von den Instandsetzungsmaßnahmen am Landeshafen und daher auf einen langfristigen Zeitraum ausgelegt.

Gleichwohl sollte kurzfristig ein Gestaltungsrahmen für die zukünftigen öffentlichen und privaten Baumaßnahmen im Bereich des Hafens bzw. des Masterplans erarbeitet werden, damit die einzelnen Bereiche aufeinander abgestimmt realisiert werden. Nur durch einen solchen Leitfaden wird gewährleistet, dass die Maßnahmen in ein einheitliches gestalterisches Gesamtkonzept zusammenfließen, auch wenn sie nicht zeitgleich realisiert werden.

Für eine nachhaltig positive Entwicklung des Hafens sind folgende Maßnahmen besonders wichtig und sollten zeitnah initiiert werden:

- Bau der Parkplätze und Beginn der Umplanung der Straße Rethövel
- Planung und Realisierung der Sanitäranlagen im Zusammenhang mit dem Bau der DJH
- Herrichten des Gehlsen-Geländes als zentraler Veranstaltungsort, keine Veranstaltungen am Südufer auf dem Rethövel mehr
- Gründung einer Betreibergesellschaft mit Einsetzung eines Hafenkapitäns
- Benennung einer Ansprechperson in der Stadt
- Entwicklung eines gestalterischen Leitfadens für alle öffentlichen und privaten Baumaßnahmen

Projektstudie Hafen Glückstadt - Masterplan M.1:2.500 Mai 2005

TGP ARCHITEKTUR +STADTPLANUNG

Steinburg gemeinsam handeln

Dieses Projekt ist durch den EAGFL gefördert.

Rundwanderweg über die Deiche
Schlossplatz / Wilckensgelände
• Freianlagen zum Proviantbaus
• Verfügungsfläche für private Investitionen (Hotel, Senioren, etc.)
Multifunktionsfläche
• kleinere Veranstaltungen
• Hafenfest
• öffentlicher Parkplatz
• mind. 5m breite Promenade
Gastronomie
Gastronomie "Sundowner"
Molenkieker
Endpunkt
Blick auf die Elbe
Campen / Radfahren
Wiese und Birken
Wohnmobile
Gehlsengelände
Jahrmarkt, Hafenfest, Matjes-Woche, Parken
Segelverein mit Sanitär/WC
Hafenkopf
Gastronomie
Museumswerft
Auftakt
Marktplatz
Stadteingang
Schutzhafen
Brückenschlag
Anwohnerparken
Öffentl. Parken 100 P
Wohnen
DJH
Yachtwerft
Sperrwerk
• Querung
• längere Öffnung
• Fußgängerquerung (nicht für Fahrräder)
Waldpark lichten und erschließen
neuer Rundwanderweg über die alten Deiche
Jugendherberge mit Yacht- Sanitärhaus und Kiosk
Promenieren/Flanieren
Promenieren/Flanieren/Erschließung
Promenieren/Flanieren/Erschließung
für Hafengesellschaft Glückstadt erforderlich
Behörden-schlengel
Gastlieger
Grünfläche
Lager (HGG)
Rhin
Festungslandereien
Teich
Deichtorgraben
Spülbecken
Klärteiche
Klaranlage
Sportplatz
Tennisplatz
Christian-IV-Straße
Nordmarkstraße
Kaiserstraße
Königstraße
Bahnhofstraße
Fischerstraße
Am Hafen
Feuerwehr
Schule
Spielplatz
Badeanst.
Battardeau
Grünland
Marsch
Deich
Kanal
Bauernkamp
Am Deich
Fischerweg
Fischerstieg
Hafenstraße
Hafenkante
Hafenbecken
Hafenbecken
Hafenbecken

