

# **BEGRÜNDUNG**

## **ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 6A (NEU) DER STADT SCHLESWIG**

**"GEBIET NÖRDLICH DER SCHLEIDÖRFER STRASSE ZWISCHNE  
DER ST. JÜRGENER STRASSE UND DEM WANDERWEG AUF DER  
EHMALIGEN KREISBAHNTRASSE"**

### **VERFAHRENSSTAND:**

- **AUFSTELLUNGSBESCHLUSS (§ 2 (1) BauGB)**
- **FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG (§ 4 (1) BauGB)**
- **FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG (§ 3 (1) BauGB)**
- **BETEILIGUNG DER TÖB'S UND GEMEINDEN (§ 4 (2) UND § 2 (2) BauGB)**
- **ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BauGB)**
- **ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (3) BauGB)**
- **BESCHLUSS UND GENEHMIGUNG (§ 10 BauGB)**

### **AUFGESTELLT:**

**PLANUNGSBÜRO SPRINGER  
ALTE LANDSTRASSE 7**

**24866 BUSDORF**

**TEL: 04621 / 9396-0  
FAX: 04621 / 9396-66**

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>1</b>	<b>AUSGANGSSITUATION ..... 1</b>
1.1	Geltungsbereich..... 1
1.2	Bestand ..... 1
1.3	Grundlage des Verfahrens..... 1
<b>2</b>	<b>ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG ..... 2</b>
<b>3</b>	<b>PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN..... 3</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung ..... 3
3.2	Maß der baulichen Nutzung..... 3
3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen..... 3
3.4	Verkehrliche Erschließung ..... 3
3.5	Ver- und Entsorgung..... 4
3.5.1	Wasserversorgung ..... 4
3.5.2	Abwasserbeseitigung ..... 5
3.5.3	Elektrizitätsversorgung ..... 5
3.5.4	Erdgas- bzw. Fernwärmeversorgung ..... 5
3.5.5	Feuerlöscheinrichtungen..... 5
3.5.6	Abfallbeseitigung ..... 5
3.5.7	Freiflächenbeleuchtung..... 5
3.6	Denkmalschutz ..... 5
3.7	Grünordnung ..... 5
3.8	Artenschutz..... 6
<b>4</b>	<b>FLÄCHENVERTEILUNG ..... 7</b>
<b>5</b>	<b>KOSTEN..... 7</b>
<b>6</b>	<b>ANPASSUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES ..... 7</b>

## **Begründung**

Über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6A (Neu) der Stadt Schleswig  
"Gebiet nördlich der Schleidörfer Straße zwischen der St.-Jürgener-Straße und dem Wanderweg auf der ehemaligen Kreisbahntrasse"

Die nach dem Entwurf geänderten Passagen sind durch einen Balken am linken Seitenrand kenntlich gemacht.

### **1 Ausgangssituation**

#### **1.1 Geltungsbereich**

Der Planbereich liegt in der Gemarkung Schleswig, Flur 4 im Norden des Stadtgebietes (Flurstück 187/238 und Teilflächen des Flurstückes 465). Er wird begrenzt durch die St.-Jürgener-Straße im Westen, einen Verbrauchermarkt im Norden, die Hans-Jürgen-Klinker-Straße im Osten und ein Autohaus im Süden. Die genaue Planbereichsabgrenzung ist der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 zu entnehmen.

#### **1.2 Bestand**

Im Plangebiet befinden sich bereits seit vielen Jahren in einem zusammenhängenden Gebäude ein ALDI-Markt, ein Getränkemarkt und weitere kleine Fachmärkte (Blumen, Bäckerei). Der Außenbereich ist mit Stellplätzen fast vollständig versiegelt. Entlang der St.-Jürgener-Straße im Westen sind 3 Linden vorhanden.

#### **1.3 Grundlage des Verfahrens**

Grundlage des Verfahrens ist das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) in der derzeit gültigen Fassung.

