

# Vorhabenbezogener Bebauungs- plan Nr. 10

- Wohngebiet zwischen den Grundstücken an der Moltkestraße  
und Gartenstraße, nördlich der Schubyastraße-

## Begründung zur Aufhebung

**Stand: August 2018**

Fassung zum Satzungsbeschluss

## Inhalt

1 Ausgangssituation .....	3
1.1 Hintergrund .....	3
1.2 Rechtsgrundlagen .....	3
1.3 Verfahren .....	3
1.4 Räumlicher Geltungsbereich .....	3
2. Ziel und Zweck der Planung .....	4
2.1 Planungserfordernis .....	4
2.2 Planungsziele .....	4
3. Flächenverteilung .....	4
4. Artenschutz .....	4
5. Folgen der Aufhebung .....	5

## Verfahrensstand:

- Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)
- Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 (1) BauGB)
- Frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 (1) BauGB)
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Gemeinden (§ 4 (2) und § 2 (2) BauGB)
- Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)
- Erneute öffentliche Auslegung (§ 3 (3) BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 (1) BauGB)

## 1 Ausgangssituation

### 1.1 Hintergrund

Die Ratsversammlung der Stadt Schleswig hat am 23.09.2017 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10 - Wohngebiet zwischen den Grundstücken an der Moltkestraße und Gartenstraße, nördlich der Schubyastraße- als Satzung beschlossen. Inhalt der Planung ist ein allgemeines Wohngebiet mit drei Baufeldern für drei Doppelhäusern zu Wohnzwecken. Der Bebauungsplan weist folgende Inhalte als Satzung auf:

- Planzeichnung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10
- Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10
- Vorhaben- und Erschließungsplan – Planzeichnung
- Vorhaben- und Erschließungsplan – Begründung

Des Weiteren liegt ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag aus 2016 vor. Der Vorhabenträger hat die Absicht, von seinem Vorhaben abzusehen, um die Fläche an die Hospiz- und Palliativ G. und R. Meier Stiftung zu veräußern, die auf der Fläche ein Hospiz bauen möchten. Der aktuelle Vorhabenträger hat noch nicht mit dem Bau der Wohnhäuser begonnen, weshalb der Zustand der Fläche noch in etwa der Ausgangssituation vor der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 10 entspricht.

### 1.2 Rechtsgrundlagen

Grundlage des Verfahrens ist das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 32414). Zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 3 G zur Modernisierung des Rechts der Umweltverträglichkeitsprüfung v. 20.07.2017 (BGBl. 2808).

### 1.3 Verfahren

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 10 wurde im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Vorteile dieses beschleunigten Verfahrens sind bei einer Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 qm, dass eine Umweltprüfung nicht durchgeführt werden muss und Eingriffe nicht auszugleichen sind. Dieses Verfahren kann nicht für die Aufhebung des Bebauungsplans verwendet werden, da nicht alle Voraussetzungen erfüllt werden. Für die Aufhebung wird gemäß § 12 Abs. 6 BauGB daher das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet. Die Voraussetzungen werden erfüllt und von einem Umweltbericht kann abgesehen werden.

### 1.4 Räumlicher Geltungsbereich

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 10 wird vollinhaltlich aufgehoben. Der Geltungsbereich der Aufhebung entspricht daher dem der rechtskräftigen Satzung.

## 2. Ziel und Zweck der Planung

### 2.1 Planungserfordernis

Da die Festsetzungen des Bebauungsplans dem Hospizvorhaben widersprechen, ein Vorhaben-trägerwechsel nicht infrage kommt und auch sonst keine Möglichkeiten bestehen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu ändern oder zu ergänzen, sodass Baurecht für ein Hospiz bestehen würde, soll er aufgehoben werden.

### 2.2 Planungsziele

Ziel der Aufhebung des Bebauungsplans ist es, ein neues Bauleitplanverfahren für den Neubau eines Hospizes durchführen zu können.