Projektstudie Hafen Glückstadt - Maßnahmenplan M.1:4.000 Mai 2005

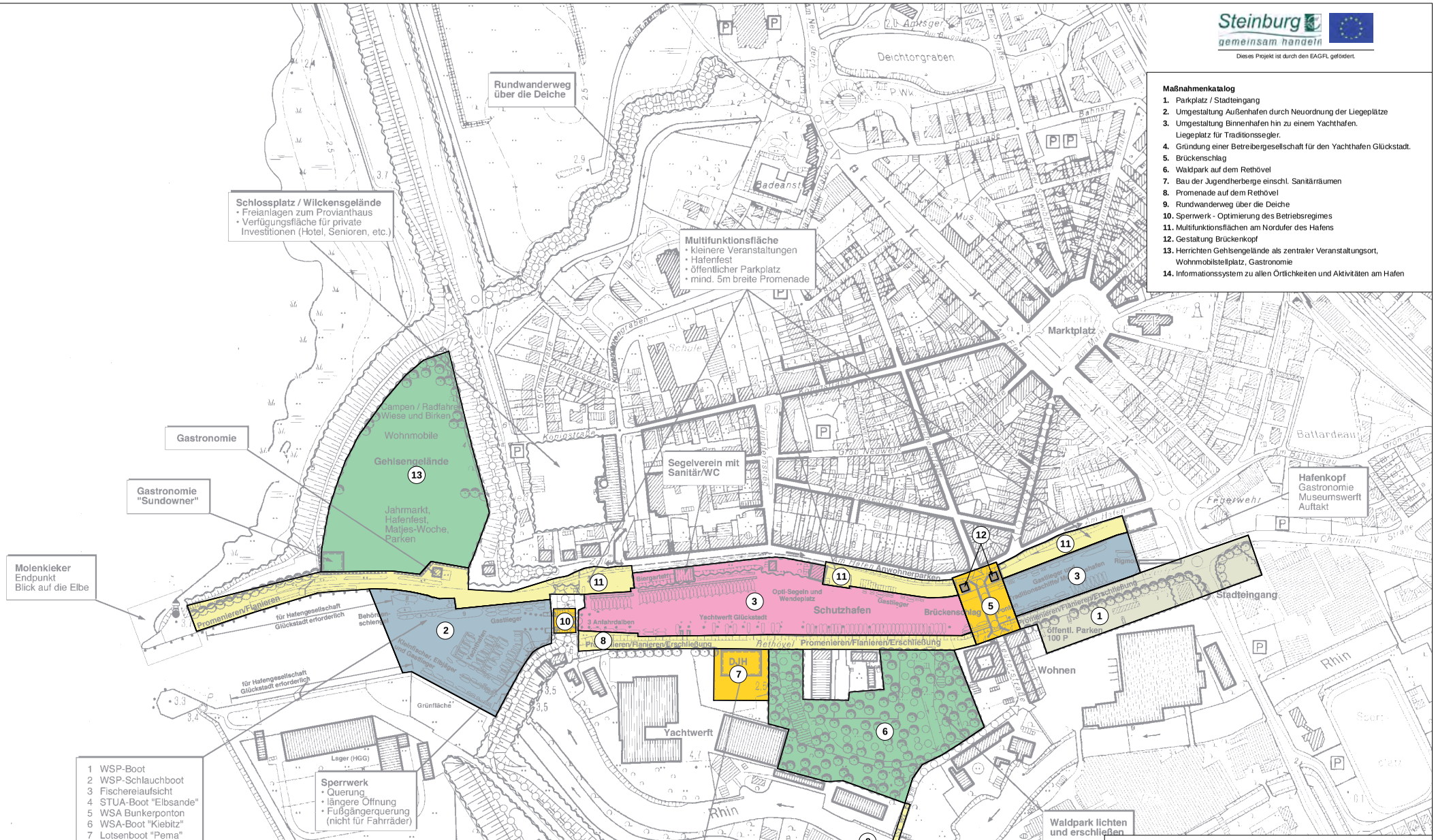
TGP ARCHITEKTUR STADTPLANUNG

Steinburg gemeinsam handeln

Dieses Projekt ist durch den EAGFL gefördert.

Maßnahmenkatalog

1. Parkplatz / Stadteingang
2. Umgestaltung Außenhafen durch Neuordnung der Liegeplätze
3. Umgestaltung Binnenhafen hin zu einem Yachthafen. Liegeplatz für Traditionssegler.
4. Gründung einer Betreibergesellschaft für den Yachthafen Glückstadt.
5. Brückenschlag
6. Waldpark auf dem Rethövel
7. Bau der Jugendherberge einschl. Sanitärräumen
8. Promenade auf dem Rethövel
9. Rundwanderweg über die Deiche
10. Sperrwerk - Optimierung des Betriebsregimes
11. Multifunktionsflächen am Nordufer des Hafens
12. Gestaltung Brückenkopf
13. Herrichten Gehlsengelände als zentraler Veranstaltungsort, Wohnmobilstellplatz, Gastronomie
14. Informationssystem zu allen Örtlichkeiten und Aktivitäten am Hafen