Die Ratsversammlung der Stadt Schleswig hat am 05.11.2013 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6A (Neu) beschlossen. Die Aufstellung zur Änderung des Bebauungsplanes soll nach dem Verfahren für die 'Bebauungspläne der Innenentwicklung' gemäß § 13a BauGB erfolgen. Die Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens für 'Bebauungspläne der Innenentwicklung' sind:

- Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung, insbesondere durch Umnutzung und Verdichtung.
- Die festzusetzende Grundfläche im Plangebiet liegt unter 20.000 m<sup>2</sup>. Auch erfolgen im näheren Umfeld derzeit keine weiteren Bauleitplanungen, so dass entsprechend § 13a (1) Nr. 1 BauGB keine Flächen von Bebauungsplänen mitzurechnen sind, die in einem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen.
- Durch den Bebauungsplan wird auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem UVP-Gesetz bedürfen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.

Die vorgenannten Voraussetzungen liegen für diese Änderung des Bebauungsplanes vor.

## 2 Ziel und Zweck der Planung

Zur Ordnung der städtebaulichen Entwicklung im Rahmen der baulichen und sonstigen Nutzung wird für das o.g. Plangebiet eine 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6A neu aufgestellt. Er trifft innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Entwicklung entsprechend den kommunalen Zielsetzungen.

Die Änderung des Bebauungsplanes wurde notwendig, um in dem Planbereich auf einer Gesamtfläche von ca. 0,58 ha eine den Funktionsbedürfnissen der Stadt Schleswig entsprechende bauliche Entwicklung zu ermöglichen.

Zur Sicherung einer wohnungsnahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sind unter Berücksichtigung des fortlaufenden Strukturwandels im Einzelhandel geeignete und verträgliche Standorte zu entwickeln und zu sichern. Die vorhandenen baulichen Anlagen im Plangebiet sind nicht mehr geeignet, eine moderne Versorgungsstruktur aufzunehmen. Untersuchungen des Grundeigentümers haben zudem ergeben, dass ein Umbau des bestehenden Gebäudes unwirtschaftlich und nicht zielführend ist. Insofern soll ein Neubau auf der vorhandenen Gebäudesohle bei gleichzeitiger Vergrößerung der Verkaufsfläche auf das im Bebauungsplan bereits zulässige Maß von 1.200 m<sup>2</sup> errichtet werden. Um diesen Neubau erstellen zu können, muss der Bebauungsplan in einigen Aspekten angepasst werden. Mit einer gewissen Nachverdichtung dieses gut integrierten Versorgungsstandortes kommt die Stadt Schleswig dem Grundsatz 'Innenentwicklung vor Außenentwicklung' nach. Ohne eine Anpassung des Bebauungsplanes wäre in absehbarer Zeit ein moderner Neubau an anderer Stelle erforderlich.

Eine Änderung des Bebauungsplanes ist auch erforderlich, um das nahegelegene neue Wohngebiet am Berender Redder auch zukünftig mit wohnungsnahen Versorgungseinrichtungen attraktiv für neuen Bewohner zu halten. Hierbei spielen der vorhandene Discounter und der Getränkemarkt im Zusammenhang mit dem angrenzenden Vollsortimenter eine wichtige Rolle. Insofern besteht ein dringendes öffentliches Interesse an der Umsetzung der vorliegenden Planung.

Der vorhandene Bebauungsplan muss in folgenden Bereichen angepasst werden:

- Die Grundflächenzahl wird von 0,4 auf 0,6 erhöht.
- *Ein Teil der Verkehrsfläche (Hans-Jürgen-Klinker Straße) im Osten des vorhandenen Gebäudes wird dem Sondergebiet zugeschlagen (ca. 350 m<sup>2</sup>); die Baugrenzen in diesem Bereich werden angepasst.*
- Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang der St.-Jürgener-Straße wird gestrichen; hierfür werden die vorhandene Bäume erhalten und ein zusätzlicher Baum gepflanzt.
- Um eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen errichten zu können, wird eine textliche Festsetzung aufgenommen, die eine höhere Überschreitung der Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauGB ermöglicht.
- Zur optimalen Ausnutzung des Grundstückes wird zugelassen, dass im Süden auf einer Länge von 40 m auf die Grenze zum Nachbargrundstück gebaut werden kann. *Im Osten darf auf einer Länge von 25 m auf die neu herzustellende Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche gebaut werden.*

