

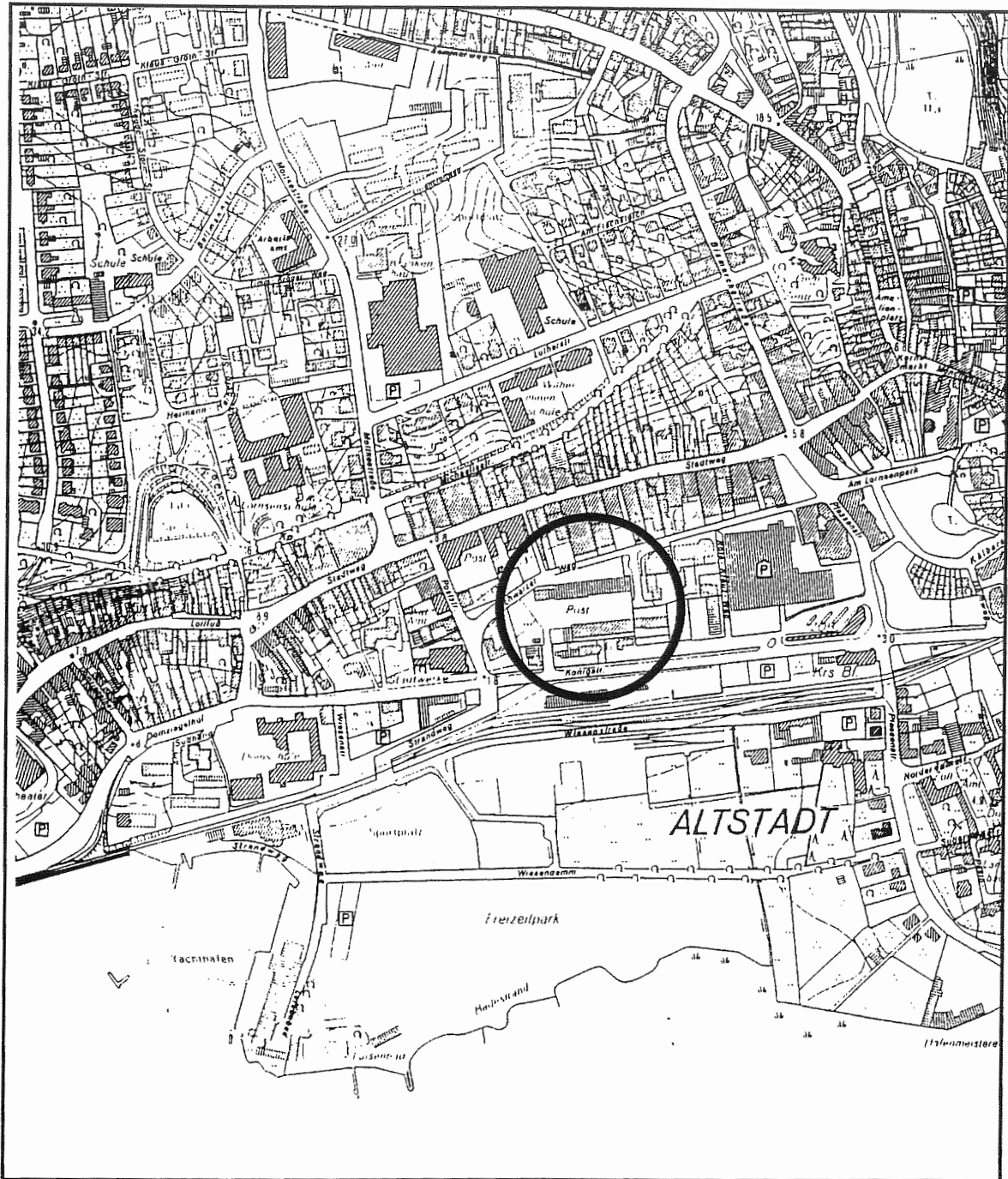
BEGRÜNDUNG

ZUM

VORHABEN- U. ERSCHLIESSUNGSPLAN NR. 1 "SCHLEI-CENTER" ZWISCHEN SCHWARZER WEG UND KÖNIGSSTRASSE

DER

STADT SCHLESWIG
KREIS SCHLESWIG - FLENSBURG



STADT SCHLESWIG
KREIS SCHLESWIG - FLENSBURG
VORHABEN- U. ERSCHLIESSUNGSPLAN NR. 1
“SCHLEI- CENTER“ ZWISCHEN SCHWARZER WEG
UND KÖNIGSSTRASSE

V E R F A H R E N S S T A N D				N A C H B A U G B		
§ 3 (1)	§ 4 (1)	§ 3 (2)	§ 3 (3)	§ 10 (1)	§ 10 (2)	§ 10 (3)
●	●	●	⊗	●	●	●

DER ENTWURF DER BEGRÜNDUNG
 WURDE AUSGEARBEITET AM: 24.02.1999
 STAND: 12.01.2000

GOSCH - SCHREYER - PARTNER
 INGENIEURGESELLSCHAFT MBH

Inhaltsangabe

1. Veranlassung zur Aufstellung
2. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung
3. Planungsvorgaben und Rechtsgrundlagen
4. Planungserfordernis
5. Allgemeines Planungsziel
6. Einzelheiten der Planung
 - 6.1 Art der baulichen Nutzung
 - 6.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 6.3 Verkehrserschließung
 - 6.4 Ruhender Verkehr
 - 6.5 Art der Flächennutzung und deren Flächengrößen
7. Durchführungsvertrag, bodenordnende Maßnahmen und Finanzierung
8. Ver- und Entsorgung
9. Altlasten

Anlage:

**Umweltverträglichkeitsprüfung (Teil-UVP)
zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 der Stadt Schleswig
"Schlei-Center"
mit
Bestandsplan**

Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1
"Schlei-Center" zwischen Schwarzer Weg und Königstraße
der Stadt Schleswig
Kreis Schleswig-Flensburg

mit
integrierter Umweltverträglichkeitsprüfung
(Teil-UVP)

1. Veranlassung zur Aufstellung

Im Zusammenhang mit der Auflösung der Bundespost und der nachfolgenden Neustrukturierung sowie dem Neubau einer Kreisfeuerwehrzentrale am Stadtrand, steht in zentraler Lage ein Areal zur Disposition, welches für die Entwicklung der Innenstadt von großer Bedeutung ist.