1 WSP-Boot
2 WSP-Schlauchboot
3 Fischereiaufsicht
4 STUA-Boot "Elbsande"
5 WSA Bunkerponton
6 WSA-Boot "Kiebitz"
7 Lotsenboot "Pema"
8 Zollkreuzer
9 Fahrgastschiff

Projektstudie Hafen Glückstadt

Maßnahmenplan

BÖGER + JÄCKLE
Gesellschaft Beratender Ingenieure mbH & Co. KG
Lindenstraße 93
24558 Henstedt-Ulzburg
Fon: 04193 / 9008-0
Fax: 04193 / 9008-44
E-Mail: info@boeger-jaeckle.de
www.boeger-jaeckle.de

TGP
Trüper Gondesen Partner Landschaftsarchitekten BDLA
An der Untertrave 17
23552 Lübeck
Fon: 0451 / 79 88 2 - 0
Fax: 0451 / 79 88 2 - 22
E-Mail: info@tgp-la.de
www.TGP-la.de

ARCHITEKTUR +STADTPLANUNG
Architektur+Stadtplanung
Dipl.-Ing. Matthias Baum
Graumannsweg 69
22087 Hamburg
Fon: 040 / 441419
Fax: 040 / 443105
E-Mail: hamburg@archi-stadt.de
www.archi-stadt.de

