
Stadt Schleswig

3. AUSFERTIGUNG

4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 A „Wohnbebauung Hesterberg“

Begründung



Übersichtsplan © Landesvermessungsamt S-H, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2009

Auftraggeber: **Stadt Schleswig**
Kreis Schleswig-Flensburg

Planung: **O L A F**
Regionalentwicklung
Bauleitplanung
Landschaftsplanung
Freiraumplanung
Süderstraße 3
25885 Wester-Ohrstedt
Tel.: 0 48 47 / 980
www.olaf.de

Bearbeiter: Dipl.-Geogr.
Christopher Enders

Stand: Satzungsfassung

I N H A L T

1	Einleitung.....	2
1.1	Anlass und Ziel der Planung.....	2
1.2	Lage und Umfang des Plangebietes.....	2
1.3	Verfahren.....	2
1.4	Übergeordnete Planungsvorgaben und vorhandenes Planungsrecht.....	3
2	Städtebauliche Ausgangssituation	4
3	Inhalte des Plans.....	4
3.1	Städtebauliches Entwurfskonzept.....	4
3.2	Flächenbilanz	5
3.3	Art und Maß der baulichen Nutzung	6
3.4	Bauweise und überbaubare Fläche	7
3.5	Flächen für Garagen und Stellplätze und Nebenanlagen	8
3.6	Örtliche Bauvorschriften	8
3.7	Verkehrerschließung.....	8
3.8	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.....	9
3.9	Grünplanung, Natur und Landschaft	9
3.10	Technische Ver- und Entsorgung.....	10
3.11	Denkmalschutz	12
3.12	Immissionsschutz.....	12
4	Belange des Umweltschutzes.....	13
4.1	Naturschutz	13
4.2	Artenschutz.....	14
5	Rechtsgrundlagen	15
6	Anlagen	15



1 Einleitung

1.1 Anlass und Ziel der Planung

In den vergangenen Jahren wurden auf dem Gelände der seit 1872 bestehenden Fachklinik für Kinder- und Jugendpsychiatrie und -psychotherapie zwischen Friedrich-Ebert-Straße und Hesterberg umfangreiche Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Der östliche Teil des Klinikgeländes mit dem ehemaligen Hauptgebäude und zwei unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden wird für den Klinikbetrieb nicht mehr benötigt. Nach dem Verkauf der Flächen an einen Investor wurde das ehemalige Hauptgebäude inzwischen abgerissen. Es ist die Entwicklung eines verdichteten Wohnquartieres mit etwa 200 Wohnungen unterschiedlicher Größen unter Erhaltung der vorhandenen denkmalgeschützten Gebäude geplant.

Um im Zuge der beabsichtigten Entwicklung Baurecht für das geplante Vorhaben zu schaffen und um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, der mindestens Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen und über die örtlichen Verkehrsflächen trifft.

1.2 Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet mit einer Größe von 26.920 m² liegt südlich der Wohnbebauung an der Schubstraße zwischen der Friedrich-Ebert-Straße und dem Hesterberg. Es umfasst die Flurstücke 2136, 2137, 2138 und 2142 sowie Teile der Flurstücke 192/39, 375, 2134, 2135 und 2139 der Flur 6 in der Gemarkung Schleswig.

1.3 Verfahren

Der Bebauungsplan soll gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren eines Bebauungsplans der Innenentwicklung aufgestellt werden. Es handelt sich bei dem Planvorhaben um die Entwicklung einer innerörtlichen und brachgefallenen Fläche für die Möglichkeit einer Wohnbebauung und dient damit Maßnahmen der Innenentwicklung.

Die maximale Grundfläche von 20.000 m² wird nicht überschritten. Der Geltungsbereich liegt nicht im Bereich von Natura 2000-Gebieten. Durch die Planung ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung und von Europäischen Vogelschutzgebieten. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter besteht nicht. Ebenso wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, begründet. Aufgrund der eingeschränkten Zulässigkeiten des Allgemeinen Wohngebiets bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Es werden gemäß 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Verfahrensvorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB angewendet. Dabei wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Es wird gemäß



§ 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. § 4c BauGB wird nicht angewendet.