Ziel dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nutzung der Grundstücke im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung herzustellen.

2. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird für einen Bereich in der Stadtmitte aufgestellt. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

im Norden durch die nördliche Grenze der Straße Schwarzer Weg,

im Osten durch die Flurstücke 42/23, 45/8, 46/16, 46/14 und 46/15,

im Süden durch die nördliche Grenze der Königsstraße,

im Westen durch das Flurstück 34/17 (Hansenstift).

Das Plangebiet liegt südlich der Haupteinkaufsstraße, dem Stadtweg, und ist damit dem Stadtzentrum angegliedert. Südlich der Königsstraße erstrecken sich die Königswiesen mit dem dahinter liegenden Schleiufer.

Innerhalb des Plangebietes befinden zum Zeitpunkt der Planaufstellung sich Gebäude der Telekom mit großen Parkplatzflächen, die Kreisfeuerwehrzentrale sowie ein Einzelhandelsgeschäft für Telekommunikation.

3. Planungsvorgaben und Rechtsgrundlagen

Als raumplanerische Vorgabe ist der Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein 1998 zu nennen, der die Stadt Schleswig in der Funktion eines Mittelzentrums sieht, d. h. die Stadt soll über differenzierte Versorgungsmöglichkeiten zur Deckung des gehobenen, längerfristigen Bedarfs verfügen.

Das geplante Einkaufszentrum paßt sich landesplanerisch in die Gegebenheiten und Vorgaben ein. Es entspricht in seiner Größe der zentralörtlichen Bedeutung der Stadt Schleswig.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Schleswig, der am 14.07.1998 in Kraft getreten ist, als gemischte Baufläche dargestellt.

Damit entspricht die Planaufstellung dem Entwicklungsgebot gem. § 8 BauGB. Auf die Ziffer 6.1 dieser Begründung wird hierzu verwiesen.

Der Aufstellungsbeschluß zu diesem Vorhaben- und Erschließungsplan wurde in der Sitzung der Ratsversammlung am 23.02.1998 gefaßt.

Nach Artikel 7 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuches und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 – BauROG) ist gemäß Nr. 18 der Anlage zu § 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung für die Errichtung von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben im Sinne des § 11 (3) der Baunutzungsverordnung ab einer Geschoßfläche von 5.000 m², für die Bebauungspläne aufgestellt werden, eine Umweltverträglichkeitsprüfung aufzustellen. Diese wird als Anlage dieser Begründung beigelegt.

4. Planungserfordernis

Die konsalt Gesellschaft für Stadt- und Regionalanalysen und Projektentwicklung mbH Hamburg hat ein Bedarfs- und Vermarktungsgutachten 1998 erstellt, das zwar das Gebiet südlich der Königsstraße untersucht hat, aber die Planung des Schlei-Centers in ihre Überlegungen mit einbezog.

Mit der Ansiedlung des Schlei-Centers werden Impulse für Erhalt und Entwicklung der Innenstadt erwartet.

Es hat sich nämlich herausgestellt, daß die Errichtung von großen SB-Märkten am Stadtrand, oder auch in den umliegenden Gemeinden, negative Auswirkungen auf den Einzelhandel in der Innenstadt hat. Einige Einzelhändler haben, aufgrund des verstärkten Konkurrenzdrucks, bereits ihr Geschäft aufgegeben.

Dabei kann die Stadt, im Gegensatz zu anderen Städten, mit kostenlosen Parkplätzen in der Schleswiger Innenstadt aufwarten.

Diese vorgenannten Gründe machen den Standort des geplanten Schlei-Centers äußerst attraktiv.

5. Allgemeines Planungsziel

Als Mittelzentrum ist die Stadt Schleswig daran interessiert, die innerörtliche Einzelhandels- und Dienstleistungsstruktur zu fördern und die Angebotspalette für Waren des aperiodischen, will sagen nicht regelmäßig auftretenden, Bedarfs zu erweitern.

Bei den Warengruppen des in der Planung befindlichen SB-Warenhauses handelt es sich u.a. um Sortimentsbereiche, die auch den aperiodischen Bedarf decken, wobei es sich aber um ein Grundversorgungszentrum handelt. Durch die Ansiedlung des geplanten Projektes entsteht keine Konkurrenzsituation zur übrigen Innenstadt sondern eine attraktive Ergänzung und Stärkung des Standortes Schleswig.

In dem jetzt festgesetzten sonstigen Sondergebiet (SO) ist die Errichtung eines SB-Warenhauses sowie einiger Fachmärkte (Fachgeschäfte), wie z. Bsp.

Textil-, Elektro-, Spielzeugfachmärkte, kleinere Shops, wie z. Bsp. Bäckerei, Metzgerei, Stehcaffee, Reisebüro, Friseur, Blumen, Schlüssel- und Schuhdienst, Reinigungsdienst etc. geplant. Flächen für die Gastronomie, sowie allgemeine Büroflächen sind ebenfalls vorgesehen.

Eine Passage, die von Nord nach Süd das Gebäude durchzieht, stellt den Mittelpunkt aller zu erreichenden Geschäfte dar.

Hinzu kommen noch Nebenflächen für Verwaltungs- und Sozialräume, Lagerbereiche sowie eine Technikzentrale.