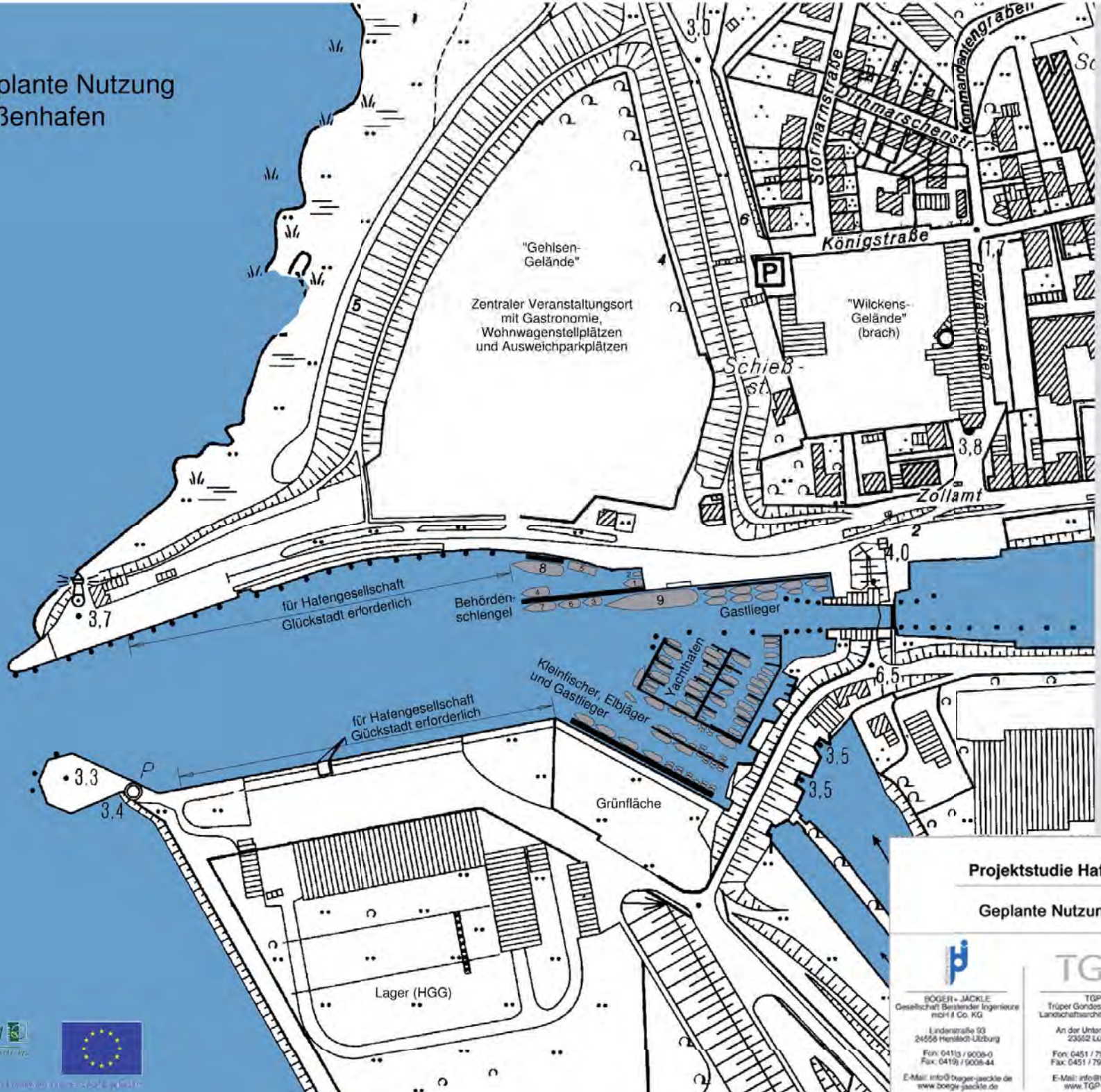
Stand: 24.05.2005

M 1 : 4.000 im Original

TGP ARCHITEKTUR

Projektstudie Hafen Glückstadt - Außenhafen

Geplante Nutzung Außenhafen



Legende Boote

1 WSP-Boot
2 WSP-Schlauchboot
3 Fischereiaufsicht
4 STUA-Boot "Elbsande"
5 WSA Bunkerponton
6 WSA-Boot "Kiebitz"
7 Lotsenboot "Pema"
8 Zollkreuzer
9 Fahrgastschiff

Projektstudie Hafen Glückstadt

Geplante Nutzung Außenhafen

BÖGER + JÄCKLE
Gesellschaft Beratender Ingenieure mbH & Co. KG
Lindenstraße 93
24558 Henstedt-Ulzburg
Fon: 04193 / 9008-0
Fax: 04193 / 9008-44
E-Mail: info@boeger-jaeckle.de
www.boeger-jaeckle.de

TGP
Trüper Gondesen Partner Landschaftsarchitekten BDLA
An der Untertrave 17
23552 Lübeck
Fon: 0451 / 79 88 2 - 0
Fax: 0451 / 79 88 2 - 22
E-Mail: info@tgp-la.de
www.TGP-la.de

ARCHITEKTUR +STADTPLANUNG
Architektur+Stadtplanung
Dipl.-Ing. Matthias Baum
Graumannsweg 69
22087 Hamburg
Fon: 040 / 441419
Fax: 040 / 443105
E-Mail: hamburg@archi-stadt.de
www.archi-stadt.de