Es wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB von der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung abgesehen.

1.4 Übergeordnete Planungsvorgaben und vorhandenes Planungsrecht

Der Landesentwicklungsplan 2010 weist der Stadt Schleswig die Funktion eines Mittelzentrums zu. Für den Bereich der Wohnungsversorgung werden die Grundsätze und Ziele der Raumordnung unter Punkt 2.5.1 wie folgt formuliert: *„In allen Teilräumen des Landes soll eine bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit Dauerwohnraum sichergestellt werden. Das Angebot soll den Umfang des künftigen Wohnungsbedarfs decken, demografische, soziale und gesellschaftliche Veränderungen berücksichtigen und hinsichtlich Größe, Ausstattung, Lage, Gestaltung des Wohnumfelds und Preis den unterschiedlichen Ansprüchen der Nachfragerinnen und Nachfrager Rechnung tragen. Insbesondere für kleine Haushalte und für ältere Menschen sollen mehr Angebote geschaffen werden. Verbessert werden soll außerdem das Wohnungsangebot für Familien mit Kindern. Dem Bedarf an bezahlbaren Mietwohnungen für mittlere und untere Einkommensgruppen soll durch geeignete Maßnahmen, insbesondere auch für sozial geförderten Wohnraum, Rechnung getragen werden. (...) Für eine bedarfsgerechte Wohnungsversorgung sollen vorrangig Maßnahmen der Innenentwicklung durchgeführt werden und der Wohnungsbestand soll angepasst und zeitgemäß weiterentwickelt werden. Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen soll Rechnung getragen werden. Nur in möglichst geringem Umfang sollen neue Flächen ausgewiesen werden. Dabei sollen kompakte Siedlungsformen und eine angemessene Bebauungsdichte realisiert werden.“*

Der Regionalplan Planungsraum V weist der Stadt Schleswig die Funktion eines Mittelzentrums zu. Als Ziel der Raumordnung wird dazu unter Punkt 6.1 wie folgt formuliert: *„Die zentralen Orte sind Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung. Sie sollen dieser Zielsetzung durch eine vorausschauende Bodenvorratspolitik, durch eine der künftigen Entwicklung angepasste Ausweisung von Wohn-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen sowie durch die Bereitstellung entsprechender Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen gerecht werden. Die Wohnungs- und Städtebauförderung ist insbesondere auf die vorgenannten Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung zu konzentrieren.“*

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schleswig wird das Plangebiet als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung *Fachklinik* gemäß § 11 BauNVO dargestellt. Für die Umsetzung des Vorhabens ist die Darstellung einer Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO erforderlich. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.

Das Plangebiet ist seit dem Jahre 1971 mit dem Bebauungsplan Nr. 8 A rechtskräftig als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung *Krankenhaus* überplant. Der Bereich südlich der



denkmalgeschützten Gebäude wurde im Jahre 1986 mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 A geringfügig geändert.

2 Städtebauliche Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt zentral in der Stadt Schleswig auf dem Hesterberg, westlich der Friedrich-Ebert-Straße und östlich der Fachklinik für Kinder- und Jugendpsychiatrie. Im Nordosten schließt das Plangebiet direkt an die Friedrich-Ebert-Straße an, östlich und südöstlich liegen zwischen dem Plangebiet und der Friedrich-Ebert-Straße ein Nahversorger und ein öffentliches Hallenbad. Nördlich liegt die Wohnbebauung an der Schubyastraße sowie ein Gebäudekomplex der benachbarten Klinik und südlich liegt ebenfalls ein Klinikgebäude sowie das Finanzamt. Im Westen grenzt das Plangebiet direkt an die Flächen der Fachklinik.

Im Plangebiet befinden sich zwei derzeit ungenutzte ehemalige Klinikgebäude aus den 20er Jahren, welche unter Denkmalschutz stehen. Zwischen diesen beiden Gebäuden liegt das sich weiter nach Westen erstreckende sogenannte Hippodrom, eine ehemalige Laufbahn und heute eine Grünfläche. Das ehemalige Hauptgebäude der Klinik aus den 70er Jahren an der Friedrich-Ebert-Straße wurde inzwischen abgerissen. Die Erschließung des Gebiets verläuft von der ehemaligen Hauptzufahrt der Klinik an der Friedrich-Ebert-Straße aus über die ehemalige Ringerschließung der Klinik.