Selbstverständlich gehört die Ausweisung einer genügend großen Anzahl von PKW-Einstellplätzen (es sind 231 vorgesehen) zur ordnungsgemäßen städtebaulichen Abwicklung eines derartigen Vorhabens.

Im 1.Obergeschoß des Centers soll ein Parkdeck entstehen, dessen Erschließung über die Straße des Schwarzen Weges erfolgen soll.

6. Einzelheiten der Planung

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das geplante Einkaufszentrum muß als großflächiger Einzelhandelsbetrieb angesprochen werden. Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Schleswig weist zwar das Plangebiet als gemischte Baufläche (M) aus, aber wegen einer im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgeschriebenen Vorhabennähe, ist die Festsetzung als sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO

angemessener, da im Kerngebiet (MK) ein größeres Spektrum von Nutzungen gewollt ist. Die Festsetzung eines punktuellen Sondergebietes innerhalb der relativ großen gemischten Baufläche des Flächennutzungsplanes kann durchaus als aus dem Flächennutzungsplan entwickeltes Gebiet angesehen werden. Dieses u.a. auch wegen der Zulässigkeit des großflächigen Einzelhandels im Kerngebiet und somit in der gemischten Baufläche. Die zulässigen Nutzungen im SO-Gebiet wurden bewußt offen gefaßt, um noch eine gewisse Flexibilität zuzulassen. Im Durchführungsvertrag werden die zulässigen Nutzungen konkret festgelegt.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Um die maximale Größe des späteren Centers genau vorgeben zu können, ohne von Grundstücksgrößen abhängig zu sein, wird eine höchstzulässige Grundfläche von 7800 qm vorgegeben, auf der eine Geschoßfläche von max. 9.600 qm festgesetzt wird.

Um auf der anderen Seite zu verhindern, daß kein zu hohes, massives Gebäude entsteht, das für den Charakter Schleswigs atypisch wäre, wird die Firsthöhe auf maximal 12,0 m über Straßenoberkante Schwarzer Weg begrenzt.

6.3 Verkehrerschließung

Die Erschließung des Schlei-Centers erfolgt von der Straße Schwarzer Weg ausgehend über die Königs- und Poststraße. Ein Verkehrsgutachten zeigt Vorschläge zur Optimierung des Verkehrsflusses auf.

6.4 Ruhender Verkehr

Für den ruhenden Verkehr ist im 1. Obergeschoß ein Parkdeck vorgesehen, das ca. 230 PKW-Einstellplätze beinhaltet. Sowohl an der Königstraße als auch an der Straße Schwarzer Weg werden in ausreichender Anzahl Abstellanlagen für Fahrräder vorgesehen.

6.5 Art der Flächennutzung und deren Flächengrößen

Sondergebiet	9.285 m ²
öffentliche Straßenfläche	2.256 m ²

Größe des Plangebietes
insgesamt: 11.541 m²
=====

7. Durchführungsvertrag, bodenordnende Maßnahmen und Finanzierung

Die Stadt Schleswig schließt mit dem Investor für das Schlei-Center einen Durchführungsvertrag zu diesem Vorhaben- und Erschließungsplan ab, zu dem auch der Plan selbst sowie Bauzeichnungen als verbindliche Anlagen gehören werden.

In diesen Durchführungsvertrag kann Interessierten Einsicht bei der Stadt gewährt werden, wobei aber datenschutzrechtliche Überlegungen bei der Entscheidung über die Einsichtnahme eine Rolle spielen müssen, was bedeutet, daß zur Einsichtnahme ein berechtigtes Interesse nachgewiesen werden muß. Der rechtskräftige Vorhaben- und Erschließungsplan selbst kann während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden.

Die zur Realisierung der Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes notwendigen bodenordnenden Maßnahmen, größtenteils Grunderwerb, sind in anderen privatrechtlichen Kaufverträgen bereits erledigt worden. Enteignungsverfahren brauchen nicht durchgeführt zu werden.

Auch die finanziellen Regelungen über Erschließungskosten werden entsprechend den Vorschriften des Baugesetzbuches in den Durchführungsvertrag aufgenommen und erhalten dadurch eine rechtliche Absicherung.

Weiter werden im Durchführungsvertrag weitere Nutzungsregelungen getroffen, die über die der Satzung hinausgehen.

8. Ver- und Entsorgung

In den umliegenden Straßen sind alle nötigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen vorhanden, an die das neue Plangebiet angeschlossen werden kann. Vor Baubeginn werden entsprechende Abstimmungsgespräche mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern

geführt werden. In diesem Rahmen kann auch der Anschluß an das Nahwärmenetz der Stadtwerke verhandelt werden.

Die Strom- und Wasserversorgung erfolgt über die zentralen Anlagen der Stadt Schleswig (Stadtwerke). Das Abwasser wird über das als Trennsystem ausgebildete Kanalnetz dem Zentralklärwerk der Stadt zugeführt.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschongebietes für die Schleswiger Stadtwerke. Die Ausweisung eines Wasserschutzgebietes ist vorgesehen. Die Voruntersuchungen sollen im Jahre 2000 beginnen. Bei der Durchführung des Vorhabens soll dem Grundwasserschutz ein besonderer Stellenwert beigemessen werden.

Die Müllbeseitigung erfolgt durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft Schleswig-Flensburg (ASF).

Im Plangebiet werden mindestens 48 m³/h Löschwasser zur Verfügung gestellt. Standorte notwendiger Hydranten werden mit dem Wehrführer festgelegt.

9. Altlasten

Auf dem ehemaligen Grundstück der Bundespost wurde eine Kfz-Werkstatt und Tankstelle betrieben. Kfz-Werkstätten und Tankstellen sind potentielle Altstandorte. Eine orientierende Untersuchung zu möglichen Bodenverunreinigungen wurde im März 1999 durchgeführt mit dem Ergebnis, daß überwiegend keine sanierungsrelevanten Schadstoffe im Boden enthalten sind. Nur in dem Bereich, der sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu der auf dem östlich angrenzenden Grundstück betriebenen Tankstelle befindet, sind sanierungsrelevante Schadstoffe entdeckt worden. Die Altlastenerkundung wird durch eine Gefährdungsabschätzung fortgesetzt. Nähere Einzelheiten sind der anliegenden UVP unter Ziffern II.b bzw. III.c zu entnehmen.