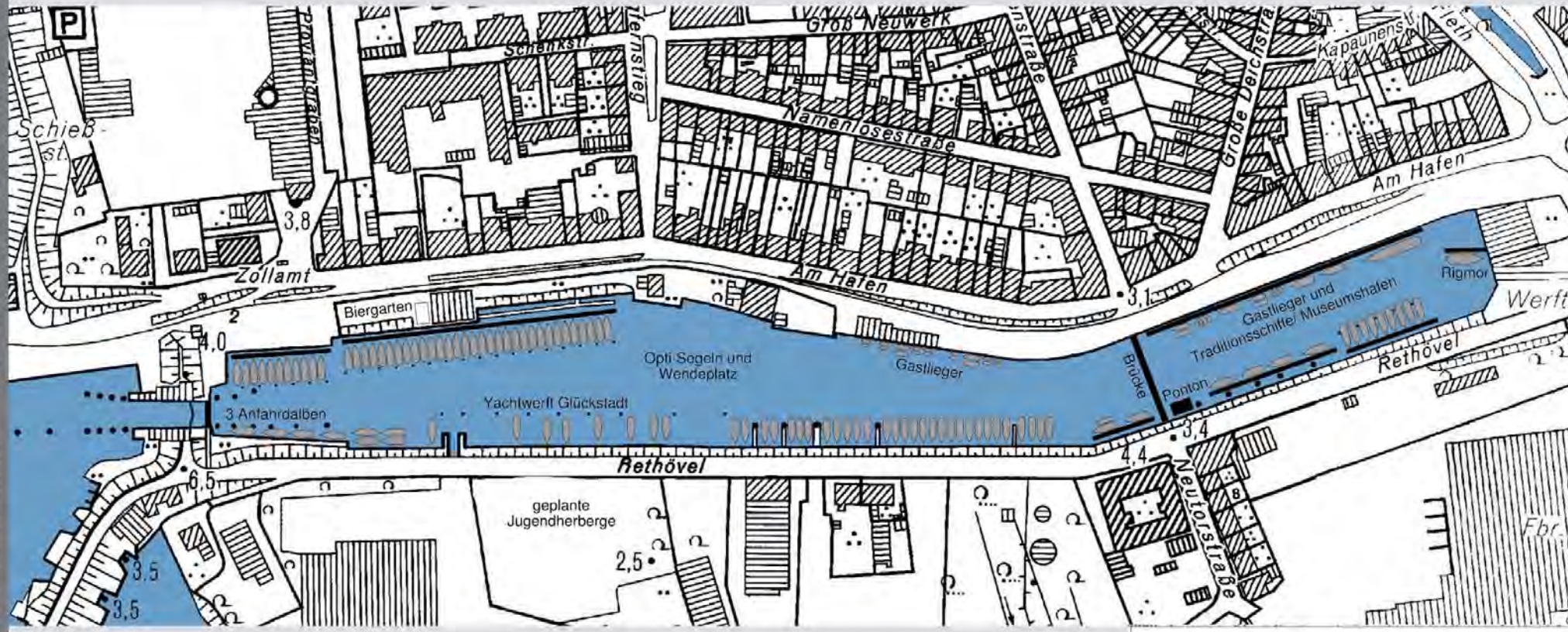
Steinburg

Landesmittel und Mittel aus dem EFRE

TGP

Projektstudie Hafen Glückstadt - Binnenhafen

Geplante Nutzung
Binnenhafen



Projektstudie Hafen Glückstadt

Geplante Nutzung Binnenhafen

BÖGER + JÄCKLE
Gesellschaft Beratender Ingenieure mbH & Co. KG
Lindenstraße 93
24558 Henstedt-Ulzburg
Fon: 04193 / 9008-0
Fax: 04193 / 9008-44
E-Mail: info@boeger-jaeckle.de
www.boeger-jaeckle.de

TGP
Trüper Gondesen Partner
Landschaftsarchitekten BDLA
An der Untertrave 17
23552 Lübeck
Fon: 0451 / 79 88 2 - 0
Fax: 0451 / 79 88 2 - 22
E-Mail: info@tgp-la.de
www.TGP-la.de

ARCHITEKTUR +STADTPLANUNG
Architektur+Stadtplanung
Dipl.-Ing. Matthias Baum
Graumannsweg 69
22087 Hamburg
Fon: 040 / 441419
Fax: 040 / 443105
E-Mail: hamburg@archi-stadt.
www.archi-stadt.de

