

# BEGRÜNDUNG

## ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 20 C DER STADT SCHLESWIG

- GRUNDSTÜCK ZWISCHEN KÖNIGSTRASSE UND WIESEN-  
STRASSE, EHEMALIGEM KREISBAHNHOF UND VR BANK -

---

### VERFAHRENSSTAND:

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

### AUFGESTELLT:

PLANUNGSBÜRO SPRINGER  
ALTE LANDSTRASSE 7, 24866 BUSDORF

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

## Begründung

### **zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 C der Stadt Schleswig - Grundstück zwischen Königstraße und Wiesenstraße, ehemaligem Kreisbahnhof und VR-Bank**

#### **1. Entwicklung des Bebauungsplanes**

##### **1.1. Veranlassung zur Aufstellung**

Nachdem Bundes- und Kreisbahn die Nutzung ihrer Anlagen und Flächen südlich der Königstraße aufgegeben haben, steht hier ein Areal von besonderer Bedeutung für die städtische Entwicklung zur Verfügung. Zur Neuordnung des Bereiches wurde zur Jahreswende 1992/93 ein städtebaulicher Ideenwettbewerb durchgeführt. Eine Realisierung des Entwurfes der Preisträger (Architekten Auer & Weber, Stuttgart) scheiterte aus verschiedenen Gründen.

Im Zusammenhang mit veränderten Eigentumsverhältnissen, den Ansiedlungswünschen verschiedener Unternehmen und dem Vorhaben, auf einem Großteil des Plangebietes die Landesgartenschau 2008 durchzuführen, entschieden sich die zuständigen städtischen Gremien im Herbst 2004 von der bisher verfolgten Planung abzurücken.

Am 25.04.2005 beschloss die Ratsversammlung den Bebauungsplan in einen Nordteil (B-Plan 20 A) und Südteil (B-Plan 20 B) zu teilen. Mit dem Nordteil soll die planungsrechtliche Grundlage für eine Bebauung der südlich an die Königstraße angrenzenden Flächen hergestellt werden.

Daraufhin wurde auf dem Grundstück zwischen dem ehemaligen Kreisbahnhof (heute Hotel und Restaurant) und dem Neubau der VR-Bank ein Fachmarkt (Spiel und Spaß) errichtet. Zur Errichtung dieses Fachmarktes, der mit 1.200 bis 1.300 qm Verkaufsfläche Auswirkungen nach § 11 BauNVO entwickelt, wurde der Bebauungsplan Nr. 20 C aufgestellt. Innerhalb des Bebauungsplanes erfolgte die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung 'Einzelhandel'.

Nachdem nun der Fachmarkt geschlossen wurde und viele Gespräche mit Einzelhandelsketten bzgl. einer möglichen Nachnutzung gescheitert sind, möchte die Stadt Schleswig zusammen mit dem neuen Eigentümer eine gezielte Nachnutzung ermöglichen. Hierzu soll das Plangebiet wie im Ursprungsplan und wie auf den angrenzenden Grundstücken wieder als Mischgebiet festgesetzt werden. Das Maß der baulichen Nutzung und die sonstigen baulichen Rahmenbedingungen bleiben unverändert. Der neue Eigentümer strebt derzeit eine Nutzung als Fitness-Studio im Erdgeschoss sowie Hotelzimmer und Wohnungen in den Obergeschossen an.

##### **1.2 Rechtsgrundlagen**

Grundlage des Verfahrens ist das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141) in der derzeit gültigen Fassung.

Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 20 C ist am 02.12.2008 in Kraft getreten.

Die Begründung zur Ursprungsfassung behält vollinhaltlich Gültigkeit, soweit nachfolgend hiervon nicht abgewichen wird.

In der Sitzung am 29.09.2014 beschloss die Ratsversammlung der Stadt Schleswig die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 C. Die Änderung des Bebauungsplanes soll nach dem Verfahren für die 'Bebauungspläne der Innenentwicklung' gemäß § 13a BauGB erfolgen.

Die Voraussetzungen 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 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes vor.

### **1.3 Städtebauliche Maßnahmen**

#### **1.3.1 Städtebauliche Ziele**

Mit der Neuordnung des nach Aufgabe der Bahnnutzung brachliegenden Geländes südlich der Königstraße sollen Beiträge für die Belebung der Innenstadt durch Ansiedlung von Handel und Dienstleistungen erbracht werden.