Die Stadtvertretung der Stadt Schleswig hat die Begründung am 31.01.2000 gebilligt.

Schleswig, den 13.03.2000


.....
Bürgermeister



Anlage:

Umweltverträglichkeitsprüfung (Teil-UVP)
zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 der Stadt Schleswig
“Schlei-Center“
mit
Bestandsplan

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Planungsvorgaben und Vorgehensweise.....	2
II. Bestand und Bewertung.....	2
II. a Allgemein.....	2
II. b Altlasten.....	3
II. c Geologie / Bodenverhältnisse / Wasser.....	3
II. d Arten und Lebensgemeinschaften (Vegetation / Fauna).....	3
II. e Klima.....	4
II. f Landschaftsbild, Emissionen.....	5
III. Prognose der Auswirkungen.....	5
III. a Prüfung einer sog. Nullvariante.....	5
III. b Allgemeine Planung	5
III. c Altlasten.....	6
III. d Geologie / Bodenverhältnisse / Wasser.....	6
III. e Arten und Lebensgemeinschaften (Vegetation / Fauna).....	6
III. f Klima.....	7
III. g Landschaftsbild, Emissionen.....	8
III. h Aussagen zur grünordnerischen Bilanzierung (Eingriff – Ausgleich).....	8
IV. Zusammenfassung.....	9

Anhang: Bestandsplan M. 1: 1.000

I. Planungsvorgaben und Vorgehensweise

Mit dem Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 ist in Artikel 7 das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 12.02.1990 u.a. dahingehend geändert worden, daß in der Anlage zu § 3 die Nr. 18 mit folgendem Wortlaut eingefügt wurde:

“Die Umweltverträglichkeitsprüfung ist durchzuführen für folgende Vorhaben:
(...)

18. Errichtung von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung ab einer Geschoßfläche von 5.000 m², für die Bebauungspläne aufgestellt werden, (...).“

Diese Voraussetzungen sind bei dem vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird, gegeben, so daß eine UVP erforderlich wird.

Der Untersuchungsrahmen wurde in einem Erörterungsgespräch zwischen Vertretern der Stadt Schleswig und den voraussichtlich betroffenen Abteilungen der Verwaltung des Kreises Schleswig-Flensburg festgelegt. Darin wurde eine Umweltverträglichkeitsprüfung in der vorliegenden reduzierten, jedoch den gesetzlichen Vorgaben entsprechenden Form vereinbart, da das Plangebiet im Bestand erhebliche Vorbelastungen aufweist und aus den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eine minimale Neubelastung bzw. geringe Veränderungen von Natur und Landschaft resultieren werden.

II. Bestand und Bewertung

II. a Allgemein

Innerhalb des Plangebietes befinden sich zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme Gebäude der Telekom mit Sendemast sowie große Parkplatzflächen, die mit Betonsteinen gepflastert, das heißt vollständig versiegelt sind. Außerdem existieren dort die Kreisfeuerwehrzentrale mit Schlauchtrockenturm sowie ein Einzelhandelsgeschäft für Telekommunikation. Vereinzelt werden die Obergeschosse der Gebäude zu Wohnzwecken genutzt.

An unversiegelten Freiflächen besteht ein Rasenbereich, der mit großen raumprägenden Bäumen bestanden ist (Birke, Roteiche, Stieleiche und Feldahorn). Diese Bäume relativieren die vorhandenen Störungen des Orts- und Landschaftsbildes, die von den beiden Türmen hervorgerufen werden. Randflächen der Gebäude werden als Gärten überwiegend intensiv genutzt und sind daher ebenso wie der Rasen von geringem Wert als Lebensraum.

Schutzgebiete oder nach Naturschutzrecht geschützte Bereiche sind von der Planung nicht betroffen.

Allerdings liegt das Plangebiet im Bereich eines Wasserschongebietes; mittelfristig soll hier ein Wasserschutzgebiet für die Wasserwerke eingerichtet werden. Die Voruntersuchungen dazu sollen im Jahr 2000 beginnen.

II. b Altlasten

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Altlastenverdachtsflächen, die in einer „orientierenden Altlastenerkundung“ näher untersucht worden sind. Nach Auskunft des Kreises Schleswig-Flensburg, nutzte die Post bzw. die Telekom zeitweise Teile ihrer Flächen als Werkstatt mit Tankstelle, so daß davon auszugehen ist, daß unterirdische Tanks vorhanden sind.

Auf der Gesamtfläche hat vor dem Abbruch der Gebäude und Anlagen eine „orientierende Altlastenerkundung“ stattgefunden, um hier eine Gefährdungsabschätzung der oben beschriebenen potentiellen Altlasten vornehmen zu können.

Ein 1. Bericht zu diesem Gutachten liegt mittlerweile vor, auf den an dieser Stelle verwiesen wird. Dieser Bericht kommt zu dem Ergebnis, daß die Schadstoffbelastungen des Bodens auf dem Gelände der Telekom vernachlässigbar sind und „nur sehr geringe bzw. keine Kontamination des Grundwassers“ vorhanden sind.

Eine weitere Verdachtsfläche befindet sich im südwestlichen Bereich des Plangebietes, auf dem Grundstück Königstraße 28. Auf der Fläche der ehemaligen Glaserei soll sich eine Kfz-Werkstatt befunden haben. Diese Verdachtsfläche wurde jedoch nicht bestätigt, da hier nur eine Polsterei ansässig war, die auch für Kraftfahrzeuge Sitze gepolstert hat.