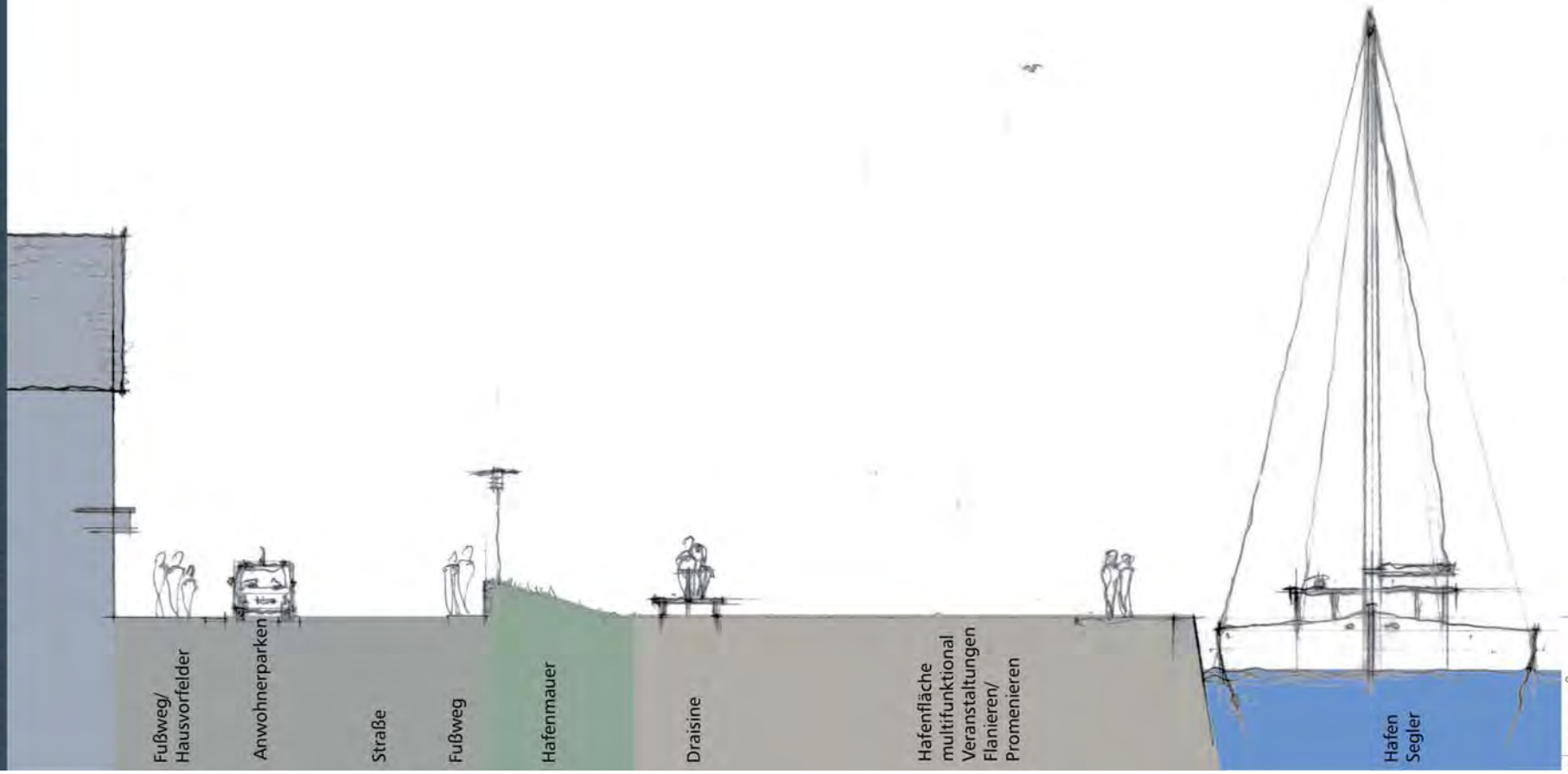
Steinburg
gemeinsam handeln

Dieses Projekt ist durch den EAGFL gefördert

TGP

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG

Projektstudie Hafen Glückstadt Schnitt Am Hafen M.100



Steinburg
gemeinsam handeln

Dieses Projekt ist durch den EAGFL gefördert.

Projektstudie Hafen Glückstadt

Schnitt "Am Hafen"

BÖGER + JÄCKLE
Gesellschaft Beratender Ingenieure mbH & Co. KG
Lindenstraße 93
24558 Henstedt-Ulzburg
Fon: 04193 / 9008-0
Fax: 04193 / 9008-44
E-Mail: info@boeger-jaeckle.de
www.boeger-jaeckle.de