## 3. Flächenverteilung

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 10 - Wohngebiet zwischen den Grundstücken an der Moltkestraße und Gartenstraße, nördlich der Schubstraße - erstreckt sich über das o.g. Gebiet. Es hat eine Gesamtgröße von ca. 3.258 m<sup>2</sup>. Der Geltungsbereich umfasst in der Flur 6 der Gemarkung Schleswig das Flurstück 125/10 sowie Teile der Flurstücke 805/125 und 125/20 für die Zufahrt zum Grundstück.

## 4. Artenschutz

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10 wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Er sieht unter Kapitel 5 (Vermeidungsmaßnahmen) folgende Maßnahmen vor:

*„Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auszuschließen, ist die Fällung der Gehölze vor dem 15.03. vorzunehmen. Davor ist durch eine Abschlusskontrolle ein möglicher Besatz durch Fledermäuse auszuschließen.*

*Sollte eine Fällung erst nach dem 15.03. möglich sein, sind die potenziell als Vogel- oder Fledermausquartier geeigneten Höhlungen mit Füllmaterial zu verschließen, so dass Ansiedlungen in der Periode bis zum Fällen verhindert werden. Die Funktion der Verschließung ist zu überprüfen. Kann die Funktion des Verschlusses nicht sicher gewährleistet werden, ist direkt vor dem Termin der Fällung eine Abschlusskontrolle durchzuführen.“*

Unter der Voraussetzung, dass die Vorgaben aus Kapitel 5 eingehalten werden, wird die Unbedenklichkeit des Vorhabens beschieden.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ergab, dass bereits Rodungsarbeiten durchgeführt worden sind. Die Ausgleichsmaßnahmen, die in den Textlichen Festsetzungen des aufzuhebenden Bebauungsplans Nr. 10 formuliert sind, wurden noch nicht durchgeführt. Die untere Naturschutzbehörde weist in ihrer Stellungnahme darauf hin. Es wurde die Frist bis zum 31.12.2020 gesetzt, bis dahin müssen folgende Ausgleichsmaßnahmen erfolgt sein:

*„Auf dem Grundstück 125/10 sind 7 regionaltypische Obstbäume zu pflanzen. Es sind Obstgehölze der Qualität Hochstamm mit einem Stammumfang von 10-12 cm zu wählen. Die Anpflanzungen sind bis zum endgültigen Anwachsen zu pflegen und bis zum Erreichen*

der Kultursicherheit durch Einzelgehölzschutz oder forstliche Kulturzäunung gegen Wildverbiss zu schützen. Die Gehölzpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, ggf. entstehende Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Die Obstgehölze sind gegen Vertritt zu schützen. Bodenversiegelungen, auch teil-weise, sind im Kronentraufbereich unzulässig.“

Die Auflagen sollen für den Bebauungsplan für das neue Vorhaben auf der Fläche übernommen werden.

#### 5. Folgen der Aufhebung

Infolge der Aufhebung des Bebauungsplans wird die Fläche vorübergehend als unbepannter Innenbereich gemäß § 34 BauGB gelten, der Vorhabenträger der drei Doppelhäuser verliert das Baurecht und der Durchführungsvertrag wird mit einem Aufhebungsvertrag aufgehoben. Die Aufhebung des Bebauungsplans geschieht auf Wunsch des Vorhabenträgers und Vertragspartners des Durchführungsvertrags und im Einvernehmen mit der Stadt Schleswig. Von der Aufhebung der Satzungen sind keine weiteren Personen betroffen, da die Fläche ungenutzt ist.

Insgesamt sind keine negativen Folgen durch die Aufhebung des Bebauungsplans zu erwarten.

Schleswig, den 30.10.2018

STADT SCHLESWIG  
DER BÜRGERMEISTER

  
Dr. Arthur Christiansen  
Bürgermeister

Verfahrensvermerke