### 3 Planinhalt und Festsetzungen

#### 3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird nicht verändert. Es bleibt bei der Festsetzung als Sondergebiet 'Einzelhandel' gem. § 11 BauNVO

#### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Sondergebiet durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt. Um die zulässige Verkaufsfläche des vorhandenen Discounters von 1.200 m<sup>2</sup> unter Beibehaltung des angegliederten Fachmarktes ausnutzen zu können, müssen auf dem relativ kleinen Grundstück die Grund- und die Geschossflächenzahl jeweils von 0,4 auf 0,6 angehoben werden. Dies stellt einen mit sonstigen Versorgungsgebieten der Stadt vergleichbaren Wert dar. Zudem wird hiermit dem Planungsziel der Nachverdichtung und der optimalen Ausnutzung des Standortes nachgekommen.

Aufgrund der notwendigen Stellplatzanzahl und der begrenzten Grundstücksfläche ist eine Erhöhung der zulässigen Grundfläche für Stellplätze mit Zufahrten und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 erforderlich. Dies entspricht in etwa der bereits vorhandenen Situation vor Ort.

#### 3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

##### Bauweise

Innerhalb des Sondergebietes bleibt (wie bisher) eine abweichende Bauweise zulässig. Zusätzlich wird zum südlich angrenzenden Grundstück (Flurstück 187/294) auf einer Länge von 40 m sowie im Osten zur neu herzustellenden Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche auf einer Länge von 25 m eine Grenzbebauung zugelassen. Auch mit dieser Festsetzung soll die Nachverdichtung auf dem kleinen Grundstück ermöglicht werden. Die Baugrenzen halten die erforderlichen Mindestabstände zu sonstigen Nachbargrenzen ein. Nachteilige Auswirkungen bzgl. gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind nicht zu erwarten, da eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung innerhalb des Baufensters gewährleistet ist.

##### Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt, die sich an den Grundstücksgrenzen orientieren.

#### 3.4 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt wie bisher überwiegend von der St.-Jürgener-Straße. Die vorhandene direkte Zufahrt (nicht Ausfahrt) von der St.-Jürgener-Straße bleibt erhalten.

Die Zufahrt von der Hans-Jürgen-Klinker Straße im Osten des Plangebiets bleibt in einer Breite von 5,50 m erhalten. Entlang der Verkehrsfläche wird in einem Teilbereich von max. 25 m eine Grenzbebauung zugelassen, so dass eine nutzbare Straßenbreite von ca. 4,75 m verbleiben wird. Von dem östlich angrenzenden Wendeplatz aus erfolgt die Anlieferung des Verbrauchermarktes.

Um die Auswirkungen einer möglichen Schließung der Zu- und Abfahrt über die Hans-Jürgen-Klinker Straße auf die Verkehrssituation an der Ampel-Kreuzung an der St.-Jürgener-Straße zu ermitteln, wurde vom Ingenieurbüro Haase und Reimer eine Untersuchung der vorhandenen Verkehrsströme vorgenommen. Im Rahmen dieses Gutachtens wurde auch eine Untersuchung zur Optimierung der Lichtsignalanlage an dieser Kreuzung durch die Swarco Traffic Systems GmbH durchgeführt. Die Gutachten kommen zu folgendem Fazit:

*"In den 3 Zufahrten St.-Jürgener-Straße Nord + Süd sowie Toom-Baumarkt kommt es zu keinen Konflikten durch die neu berechneten Rückstaulängen. Lediglich der Linksabbieger vom Areal Aldi/Rewe/Megaland baut während der Spitzenzeit eine Staulänge von 36 m auf (entsprechend 6 Pkw's), die sich aber während der Freigabezeit komplett abbaut. Innerhalb dieser 36 m langen Aufstellstrecke befinden sich je eine Zu-/Abfahrt zum Parkplatz Megaland und Aldi-Markt. Hier müssen kreuzende sowie zur St.-Jürgener-Straße ausfahrende Kfz in den Spitzenzeiten solange eine Wartezeit in Kauf nehmen, bis die L-Spur durch die Grünphase frei geräumt wird. Eine Sperrung dieser Zufahrten sowie bauliche Änderungen werden aber nicht empfohlen, da durch eine Reduzierung der Ausfahrtmöglichkeiten größere Verkehrsbehinderungen in den Fahrgassen der Parkplätze Aldi/Rewe/Megaland entstehen würden."*