II. c Geologie / Bodenverhältnisse / Wasser

Das Plangebiet liegt am Rande der Niederung des Schlei-Gletscherbeckens im Übergang zur Randmoräne des Schlei-Gletschers, der im Zuge der letzten Eiszeit das Schlei-Becken ausformte und mit seinen Schürftätigkeiten für die Sand- und Tonablagerungen sowie die heutige Topographie des Stadtgebietes und der angrenzenden Gewässer verantwortlich gemacht wird (Landschaftsplan Schleswig Büro Springer, Busdorf 1990/94).

Der Boden besteht im Untergrund der Verkehrsflächen großflächig aus künstlichen Auffüllungen z.T. bis zu einer Mächtigkeit von über 2 Metern, darunter ist in Abhängigkeit vom Standort Fein- bis Grobsand, im Bereich des Schwarzen Wegs auch Schluff anzutreffen.

Die Böden im innerstädtischen Bereich sind gekennzeichnet durch die anthropogenen Überprägungen, die das Gebiet im Laufe der Besiedlung erfahren hat. Hervorzuheben sind dabei die kleinräumigen Grundwasserabsenkungen durch bauliche Anlagen. Gemäß Informationen der Stadt Schleswig soll aber der Grundwasserstand in der Königstraße nur ca. 0,80 m unter Niveau liegen. In Abhängigkeit von der Reliefentwicklung sinkt der Flurabstand des Grundwasserspiegels.

Die Grundwasserneubildung ist in den überwiegend voll versiegelten Bereichen des Plangebietes erheblich reduziert, auch die vorgefundenen gepflasterten Flächen lassen nur wenig Versickerung zu (ca. 2 – 5 %). Lediglich in kleinen Teilbereichen bestehen Stellplätze bzw. Zufahrten aus Kies-/Schotteroberfläche, die sowohl hinsichtlich Wasserversickerung als auch bezüglich des Bodenlebens erheblich wertvoller sind.

Die begrenzt vorhandenen Rasenflächen erlauben unter der Voraussetzung, daß keine regelmäßigen Düngergaben erfolgen, eine dem Bodengefüge entsprechend normale Grundwasserneubildung.

Im Plangebiet sind weder Fließ- noch Stillgewässer vorhanden.

II. d Arten und Lebensgemeinschaften (Vegetation / Fauna)

Die potentielle natürliche Vegetation (pnV) im Plangebiet ist aufgrund der Zugehörigkeit zum Randbereich der Niederung des Schleigletschers mit einem „Traubenkirschen-Eschenwald“ im Übergang zum „Perlgras-Buchenwald“ anzunehmen. Aufgrund der beschriebenen kleinräumigen Beeinflussungen des innerstädtischen Standortes verschiebt sich die pnV in Abhängigkeit von der Höhenlage zunehmend in Richtung Perlgras-Buchenwald.

Vorgefunden werden jedoch überwiegend zum Teil bodendeckende Ziergehölzarten sowie standortfremde Koniferen. Einige in der Bestandskarte verzeichnete Großbäume (Bergahorn, Eiche etc.) können diesen Pflanzengesellschaften zugeordnet werden und sind daher als standortgerecht anzusprechen. Die ebenfalls vorgefundenen Birken entstammen vermutlich der Spontanvermehrung und sind somit als Teil der Pioniergesellschaften eine Vorstufe auf dem Wege zur Klimaxgesellschaft (pnV).

Einzelne Aussagen zur Fauna werden hier nicht getroffen, da aufgrund der innerstädtischen Lage lediglich mit Allerweltsarten bzw. häufig vorkommenden Kulturfolgern zu rechnen ist. Weitergehende Untersuchungen würden der Lage und der relativ geringen Auswirkungen der Planung nicht gerecht.

II. e Klima

Das örtliche Klima ist gekennzeichnet durch subatlantisches bis atlantisches Klima, das relativ milde Winter- und ebenso milde, eher kühle Sommertemperaturen aufweist. Mit bis zu 900 mm pro Jahr liegt die Niederschlagsmenge für Schleswig-Holstein hoch. Westwind dominiert die Wetterlagen.

Das Kleinklima im innerstädtischen Bereich unterscheidet sich durch die vom Kraftfahrzeugverkehr und von der Bebauung bzw. anderer Flächenversiegelung ausgehenden Beeinträchtigungen stark von dem der freien Landschaft. Der vorgefundene hohe Versiegelungsgrad führt zu einer starken Aufheizung, zu geringerer Luftfeuchtigkeit und durch die in weiten Bereichen bereits heute fehlende Vegetation zu erheblicher Staubbelastung.

II. f Landschaftsbild, Emissionen

Das Landschaftsbild zeichnet sich durch die vorherrschend innerstädtische Bebauung aus, die durch die beiden bereits erwähnten höheren Anlagen (Sendemast und Schlauchtrockenturm) von besonders augenfälliger Bedeutung sind. Allerdings werden diese beiden Gebäude von einem weiter entfernt gelegenen Standort aus - auch wegen ihrer relativ geringen Masse - nicht ihrer tatsächlichen Dimension entsprechend wahrgenommen, da die vorhandenen großen Bäume ihnen „die Spitze nehmen“. Das bedeutet, sie fallen nicht besonders störend auf.

Bestehende Gebäude und Kfz-Stellflächen sowie andere Verkehrswege im Bestand bedeuten zusätzlich zur kleinklimatischen Beeinträchtigung zumindest potentiell eine deutliche Vorbelastung des Plangebietes hinsichtlich auftretender Emissionen im Vergleich mit der freien Landschaft.

III. Prognose der Auswirkungen

III. a Prüfung einer sog. Nullvariante

Im Verfahren der Umweltverträglichkeitsprüfung vorgeschrieben ist die Diskussion einer sogenannten Nullvariante, d.h. die Auswirkungen zu prüfen, die der Verzicht auf die Planung an dieser Stelle mit sich brächte.