Das Plangebiet wird von einem umfangreichen Altbaumbestand aus überwiegend Eichen, Linden und Kastanien geprägt.

3 Inhalte des Plans

3.1 Städtebauliches Entwurfskonzept

Das städtebauliche Entwurfskonzept¹ sieht eine Unterteilung des Plangebiets in drei Baufelder vor, die entsprechend ihrer städtebaulichen Lage und Beschaffenheit unterschiedlich entwickelt werden sollen.

Für das Baufeld I im Nordosten des Plangebiets, umfassend die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 3, ist eine viergeschossige Mehrfamilienhausbebauung in offener Bauweise vorgesehen. Direkt zur Friedrich-Ebert-Straße soll abweichend davon eine zusammenhängende Fassadenfront entstehen. Mit dieser verdichteten und städtischen Bebauung soll der stadtbildprägenden Lage der Fläche Rechnung getragen werden. Das ehemals an dieser Stelle befindliche Hauptgebäude der Klinik umfasste vier Vollgeschosse zuzüglich weiterer technischer Aufbauten und östlich der Friedrich-Ebert-Straße finden sich dreigeschossige Wohn- und Verwaltungsgebäude, zum Teil mit darüber liegenden Satteldächern. Die vorgesehene Bebauung fügt sich damit in die Umgebung ein und unterstreicht gleichzeitig den urbanen Charakter des neuen Wohnquartiers. Auf dem Baufeld I können insgesamt etwa 90 Wohneinheiten entstehen.

¹ Städtebaulicher Entwurf, Architektenkontor Scheel/Jelinek, Kiel 2022 – **Anlage 1**



Das Baufeld II erstreckt sich westlich des Baufeldes I in Richtung Süden und umfasst die Allgemeinen Wohngebiete WA 4 und WA 5 mit den beiden denkmalgeschützten Klinikgebäuden aus den 20er Jahren. Hier ist der Erhalt dieser Gebäude und der Ausbau zu Wohngebäuden unter Beachtung der denkmalschutzrechtlichen Vorgaben vorgesehen. Zusätzlich soll das Baufeld durch drei Mehrfamilienhäuser in offener Bauweise weiter verdichtet werden, wobei die städtebauliche Dichte deutlich unter der des Baufeldes I zurückbleiben soll. Insbesondere soll die Fläche des ehemaligen Hippodroms als Grünfläche freigehalten werden. Hier wird die Anlage eines Kinderspielplatzes vorgesehen. Die drei Neubauten sind als dreigeschossige Gebäude vorgesehen und sollen sich in Fassadenlänge und Höhe den beiden denkmalgeschützten Gebäuden unterordnen. In ihrer Anordnung sollen sie sich an den Fassadenfluchten der vorhandenen Gebäude orientieren. Auf dem Baufeld II können insgesamt etwa 80 Wohneinheiten entstehen.

Das Baufeld III liegt im Süden des Plangebiets und umfasst das Allgemeine Wohngebiet WA 6. Für dieses Baufeld ist eine verdichtete Reihen- oder Doppelhausbebauung vorgesehen. Auf dem Baufeld III können etwa 20 Wohneinheiten entstehen.

Die Verkehrerschließung soll über die vorhandene ehemalige Runderschließung der Klinik erfolgen. Hier wird in weiten Bereichen eine den Vorgaben der Stadt entsprechende Erneuerung und Verbreiterung der Straßenverkehrsflächen erfolgen. Die einzelnen Baufelder werden durch eine innere fußläufige Wegführung erschlossen. Die erforderlichen PKW-Stellplätze sollen auf den jeweiligen Baufeldern entstehen oder durch eine entsprechende Zuordnung auf den beiden als Stellplatzflächen ausgewiesenen Bereichen. Außerdem werden auf den Baufeldern I und II Tiefgaragen entstehen.

Der Altbaumbestand wird so weit wie möglich erhalten und die erforderlichen Baumfällungen sollen durch umfangreiche Neupflanzungen ersetzt werden, um so den durchgrünten Charakter des Quartiers zu erhalten.