Der Stellplatzbedarf ergibt sich aus der Verwaltungsvorschrift zu § 55 LBO (Stellplatzerlass) in der Fassung vom 09.02.1996. Hiernach sind bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben / Verbrauchermärkten je 10 – 20 m<sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche 1 Stellplatz und je 200 m<sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche 1 Fahrradstellplatz herzustellen. Bei Läden sind je 30 – 40 m<sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche 1 Stellplatz (jedoch mind. 2 Stellplätze pro Laden) und je 150 m<sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche 1 Fahrradstellplatz herzustellen.

Der Bedarf an Stellplätzen ist in Anlehnung an den o.g. Stellplatzerlass mit mind. 71 Stellplätzen ermittelt.

Es werden für das Plangebiet mindestens 71 Pkw-Stellplätze und 10 Fahrradstellplätze ausgewiesen. Aufgrund der gegenseitigen Nutzung der Stellplätze mit dem Rewe-Markt und dem Expert-Markt sowie der Nähe zu den angrenzenden Wohngebieten wird davon ausgegangen, dass ein Teil der Käufer zu Fuß oder mit dem Fahrrad den Verbrauchermarkt aufsucht und es zu Doppelnutzungen kommt und damit nicht der höchste Wert der Richtzahlen erforderlich ist.

### **3.5 Ver- und Entsorgung**

Für die Ver- und Entsorgung des Gebietes werden soweit wie möglich die vorhandenen Leitungen verwendet.

#### **3.5.1 Wasserversorgung**

Das Sondergebiet wird in Abstimmung mit dem Versorgungsträger an das Versorgungsnetz der Schleswiger Stadtwerke angeschlossen.

### **3.5.2 Abwasserbeseitigung**

Die derzeit südlich des vorhandenen Aldi-Marktes verlaufenden Regen- und Schmutzwasserleitungen der Schleswiger Stadtwerke werden verschlossen und durch neue Leitungen ersetzt, die im Norden um das Gebäude herumgeführt werden. Die Richtlinien für die hydraulische Berechnung von Schmutz-, Regen- und Mischwasserkanälen (ATV-Arbeitsblatt 118) und die technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation werden beachtet.

### **3.5.3 Elektrizitätsversorgung**

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird in Abstimmung mit dem Versorgungsträger über das Netz der Schleswiger Stadtwerke sichergestellt.

### **3.5.4 Erdgas- bzw. Fernwärmeversorgung**

Die Erdgas- bzw. Fernwärmeversorgung erfolgt in Abstimmung mit dem Versorgungsträger durch Anschluss an das Netz der Schleswiger Stadtwerke. Alternativ ist auch die Nutzung von Öl als Energieträger für die Heizungsanlagen möglich.

### **3.5.5 Feuerlöscheinrichtungen**

Die Stadt verfügt über eine Freiwillige Feuerwehr. In Abstimmung mit der Feuerwehr wird im Plangebiet eine ausreichende Wasserversorgung mit Löschwasser sichergestellt.

### **3.5.6 Abfallbeseitigung**

Die Müllbeseitigung erfolgt in geschlossenen Gefäßen über die zentrale Müllabfuhr und ist durch Satzung über die Abfallbeseitigung im Kreis Schleswig-Flensburg geregelt.

### **3.5.7 Freiflächenbeleuchtung**

Im Plangebiet werden für die Freiflächenbeleuchtung Standleuchten verwendet. Die Stromzuführung erfolgt über Erdkabel. Die Verwendung insektenschonender Leuchten wird empfohlen.

## **3.6 Denkmalschutz**

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 14 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

## **3.7 Grünordnung**

Da die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6A (Neu) als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, wird gem. § 13 (3) BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen. Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe, die aufgrund der Auf-

stellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Insofern ist diesbezüglich kein naturschutzfachlicher Ausgleich erforderlich.

Wesentliche Grünstrukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die vorhandenen Bäume entlang der St.-Jürgener-Straße bleiben erhalten.