Im vorliegenden Falle könnten die bestehenden großen Bäume sowie ca. 1.500 m² bisher unversiegelte Fläche erhalten werden. Die übrigen möglicherweise durch die Planung hervorgerufenen, für die Umwelt schädlichen Auswirkungen wie zusätzliche Verkehrsbelastungen und ihre Folgen oder die geringfügige Verschlechterung des Kleinklimas könnten unterbleiben.

Da die Errichtung eines Einkaufszentrums mit angegliederten kleineren Läden in den bestehenden Verwaltungsgebäuden der Telekom mit angegliederten Werkstätten keine Realisierungschancen hätte, würde der Verzicht an dieser Stelle möglicherweise eine Ansiedlung „auf der grünen Wiese“ nach sich ziehen. Dies ergäbe allerdings insbesondere hinsichtlich der Umweltbelastungen wesentlich und auch bezüglich der Eingriffsschwere erheblich mehr negative Auswirkungen.

Die genauen Werte für Neuversiegelung und Verkehrserschließung, die zwangsläufig an anderer Stelle in bisher unbebautem und unerschlossenem Gebiet wesentlich höher lägen als bei der vorliegenden Planung, sind aufgrund nicht weiterverfolgter Projektierung unabschätzbar.

III. b Allgemeine Planung

Die Planung ermöglicht - wie oben beziehungsweise in der Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan beschrieben - die Errichtung eines Einkaufszentrums mit angegliederten kleineren Läden, einer Passage sowie einem Parkdeck. Erforderliche Sozial-, Verwaltungs-, Lagerräume und Versorgungsanlagen sind ebenfalls Teil der Planung. Durch die angestrebte hohe Ausnutzung des Grundstücks erfolgt eine nahezu vollständige

Versiegelung auch der bisher nicht bebauten oder als Verkehrsflächen genutzten Bereiche.

Aus dem örtlich vorgegebenen Höhenunterschied zwischen der Königstraße und dem Schwarzen Weg ergibt sich die abweichende Geschossigkeit: an der Königstraße wird das Gebäude zweigeschossig plus Parkdeck im Dachgeschoß und an dem Schwarzen Weg entsprechend eingeschossig. Daraus folgt im Zusammenhang mit dem Geländeverlauf, daß kein tatsächliches Kellergeschoß errichtet wird.

Die verkehrstechnische Erschließung findet überwiegend auf bisherigen Straßen und Wegen statt. Zusätzlich geplant ist eine Zufahrt für die Kleinanlieferung im Westen des Gebäudes.

III. c Altlasten

In unmittelbarer Nachbarschaft zu der aktuell im Betrieb befindlichen Tankstelle sind jedoch „sehr hohe sanierungsrelevante Gehalte an Quecksilber, Blei und Zink in der Bodenprobe nachgewiesen worden“. Bezüglich der Herkunft bzw. möglichen Verbreitung dieser Bodenverunreinigungen wären allerdings weitergehende Untersuchungen erforderlich; genaue Aussagen dazu macht der bereits zitierte Bericht zu der durchgeführten Schadstoffuntersuchung nicht.

III. d Geologie / Bodenverhältnisse / Wasser

Im Gegensatz zur vorherigen Planung ist die Errichtung einer Tiefgarage nicht mehr vorgesehen. Da die Gesamtfläche überwiegend mit Bebauung oder Stellplatzflächen versiegelt ist, wird nur eine verhältnismäßig geringfügige Beeinträchtigung des Bodens eintreten.

Der Grundwasserspiegel, der gemäß Gutachten bei einer Tiefe von ca. 1 bis 2 Meter unter Flur liegt, wird durch das geplante Vorhaben nicht wesentlich beeinflusst, da auf ein Kellergeschoß im Wesentlichen verzichtet wird und die Ausgangsbasis des Baukörpers an der Straße Schwarzer Weg liegt, die ohnehin gegenüber der Königstraße ca. 2,40 m höher liegt. Die Grundwasserneubildung wird durch die Neuversiegelung von Flächen negativ beeinflusst, da das auf diesen Bereichen anfallende Niederschlagswasser nicht zur Versickerung kommt, sondern der Vorflut zugeleitet werden muß.

Die Schadstoffbelastung, die möglicherweise aus den angrenzenden bzw. früher bestehende Tankstellen resultiert, wirkt sich geringfügig auch auf das Grundwasser aus. Ein direkter Sanierungsbedarf besteht allerdings gemäß der Aussagen des 1. Berichtes zur durchgeführten orientierenden Altlastenerkundung nicht.

III. e Arten und Lebensgemeinschaften (Vegetation / Fauna)

Durch die Planung erforderlich wird die Beseitigung der bestehenden Großbäume. Gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Schleswig aus dem Jahre 1986, in deren Geltungsbereich das Vorhaben liegt, ist für jeden entfallenden

Baum ab einem Stammumfang 0,65 m bei Laubbäumen und 0,50 m bei Nadelbäumen ein Ersatzbaum gleicher oder standortgerechter Art und mit mindestens 0,14 m Stammumfang zu pflanzen. Alternativ kann der voraussichtliche Aufwand auch in Form eines Geldbetrages abgeleistet werden.

Entfallende Bäume			Ausgleichsbedarf	
Art	Stamm- durchm.	Stamm- umfang	Art	Stückzahl 14-16 cm St.umfang
Birke	2 x 40cm	2 x 126cm	Bergahorn	1
Birke	40cm	126cm	Bergahorn	1
Feldahorn	2 x 15cm	2 x 47cm	Bergahorn	1
Roteiche	35cm	110cm	Stieleiche	1
Eiche	3 x 40cm	3 x 126cm	Stieleiche	1
Eiche	35cm	110cm	Stieleiche	1
Kiefer	15cm	47cm	Winterlinde	1
Linde	30cm	94cm	Winterlinde	1
Gesamt				===== 8

Von diesen neu anzupflanzenden acht hochstämmigen Bäumen werden vier Stück im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes gepflanzt. Daher empfiehlt es sich anstelle einer gemäß Bilanz erforderlichen Stieleiche ergänzend einen weiteren Bergahorn und somit an dieser Stelle vier Bergahorn anzupflanzen.