3.2 Flächenbilanz

Das Plangebiet weist folgende Flächenbilanz auf. Die Flächen wurden graphisch auf der Basis der Liegenschaftskarte im Maßstab 1: 1000 ermittelt.

BauGB	Flächenart	Fläche
	Gesamtfläche	26.920 m²
	Baufeld I	6.846 m²
§ 9 (1) Nr. 1	Allgemeines Wohngebiet WA 1	2.250 m ²
§ 9 (1) Nr. 1	Allgemeines Wohngebiet WA 2	3.516 m ²
§ 9 (1) Nr. 1	Allgemeines Wohngebiet WA 3	1.080 m ²



	Baufeld II	8.022 m²
§ 9 (1) Nr. 1	Allgemeines Wohngebiet WA 4	4.972 m ²
§ 9 (1) Nr. 1	Allgemeines Wohngebiet WA 5	3.050 m ²
	Baufeld III	4.411 m²
§ 9 (1) Nr. 1	Allgemeines Wohngebiet WA 6	4.411 m ²
§ 9 (1) Nr. 11	Verkehrsfläche	3.973 m²
§ 9 (1) Nr. 11	Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung	1.908 m²
	Öffentliche Grünfläche	1.760 m²

3.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Bauflächen werden gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Hier sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störenden Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Ausnahmsweise können sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden. Im Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Weiterhin wird festgesetzt, dass mindestens 10 % der Wohnungen so errichtet werden müssen, dass sie mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können.

Mit diesen Zulässigkeiten soll die Entstehung eines urbanen Wohnquartiers mit bezahlbarem Wohnraum für die örtliche Bevölkerung und einer minimierten Verkehrsbelastung sichergestellt werden.

Baufeld I

Für das Baufeld I erfolgt eine Gliederung der Festsetzungen zur Grundflächenzahl und Gebäudehöhe. Während für den westlichen Teil eine Grundflächenzahl von 0,35 ausreichend ist, wird im Osten an der Friedrich-Ebert-Straße eine Grundflächenzahl von 0,45 erforderlich. Damit soll eine hohe Ausnutzbarkeit der vorhandenen Fläche für verdichtete Wohnformen sichergestellt werden. Für das Baufeld I insgesamt verbleibt die Grundflächenzahl aber unter 0,40.

Gleichzeitig wird gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO eine erhöhte Überschreitung der Grundflächenzahl für Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das



Baugrundstück lediglich unterbaut wird, festgesetzt. Damit soll die Bereitstellung aller erforderlichen Stellplatzflächen für Bewohner*innen und Besucher*innen in einer Tiefgarage ermöglicht und eine Inanspruchnahme der öffentlichen Verkehrsflächen durch ruhenden Verkehr möglichst vermieden werden.

Die Festsetzungen zur Geschossigkeit orientieren sich am städtebaulichen Entwurf. Hier ist eine viergeschossige Mehrfamilienhausbebauung vorgesehen, wobei im Osten und Nordwesten ausgebaute Obergeschosse entstehen sollen. Mittels einer textlichen Festsetzung wird sichergestellt, dass ausgebaute Obergeschosse nur in den vorgesehenen Bereichen möglich sind.

Zur Festschreibung der Höhenentwicklung werden Festsetzungen entsprechend dem städtebaulichen Entwurf zu maximalen Gebäude- und Sockelhöhen getroffen.

Baufeld II

Für das Baufeld II erfolgt eine Gliederung der Festsetzungen für die Bereiche der denkmalgeschützten Gebäude und für die Bereiche der Neubebauung. Für die Neubauten (WA 4) ist eine Grundflächenzahl von 0,35 ausreichend. Die Festsetzungen zur Geschossigkeit orientieren sich am städtebaulichen Entwurf. Hier ist eine dreigeschossige Mehrfamilienhausbebauung mit ausgebautem Obergeschoss vorgesehen.