### 3.8 Artenschutz

Im Fokus der Ausarbeitung steht die Prüfung, inwiefern durch den geplanten Eingriff Beeinträchtigungen auf streng geschützte Tier- und Pflanzenarten zu erwarten sind.

Der Prüfraum dieser artenschutzfachlichen Betrachtung umfasst die europäisch streng geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (FFH-RL) sowie alle wildlebenden Vogelarten.

Eine artenschutzrechtlich zu berücksichtigende Störung liegt dann vor, wenn die Überlebenschancen, die Reproduktionsfähigkeit und der Fortpflanzungserfolg reduziert werden und damit die individuelle „Fitness“ maßgeblich beeinflusst wird. Somit sind Störungen nicht nur auf die Ruhe- und Zufluchtsstätten beschränkt. Der Reproduktionserfolg kann bspw. auch durch starke Störungen in bevorzugt genutzten Nahrungshabitaten gemindert werden.

Im Fokus der Erfassung vor Ort stand bei der Bestandsaufnahme das durch die Planung betroffene Vorhabensgebiet. Die Möglichkeit eines Vorkommens von streng geschützten Arten wurde hinsichtlich einer potenziellen Habitateignung überprüft.

Eine Betroffenheit nicht ersetzbarer Lebensräume weiterer streng geschützter Arten ist aufgrund der vorgefundenen Flächenausprägung auszuschließen.

Die strukturelle Ausstattung des Untersuchungsraumes kann aufgrund der intensiven Nutzung der Gebäude und der Freiflächen und durch die vom Menschen geprägte Umgebung in der Stadt Schleswig als unterdurchschnittlich bezüglich des Vorkommens streng geschützter Arten bewertet werden.

#### Säuger

Es sind im Vorhabensgebiet Lebensräume (Schlafnester oder Fressplätze) für Vorkommen der nach Anhang IV FFH-RL und BArtSchV streng geschützten Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*) festgestellt. Das Vorhabensgebiet weist keine Habitateignung für diese Art auf.

Das Vorkommen sonstiger streng geschützter Säugetierarten (z.B. Wolf, Biber, Fischotter) kann aufgrund fehlender Lebensräume im besiedelten Bereich ausgeschlossen werden.

#### Vögel

Eine eingriffsbedingte Betroffenheit von Rastvögeln ist auszuschließen. Landesweit bedeutsame Vorkommen sind nicht betroffen. Weiterhin ist eine artenschutzrechtlich Wert gebende Nutzung des Vorhabensgebietes durch Nahrungsgäste auszuschließen. Eine existenzielle Bedeutung dieser Fläche für im Umfeld brütende Vogelarten ist nicht gegeben.

Aufgrund der vorgefundenen Habitateausprägung des Vorhabensgebietes kann unter Einbeziehung der aktuellen Bestands- und Verbreitungssituation ein potenzielles Brutvorkommen

für nach der bundes- und landesweiten Rote Liste ungefährdete Vogelarten angenommen werden. Artenschutzfachliche Konflikte nach § 44 (1) BNatSchG für Vögel sind deshalb auszuschließen.

Auch für gebäudebewohnende Vogelarten kann eine artenschutzrechtliche Betroffenheit ausgeschlossen werden. Artenschutzfachliche Konflikte nach § 44 (1) BNatSchG für Vogelarten der Gebäude sind ebenfalls auszuschließen.

#### **4 Flächenverteilung**

Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 5.830 m<sup>2</sup> mit folgender Aufteilung:

Sondergebiet Einzelhandel	5.580 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche	250 m <sup>2</sup>