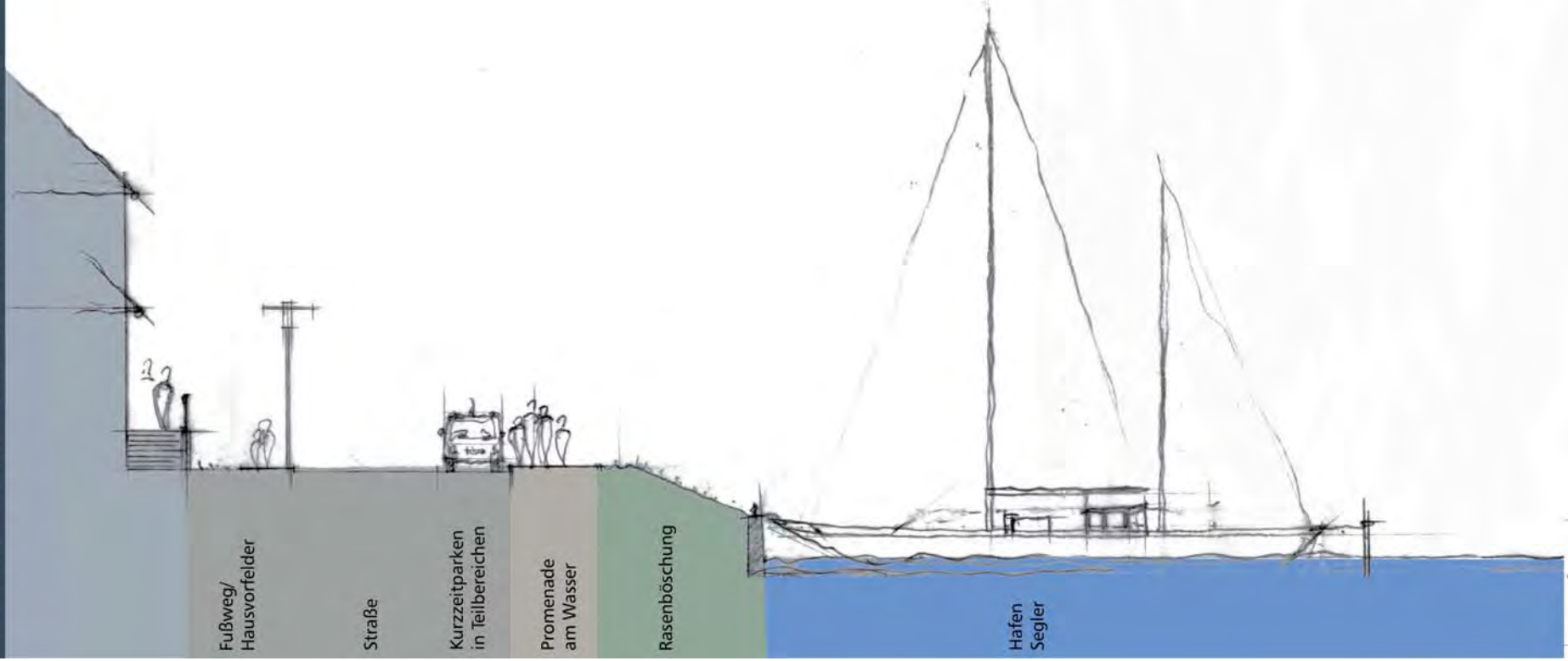
TGP
Trüper Gondesen Partner
Landschaftsarchitekten BDLA
An der Untertrave 17
23552 Lübeck
Fon: 0451 / 79 88 2 - 0
Fax: 0451 / 79 88 2 - 22
E-Mail: info@tgp-la.de
www.TGP-la.de

ARCHITEKTUR +STADTPLANUNG
Architektur+Stadtplanung
Dipl.-Ing. Matthias Baum
Graumannsweg 89
22087 Hamburg
Fon: 040 / 441419
Fax: 040 / 443105
E-Mail: hamburg@archi-stadt.de
www.archi-stadt.de

Stand: 24.05.2005

M 1 : 100 im Origin

Projektstudie Hafen Glückstadt Schnitt Rethövel M.100



Steinburg
gemeinsam handeln

Dieses Projekt ist durch
den EAGFL gefördert.

Projektstudie Hafen Glückstadt

Schnitt "Am Rethövel"

BÖGER + JÄCKLE
Gesellschaft Beratender Ingenieure
mbH & Co. KG
Lindenstraße 93
24558 Henstedt-Ulzburg
Fon: 04193 / 9008-0
Fax: 04193 / 9008-44
E-Mail: info@boeger-jaeckle.de
www.boeger-jaeckle.de

TGP
Trüper Gondesen Partner
Landschaftsarchitekten BDLA
An der Untertrave 17
23552 Lübeck
Fon: 0451 / 79 88 2 - 0
Fax: 0451 / 79 88 2 - 22
E-Mail: info@tgp-la.de
www.TGP-la.de

ARCHITEKTUR
+STADTPLANUNG
Architektur+Stadtplanung
Dipl.-Ing. Matthias Baum
Graumannsweg 69
22087 Hamburg
Fon: 040 / 441419
Fax: 040 / 443105
E-Mail: hamburg@archi-stadt.
www.archi-stadt.de

Stand: 24.05.2005

M 1 : 100 im Origin