Für den Bereich der denkmalgeschützten Gebäude (WA 5) wird eine Grundflächenzahl von 0,50 erforderlich, da die Bauflächen im Verhältnis zur vorhandenen Bebauung relativ klein sind. Im Gegenzug wird gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO eine reduzierte Überschreitung der Grundflächenzahl für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO bis maximal zu einer Grundflächenzahl von 0,60 festgesetzt. Für das Baufeld II insgesamt liegt damit die Grundflächenzahl unter 0,40.

Mit der Festsetzung einer dreigeschossigen Bebauung soll der Ausbau der Dachgeschosse ermöglicht werden.

Zur Festschreibung der Höhenentwicklung werden Festsetzungen entsprechend dem städtebaulichen Entwurf zu maximalen Gebäudehöhe getroffen.

Baufeld III

Für das Baufeld III wird pauschal eine Grundflächenzahl von 0,35 sowie eine dreigeschossige Bebauung festgesetzt, wobei allerdings ein weiteres Geschoss über dem dritten Geschoss nicht zulässig ist.

Zur Festschreibung der Höhenentwicklung werden Festsetzungen entsprechend dem städtebaulichen Entwurf zu maximalen Gebäudehöhen getroffen.

3.4 Bauweise und überbaubare Fläche

Im Plangebiet wird generell die offene Bauweise mit der Konkretisierung zu Einzelhäusern festgesetzt. Damit soll der Bau von Mehrfamilienhäusern entsprechend dem städtebaulichen Entwurf planungsrechtlich gefasst werden. Abweichend hiervon wird im Bereich an der Friedrich-Ebert-Straße eine abweichende Bauweise festgesetzt, um die hier geplante zusammenhängende



Fassadenfront von über 50 m Länge zu ermöglichen. Im südlichen Baufeld III wird die offene Bauweise mit Konkretisierung hin zu Reihen- und Doppelhäusern festgesetzt.

Die überbaubare Fläche wird mittels Baugrenzen festgesetzt. In den Baufeldern I und III orientiert sich die Baugrenze an dem städtebaulichen Entwurf. Die vorgesehene Tiefgarage im Baufeld I ist auch außerhalb dieser Baugrenzen zulässig. Die Anordnung der Baugrenzen im Baufeld II ergibt sich aus der Lage der vorhandenen denkmalgeschützten Gebäude sowie aus der Auflage der Denkmalschutzbehörde, die Neubauten entsprechend der Fassadenfluchten anzuordnen.

3.5 Flächen für Garagen und Stellplätze und Nebenanlagen

Die Unterbringung von PKW-Stellplätzen für Bewohner*innen und Besucher*innen soll zur Entlastung der umgebenden Verkehrsinfrastrukturen vollständig auf den privaten Bauflächen oder den privaten Stellplatzflächen erfolgen. Die genaue Anzahl der herzustellenden Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Schleswig.

Das Stellplatzkonzept für das Plangebiet sieht für das Baufeld I eine Tiefgarage mit 140 Stellplätzen sowie 12 weitere Stellplätze auf den Bauflächen vor. Im Baufeld II sind mehrere Stellplatzanlagen auf den Bauflächen für insgesamt 36 Stellplätze sowie eine Tiefgarage für 16 Stellplätze vorgesehen. Im Baufeld III sollen die Stellplätze zum Teil auf den Bauflächen entstehen.

Zwei Stellplatzflächen für zusammen 45 Stellplätze werden im Norden und Südosten des Plangebietes als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

In der Summe sind damit ausreichend Stellplatzpotentiale vorhanden, um die nach der Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze nachweisen zu können. Eine genaue Bilanzierung wird in Abhängigkeit von den konkreten Wohnungsanzahlen und -größen im Rahmen der Bauanträge vorgelegt.

3.6 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften beziehen sich einerseits auf die denkmalschutzrechtlichen Absprachen für das Baufeld II. Für alle anderen Bauflächen werden lediglich Festsetzungen zur Dach- und Fassadengestaltung getroffen, um ein homogenes städtebauliches Erscheinungsbild sicherzustellen.

3.7 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung soll über die vorhandene ehemalige Runderschließung der Klinik erfolgen. Diese wird durchgängig in einer Gesamtbreite von 7,50 m ausgebaut. Die Fahrbahnbreite beträgt 5,00 m zuzüglich eines einseitigen Fußweges mit einer Breite von 2,50 m. Die festgesetzte Straßenverkehrsfläche hält eine Mindestbreite von 8,03 m ein, um den gesamten Fahrbahnaufbau innerhalb dieser Flächen realisieren zu können.