Dabei spielen Wegeverbindungen zur Vernetzung der Innenstadt (Ladenstraße) mit dem Naherholungsgebiet Königswiesen am Schleiufer eine wichtige Rolle.

Die Wiedernutzbarmachung des ehemaligen Fachmarktes zwischen dem ehemaligen Kreisbahnhof und dem Neubau der VR-Bank entspricht dem Bestreben der Stadt, ihren zentralen Versorgungsbereich zu entwickeln und gegen die Handelszentren in peripheren Lagen zu stärken. Die zentrale Lage des Grundstückes wird durch seine unmittelbare Nachbarschaft zu ZOB und Parkhaus und nur 200 m Entfernung zur Ladenstraße „Stadtweg“ belegt.

#### **1.3.2 Gestalterische Ziele**

Die Neuordnung des Bereichs südlich der Königstraße verfolgt das nachstehende Ziel: Bildung einer strengen Raumkante entlang der Königstraße. Diese soll von Gebäuden mit einer Mindesthöhe von 2 Vollgeschossen und im westlichen Bereich höchstens 4 Geschossen bei max. 15 m Firsthöhe geprägt werden.

Für den unmittelbaren Planbereich sollen die West- und Nord-Gebäudeansichten (Fassadenausführung) von Seiten der Königstraße, anstatt der vorhandenen grauen Sinuswelle, mit einer glatten und strukturierten Fassade als Vorhangfassade ausgebildet werden.

Die rückseitige Gebäudefassade entlang der Wiesenstraße soll durch weitere Fensteröff-

nungen im Erdgeschoss aufgelockert und gebrochen werden. Weiterhin wird die Aufwertung des Erscheinungsbildes durch eine Fassadenbegrünung angestrebt.

### **1.3.3 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Mischgebiet festgesetzt, was dem gewollten Nutzungsspektrum und den umgebenden Grundstücken entspricht.

Das Maß der baulichen Nutzung wird gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht verändert.

### **1.4 Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet ist verkehrsmäßig über die Königstraße (K 63) im Norden und die Wiesenstraße im Süden an das städtische und überörtliche Verkehrswegenetz angeschlossen. Die Erschließung des Baugrundstückes ist durch Grundstückszufahrten zu beiden Straßen vorhanden.

### **1.5 Ruhender Verkehr**

Stellplätze für die ausgeübten Nutzungen sind auf dem Grundstück nachzuweisen.

## **2. Verhältnis von Eingriff und Ausgleich nach dem Naturschutzrecht**

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig und sind nicht ausgleichspflichtig (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

## **3. Denkmalschutz**

Der Bebauungsplan befindet sich im Umgebungsbereich des Empfangsgebäudes der ehemaligen Kreisbahn mit Anbau und ehemaligem Lagerschuppen (Königstraße 9) und des Plessenhofes (Plessenstraße 7). Beide Anwesen sind Kulturdenkmale von besonderer Bedeutung gemäß § 5 (1) Denkmalschutzgesetz. Aus Gründen ihres Umgebungsschutzes ist im vorliegenden Bebauungsplan nur eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen und einer maximalen Firsthöhe von 10,0 m über Oberflächenniveau zulässig. Auf dem östlichen Teil des Grundstückes ist nur eine eingeschossige Bauweise mit maximaler Gebäudehöhe von 4,0 m erlaubt.

Die Veränderung der Umgebung eines eingetragenen Kulturdenkmales ist gemäß § 9 (1) DSchG genehmigungspflichtig (Umgebungsschutz). Dieses gilt besonders für Neubauten, bauliche Veränderungen des äußeren Erscheinungsbildes und sonstige baugestalterische Veränderungen, auch wenn sie sonst baugenehmigungsfrei sind.

Das Archäologische Landesamt weist darauf hin, dass im Plangebiet organische Bodenschichten bekannt sind. Aufgrund dieser Tatsache lasse sich darauf schließen, dass hier vormals ein Gewässer war und archäologische Funde zu vermuten sind.

Es wird darauf verwiesen, dass archäologische Untersuchungen während der Bauphase zu

Verzögerungen führen können, was zu verhindern ist, wenn frühe Sondierungen und Ausgrabungen vorgenommen werden.

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.