Die hier nicht durchführbaren Ersatzpflanzungen sind an anderer Stelle durchzuführen.

Die Auswirkungen auf die Fauna sind aufgrund der relativ kleinen betroffenen Flächen gering; die dort und in den zu fällenden Bäumen anzutreffenden Tiere werden jedoch vollständig vertrieben.

III. f Klima

Das Kleinklima im innerstädtischen Bereich unterscheidet sich durch die vom Kraftfahrzeugverkehr und von der Bebauung bzw. anderer Flächenversiegelung ausgehenden Beeinträchtigungen stark von dem der freien Landschaft. Der vorgefundene hohe Versiegelungsgrad führt zu einer starken Aufheizung, zu geringerer Luftfeuchtigkeit und durch die in weiten Bereichen bereits heute fehlende Vegetation zu erheblicher Staubbelastung.

Eine erhebliche Verschlechterung dieses Schutzgutes findet nur hinsichtlich der Entfernung der Großbäume statt, die einen Teil der Staubbelastung auffangen können und auch auf die Luftfeuchtigkeit positiven Einfluß ausüben. Da der erforderliche Ausgleich über die Baumschutzsatzung geregelt wird, ist der Ersatz im Kapitel „Arten und Lebensgemeinschaften (Vegetation)“

bilanziert. Darüberhinaus werden aufgrund der im Vorfeld bestehenden Belastungen keine Maßnahmen notwendig.

III. g Landschaftsbild, Emissionen

Die Veränderungen am Orts- und Landschaftsbild sind insofern erheblich als das die großen vorhandenen Bäume, die den zu erhaltenden Sendemast der Telekom relativieren, entfernt werden. Jedoch ist in dieser Überlegung auch die bereits bestehende Vorstörung des Landschaftsbildes durch diese Anlagen zu berücksichtigen, denn der wesentlich stärker ins Auge fallende Schlauchtrockenturm wird abgerissen. Als Ergebnis der Gegenüberstellung wird kein Ausgleich für Veränderungen des Ort- und Landschaftsbildes erforderlich.

Seit Mitte März 1999 liegt die Verkehrsuntersuchung vor, die Grundlage für das Verkehrsgutachten ist. Darauf wird an dieser Stelle verwiesen.

Durch das geplante Vorhaben werden sich sowohl die Verkehrsbelastungen als auch die Luftschadstoffe innerhalb des Gebietes verändern. Allerdings kann davon ausgegangen werden, daß durch die Nähe der Schlei eine gute Durchlüftung für das Gebiet vorhanden ist. Die relativ häufigen starken Luftbewegungen gewährleisten einen entsprechenden Austausch.

III. h Aussagen zur grünordnerischen Bilanzierung (Eingriff – Ausgleich)

Da keine zur Zeit unbebauten Flächen neu überplant werden, werden auch keine Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen. Eine zusätzliche Bebauung ist nur in den Hausgartenbereichen bzw. Rasenflächen bereits bebauter Grundstücke möglich, was keine erheblichen landschaftspflegerischen Beeinträchtigungen nach sich ziehen wird.

Gemäß §8 a Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind in diesem Falle die Vorschriften der Eingriffsregelung nicht anzuwenden.

Aus diesem Grunde muß auch kein über diese Teil-UVP hinausgehender grünordnerischer Fachbeitrag erarbeitet werden. Hierzu kann ergänzend auf den gemeinsamen Runderlaß des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten verwiesen werden. Dort wird unter Ziffer 2.1 deutlich hervorgehoben, daß hinsichtlich der Notwendigkeit von landschaftspflegerischen Maßnahmen zunächst zu prüfen ist, ob der Bauleitplan überhaupt Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Der Begriff „Eingriff“ wird definiert als „Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.“ (§ 8 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz) Dies ist für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 1 nicht der Fall, weil, wie oben bereits näher dargelegt, keine in dem Sinne neuen Bauflächen entstehen. Weder die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes noch das Landschaftsbild werden erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt, da alle Grundstücke bereits bebaut bzw. mit einer flächigen Nutzung belegt sind.

Aus den vorgenannten Gründen wird auf eine grünordnerische Bilanzierung verzichtet.

IV. Zusammenfassung

Nach Abschluß der Baumpflanzungen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches können die mit diesem Vorhaben- und Erschließungsplan einhergehenden Beeinträchtigungen naturschutzrechtlich als ausgeglichen gelten.

Daraus ergibt sich im Zusammenhang mit den übrigen Ergebnissen der Teil-UVP die weitgehende Unbedenklichkeit unter Umweltgesichtspunkten.

Aufgestellt:

Gosch-Schreyer-Partner Ingenieurgesellschaft
Bad Segeberg

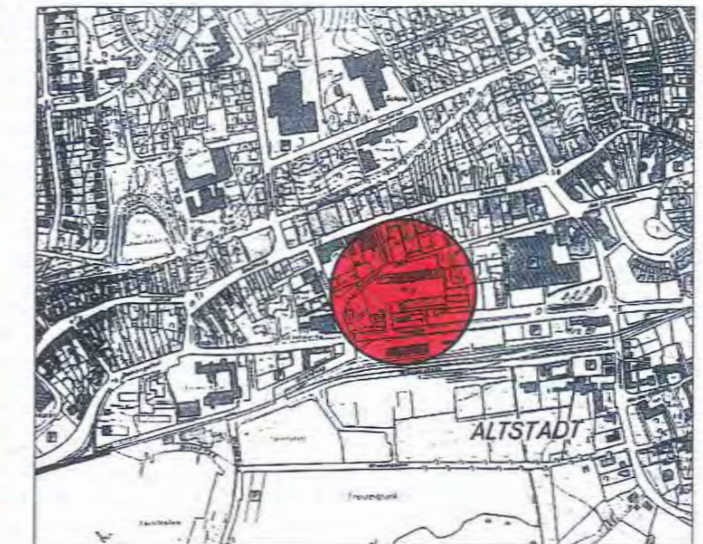
März 1999

Geändert / Ergänzt: Mai 1999

BESTANDSPLAN –SCHLEI–CENTER– DER STADT SCHLESWIG

ÜBERSICHTSKARTE

M.1:5000



BESTANDSPLAN (TEIL-UVP) ZUM V+E PLAN NR. 1 "SCHLEI-CENTER" STADT SCHLESWIG KREIS SCHLESWIG – FLENSBURG

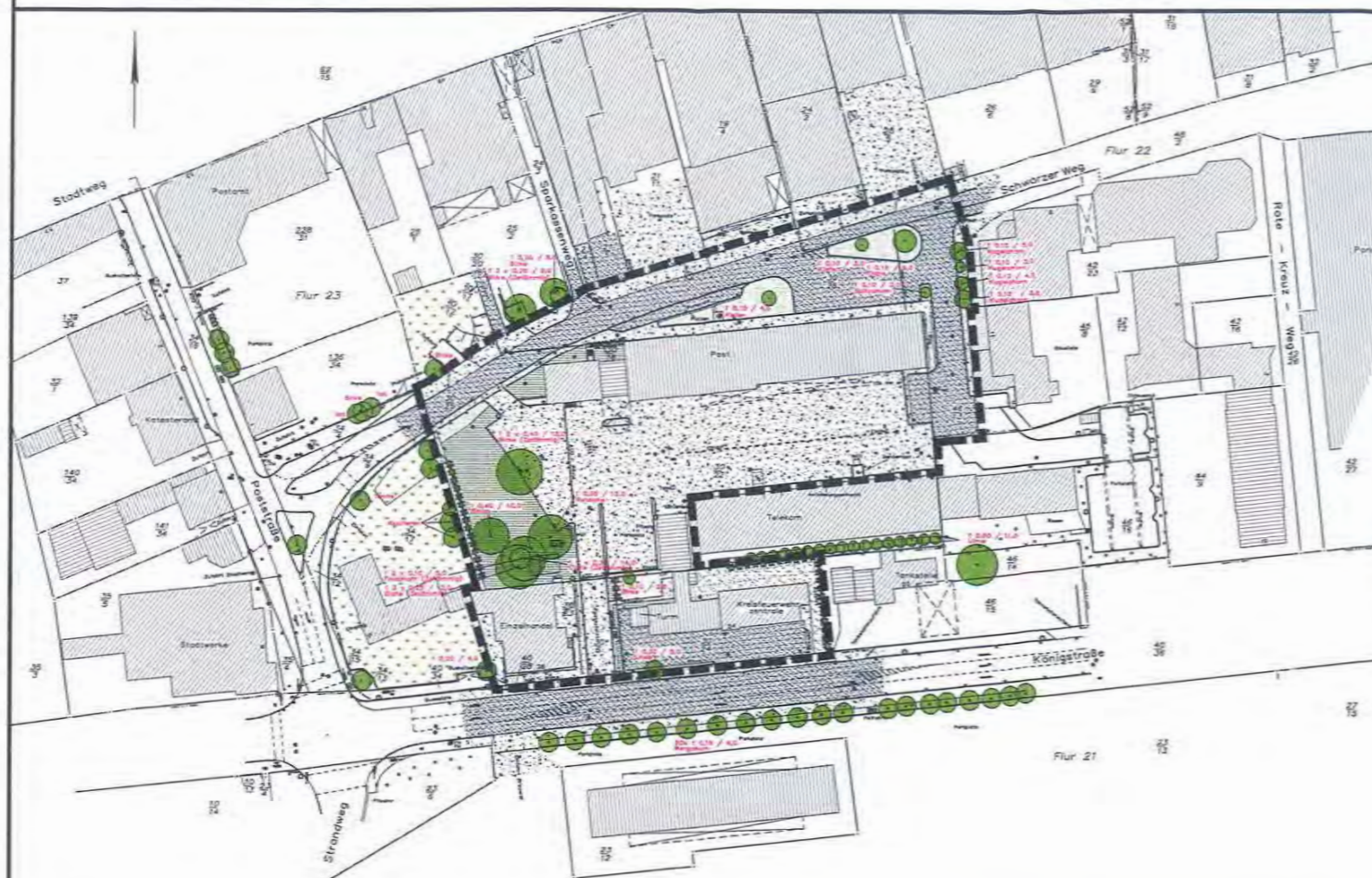
STADTPLANUNG / STÄDTEBAU
GOSCH – SCHREYER – PARTNER

JASMINSTRASSE 2
23795 BAD SEGEBERG
TEL: 04551 92066
FAX 04551 92058

BEARBEITET: NOET/MO
DATUM: MÄRZ 1999

PLANZEICHNUNG

M.1:1000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

	FLÄCHEN :
 GEBÄUDE	2.742 qm
 VERKEHRSFLÄCHE, ASPHALTIERT	2.261 qm
 VERKEHRSFLÄCHE, GEPFLASTERT	4.718 qm
 VERKEHRSFLÄCHE, SCHOTTER / KIES	276 qm
 BODENDECKER / ZIERSTRÄUCHER	417 qm
 GARTEN	79 qm
 RASEN	1.048 qm
 HECKE	
 BAUMREIHE (PAPPELN)	
 BÄUME	
 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES V+E PLANES	
GESAMTFLÄCHE : <u>11.541 qm</u>	