Die Erschließung der öffentlichen Grünfläche erfolgt über zwei öffentliche Wege. Über den nördlichen Weg soll zusätzlich die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgen, dazu wird die Fläche in diesem Bereich mit einer Breite von 5,00 m festgesetzt.



Die erforderlichen öffentlichen Stellplätze werden innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen erstellt. Nach der Fertigstellung der Erschließung geht diese in das Eigentum und die Unterhaltungspflicht der Stadt Schleswig über. Zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger wird ein entsprechender Erschließungsvertrag geschlossen.

Die einzelnen Baufelder werden durch eine innere fußläufige Wegeführung erschlossen. Die erforderlichen PKW-Stellplätze sollen auf den jeweiligen Baufeldern entstehen oder durch eine entsprechende Zuordnung auf den beiden als Stellplatzflächen ausgewiesenen Bereichen. Außerdem werden auf den Baufeldern I und II Tiefgaragen entstehen.

3.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im südöstlichen Plangebiet befindet sich ein Teil des Flurstücks 375, welches sich derzeit nicht im Eigentum der Vorhabenträger befindet und rechtskräftig mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 überplant ist. Dieses Teilstück wird für die Anbindung der festgesetzten Stellplatzfläche an die Verkehrsfläche benötigt. Zur Sicherstellung dieser Anbindung wird hier ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Eigentümers des Flurstücks 2142 festgesetzt. Im Nachgang sollen hier die Flurstücksgrenzen an den Bebauungsplan angepasst werden. Der Eigentümer des Flurstücks 375 stimmt diesem Vorgehen zu.

Im Bereich der privaten Stellplatzflächen im Norden und Süden verlaufen Leitungen des Niederspannungsnetzes, der Straßenbeleuchtung und Lichtwellenleiter (Glasfaser) der Stadtwerke Schleswig, für die entsprechende Leitungsrechte festgesetzt werden.

Für die im Norden des Flurstücks 2138 verlaufenden Leitungen werden keine Leitungsrechte erforderlich, da hier der öffentliche Straßenbereich um etwa 1,00 m nach Süden ausgedehnt wird und die Leitungen damit auf der öffentlichen Fläche liegen. Im Westen des Flurstücks 2138 verläuft ein Abwasserkanal der Stadtwerke Schleswig, welcher bestehen bleibt. Hier wird ein entsprechendes Leitungsrecht und ein von Bebauung freizuhaltender Bereich festgesetzt.

3.9 Grünplanung, Natur und Landschaft

Der im Plangebiet liegende Teil des Hippodroms wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Hier soll in einem Teilbereich ein Kinderspielplatz entstehen. Da dieser Bereich unter Denkmalschutz steht, ist hier eine entsprechende Planung vorzunehmen und mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Die Erschließung der öffentlichen Grünfläche erfolgt über zwei öffentliche Wege im Norden und Süden.

Das Plangebiet wird von einem umfangreichen Altbaumbestand aus überwiegend Eichen, Linden und Kastanien geprägt. Für die Umsetzung des Bauvorhabens ist die Fällung von Bäumen unumgänglich. Die Planung sieht dabei vor, dass die älteren Bäume so weit wie möglich erhalten werden. Die erforderlichen Baumfällungen werden durch Neupflanzungen im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets entsprechend ausgeglichen.

Weitere Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft oder zum Ausgleich werden nicht vorgesehen.



Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des B-Plans zu erwarten sind als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig und sind damit gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht auszugleichen.

3.10 Technische Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist aufgrund seiner jahrelangen Nutzung als Teil der Klinik bereits vollständig mit technischer Ver- und Entsorgungsinfrastruktur angebunden. Im Rahmen der Erschließungsplanung ist die Dimensionierung der vorhandenen Infrastruktur zu überprüfen und diese dann im Rahmen des Ausbaus der Verkehrserschließung entsprechend der hochbaulichen Planung anzupassen.