#### **4. Hochwasserschutz**

Der höchste bekannte Wasserstand am Pegel Schleswig betrug am 13.11.1872 NN + 3,25 m. Bei einem ähnlichen Hochwasser, wobei noch eine säkulare Wasserstandshebung von etwa 0,25 m im Jahrhundert zu berücksichtigen ist, werden Gebäude und Anlagen in einem Gelände unter dieser Höhe dem Ostseehochwasser und seinen Folgeerscheinungen ausgesetzt sein. An der Schlei- und Ostseeküste sind unter NN + 3,50 m liegende Flächen als überflutungsgefährdete Gebiete zu bezeichnen, wenn ein ausreichender Landesschutzdeich fehlt (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB). Die als überflutungsgefährdete Gebiete ausgewiesenen Flächen, für die kein Deichschutz hergestellt wird, sind von jeder neuen Bebauung freizuhalten. Das gilt nicht, wenn das Baugelände sturmflutsicher aufgehört wird. In diesem Fall sind die Gebäude gegen Wellenkräfte und Unterspülung besonders zu sichern. Räume, die für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, müssen eine Fußbodenhöhe von mindestens NN + 3,50 m aufweisen. Die Gebäude sind gegen Wellenkräfte und Unterspülung besonders zu sichern. Sofern keine standsichere Bauweise der Gebäude besteht und Menschen sich deshalb bei Hochwasser auf ein sicheres Niveau höher als NN + 3,50 m evakuieren können, sind Fluchtwege außerhalb auf ein Niveau höher als NN + 3,50 m zu schaffen. Tiefgaragen und Kellergeschosse sind der Bauart entsprechend herzustellen und gegen Auftrieb zu sichern. Bei Tiefgaragen sollte eine Abschottung vorgesehen werden. Unter dem Niveau NN + 3,50 m sind Vorkehrungen zu treffen, dass Abwasser und Schadstoffe nicht in die Ostsee eingetragen werden können.

Für die bereits vorhandene Bebauung, die für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt ist, sind leicht zugängliche und sichere Fluchtmöglichkeiten innerhalb der Gebäude zu sturmflutsicheren Stockwerken oder außerhalb davon zu sturmflutsicheren Sammelplätzen zu schaffen.

#### **5. Wirkungsbereich militärischer Flugsicherheitsanlagen**

Das Plangebiet befindet sich im Wirkungsbereich militärischer Flugsicherheitsanlagen. Sofern Bauhöhen von 15 m überschritten werden sollen, ist die Wehrbereichsverwaltung Nord - Außenstelle Kiel - zu beteiligen.

#### **6. Emittenten in der Nähe des Plangebietes**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes muss mit Immissionen von folgenden gewerblichen Einrichtungen gerechnet werden:

Spedition an der Wiesenstraße

Üblicherweise ist bei Speditionen von einem erhöhten Lkw-Verkehr, der sich auch auf die Nachtstunden erstrecken kann, auszugehen. Da der Betrieb in der Wiesenstraße sich fast ausschließlich mit dem Möbeltransport befasst und hierzu lediglich 2 Lkw unterhält, kann davon ausgegangen werden, dass eine Unverträglichkeit mit der benachbarten Bebauung und besonders einer Wohnnutzung nicht entsteht.

#### Brauereigaststätte an der Königstraße

Bei diesem Betrieb handelt es sich um eine Gaststätte, die im eigenen Gebäude ihr Bier braut, welches allerdings auch handelsmäßig vertrieben wird. Bislang sind keine Beschwerden wegen einer Geruchsbelästigung bekannt geworden.

Nach Aussage des Brauereieinhabers beläuft sich die geruchsintensive Phase des Brauvorganges auf 2 x je 1,5 Wochenstunden. Damit wird die zulässige relative Häufigkeit der Geruchstunden nach der Geruchsimmissions-Richtlinie - GIRL- vom 21.09.2004 weit unterschritten. Nach dieser Richtlinie ist eine Geruchimmission als erhebliche Belästigung zu werten, wenn sie in Wohn- und Mischgebieten die zulässigen Immissionswerte von 0,10 (d.h. 10 v. H. der Jahresstunden) überschreiten. Von dem Betrieb, insbesondere der Außenterrasse, können auch Lärmemissionen ausgehen.

#### Zulaufgraben zum Sedimentationsbecken

Da schon im künstlich ausgebauten Zulaufgraben eine Sedimentation von mitgeführten Verschmutzungen aus dem Oberflächenwasser auftritt, können während längerer Trockenphasen, in denen kein Durchlauf und Wasseraustausch mehr stattfindet, Geruchsbelästigungen auftreten.