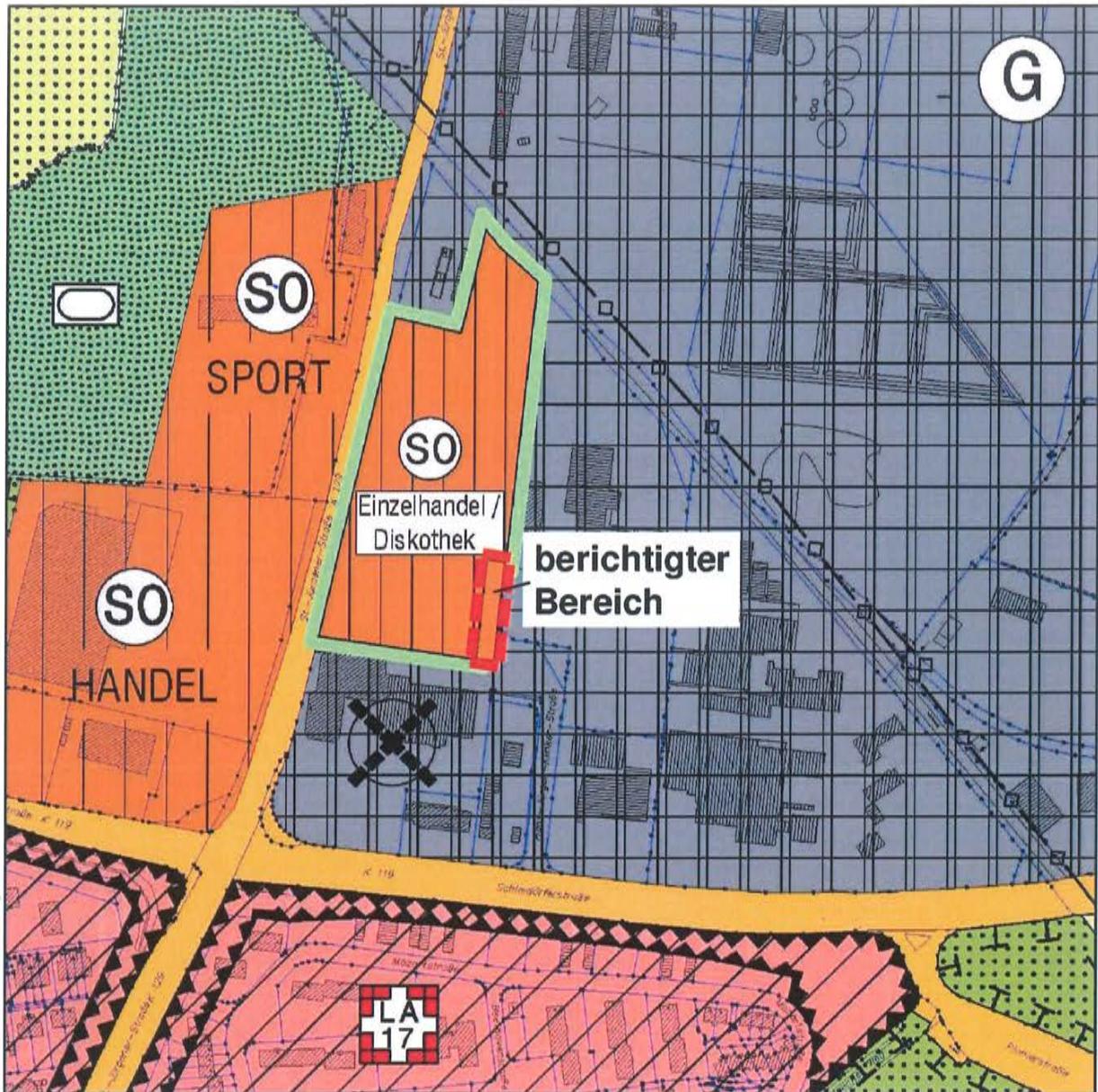
#### **5 Kosten**

Der Stadt Schleswig entstehen durch die Umsetzung der Planungsinhalte keine Kosten. Mit dem Vorhabenträger wird ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB geschlossen.

#### **6 Anpassung des Flächennutzungsplanes**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Schleswig wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Zuge der Berichtigung angepasst. Entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes wird ein kleiner Teil der gewerblichen Baufläche (Hans-Jürgen-Klinker Straße) als Sondergebiet 'Einzelhandel' dargestellt.

Nachfolgend wird der berichtigte Flächennutzungsplan dargestellt.



Ausschnitt F-Plan Schleswig M. 1:5.000

Die Begründung wurde durch Beschluss der Ratsversammlung Schleswig am 07.07.2014 gebilligt.

Schleswig, den ... 08.08.2014.

- Der Bürgermeister -