### **7. Altlasten**

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 20 wurden bei orientierenden Boden- und Grundwasseruntersuchungen zur Gefährdungsabschätzung Bodenbelastungen mit Mineralölkohlenwasserstoffen (KW), polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK), Arsen und stellenweise Blei und Zink nachgewiesen. Auch das oberflächennahe Grundwasser ist mit diesen Schadstoffen belastet.

Die im Rahmen der bislang durchgeführten Untersuchungen erzielten Erkenntnisse schließen eine Bebauung des Plangebietes mit Wohnungen nicht aus, wenn durch ausreichende Abdeckung der Kontakt der Menschen zu den kontaminierten Böden unterbunden wird.

Im Bebauungsgebiet stehen flächenhaft organische Bodenschichten aus Torf und Mudden an. Diese Schichten sind unter Baugrundaspekten als nicht tragfähig anzusehen und erfordern für die geplanten Bauwerke eine spezielle Gründung.

Die Torfschicht behindert in ungestörtem Zustand eine vertikale Versickerung eines Teils der festgestellten Schadstoffe, besonders der PAK. Bei ihrer Durchdringung mit Bohrpfählen ist eine erhöhte Wasserwegsamkeit zu verhindern. Zu erwarten sind Setzungen durch die organischen Weichschichten im Untergrund.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20 C wurden 1997 im Rahmen der Gefährdungsabschätzung zwei Sondierungsbohrungen auf dem heutigen Flurstück 27/27 im Be-

reich eines ehemaligen Tanklagers durchgeführt und Bodenproben untersucht. Es wurden nur geringe Gehalte an Mineralölkohlenwasserstoffen von denen keine Gefahr ausgeht. Weitere Bereiche wurden nicht untersucht, da es hier aufgrund der Vornutzung keine konkreten Hinweise auf mögliche schädliche Bodenveränderungen gab.

Aufgrund der Vornutzungen im gesamten Bereich des Bebauungsplanes Nr. 20 kann aber nicht ausgeschlossen werden, dass kleinräumige Bodenverunreinigungen im Geltungsbereich des B-Planes 20 C vorhanden sind, die ggf. im Rahmen von Tiefbaumaßnahmen zu sanieren bzw. zu entsorgen sind. In diesem Fall ist eine enge Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Schleswig-Flensburg erforderlich.

## 8. Geologie und Boden

Sollten begleitend zu Bauvorhaben oder sonstigen Zwecken maschinengetriebene Bohrungen oder geophysikalische Untergrundmessungen durchgeführt werden, so sind die Bohrungen vor Beginn beim Staatlichen geologischen Dienst anzuzeigen und die Bohrerergebnisse (Schichtenverzeichnisse, Mess- und sonstige Untersuchungsergebnisse) nach Abschluss der Arbeiten an das Geologische Landesarchiv im Landesamt für Natur und Umwelt des Landes Schleswig-Holstein weiterzureichen.

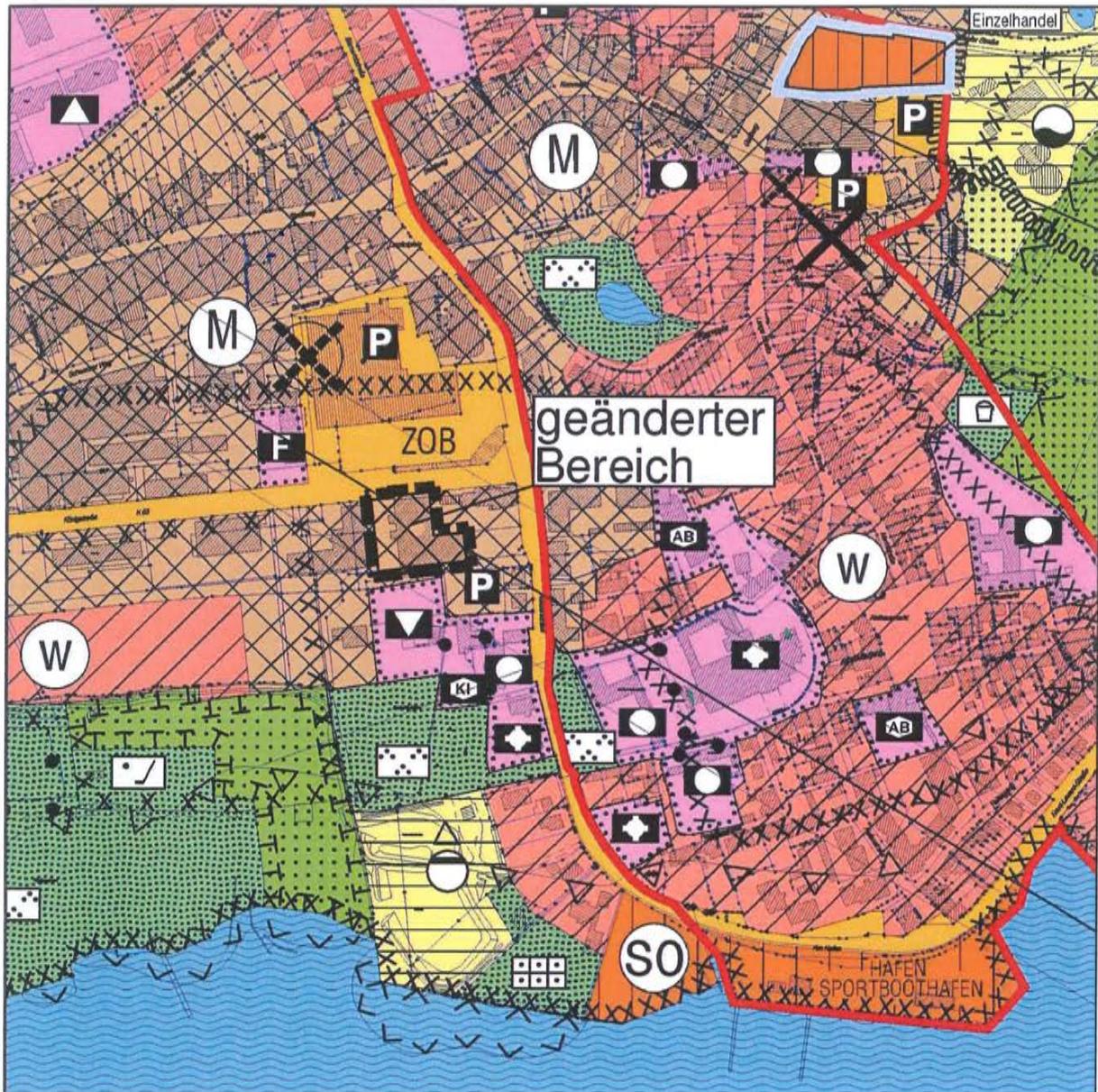
## 9. Maßnahmen zur Ver- und Entsorgung

- 9.1 Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch den Anschluss an das Wassernetz der Stadtwerke.
- 9.2 Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt aus dem Netz der Stadtwerke.
- 9.3 Eine Versorgung des Plangebietes mit Erdgas oder Fernwärme durch die Stadtwerke ist möglich. Im Falle der Fernwärme ist zu prüfen, ob für die umfassende und gesicherte Versorgung ein Heizhaus mit Kesselanlage oder BHKW-Modul und einem Spitzenwärmeerzeuger erforderlich wird.
- 9.4 Die Abwasserbeseitigung erfolgt nach Maßgabe der ortsrechtlichen Bestimmungen im Trennsystem für Regen- und Schmutzwasser. Die Reinigung des Schmutzwassers aller Grundstücke erfolgt in der zentralen städtischen Kläranlage.
- 9.5 Für die Hausmüll- und Abfallbeseitigung gelten die ortsrechtlichen Regelungen ASF.
- 9.6 Für Feuerlöscheinrichtungen werden im Bereich der Straßen Hydranten der städtischen zentralen Wasserversorgungsanlagen in ausreichender Zahl installiert.
- 9.7 Für die Straßen- und Wegebeleuchtung werden Standleuchten in ausreichender Zahl aufgestellt.

## 10. Anpassung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Stadt Schleswig wird im Zuge der Berichtigung angepasst. Entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes wird der Geltungsbereich im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt.

Nachfolgend wird der berichtigte Flächennutzungsplan dargestellt.



Ausschnitt F-Plan Stadt Schleswig (ohne Maßstab)

Die Begründung wurde durch Beschluss der Ratsversammlung der Stadt Schleswig am 15.12.2014 gebilligt.

Schleswig, den *16.12.2014*

.....  
STADT SCHLESWIG  
DER BÜRGERMEISTER