Alle Leitungen auf den privaten Grundstücksflächen werden im Rahmen der Erschließungsarbeiten in den öffentlichen Straßenraum verlegt. Lediglich in drei Bereichen werden Leitungsrechte auf privaten Flächen festgesetzt.

3.10.1 Wasser und Abwasser

Die Wasserversorgung erfolgt über das Leitungsnetz der Schleswiger Stadtwerke GmbH.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über die Kläranlage der Abwasserbetriebe der Stadt Schleswig.

3.10.2 Regenentwässerung

Das auf den Flächen anfallende Oberflächenwasser wird in Abstimmung mit den Stadtwerken Schleswig gedrosselt durch bauliche und technische Anlagen in die vorhandenen Regenwasserkanäle abgeleitet. Weiterhin ist vorgesehen, wenn die Boden- und Platzverhältnisse es zulassen, einen gewissen Anteil von Oberflächenwasser zu versickern und dem Wasserkreislauf somit zur Verfügung zu stellen.

Im Bebauungsplan wird die Festsetzung getroffen, dass Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen sind.

Die Berechnungen² nach den wasserrechtlichen Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser (A-RW 1) zeigen folgende Veränderungen der Anteile des Regenwassers bei der Umsetzung der Planung im Vergleich zum Bestand:

Einleitung: - 0,37 %

Versickerung: + 3,11 %

Verdunstung: - 2,73 %

Damit wird bei der Umsetzung der Planung der natürliche Wasserhaushalt weitgehend erhalten und es sind keine weiteren Festsetzungen erforderlich. Die Untere Wasserbehörde des Kreises Schleswig-Flensburg stimmt dieser Bewertung grundsätzlich zu.

² Bewertung der Wasserhaushaltsbilanz, Holt & Nicolaisen, Flensburg 2022 – Anlage 5



3.10.3 Energieversorgung

Ein Anschluss an das Elektronetz der Schleswiger Stadtwerke GmbH ist gewährleistet. Für die Wärmeversorgung wäre ein Anschluss an das Wärmenetz der der Schleswiger Stadtwerke GmbH zu prüfen.

3.10.4 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung wird gemäß § 2 Brandschutzgesetz S-H über die örtliche Feuerwehr der Stadt Schleswig sichergestellt. Der Inhalt des Arbeitsblattes W 405 des DVGW ist zu berücksichtigen. Ebenso ist die Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr zu berücksichtigen.

3.10.5 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt gemäß der Abfallsatzung des Kreises Schleswig-Flensburg durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft Schleswig-Flensburg GmbH.

Grundsätzlich bedarf es einer Straßenmindestbreite von 4,75 m (Kapitel 2.3, S. 11 der DGUV Information 214-033 Mai 2012 (aktualisierte Fassung April 2016)). Zudem muss der Untergrund von Straßen und Entwässerungsrinnen bzw. geplanten zu befahrenden Flächen, eine entsprechende Tragfähigkeit für das Befahren mit 3 bzw. 4 -achsigen Abfallsammelfahrzeugen aufweisen.

Bei einer Abfallentsorgung mit Abfallbehältern der Größe ab 1100 Liter ist der dafür vorgesehene Behälterstandplatz gemäß § 25 Absatz 10 (AWS) so zu wählen und so zu gestalten, dass ein Anfahren des Standplatzes mit dem Müllsammelfahrzeug ohne Schwierigkeiten und ohne weitere Zeitverluste möglich ist. Die Regelungen des Absatzes 9 Satz 2 bis 5 (AWS) gelten analog. Grundlage für diese Satzungsregelung sind die Unfallverhütungsvorschrift (UVV) „DGUV Vorschrift 43 Müllbeseitigung“ der BG Verkehr und die vom Spitzenverband der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung (DGUV) herausgegebenen „DGUV Regel 114-601 – Branche Abfallwirtschaft – Teil I: Abfallsammlung“ enthaltenen Branchenregelungen sowie die dazu ergangenen VDI Richtlinie 2160 und die bauordnungsrechtlichen Vorschriften.

Bei der Bepflanzung mit Bäumen sowie beim Aufstellen einer Straßenbeleuchtung ist zu beachten, dass die lichte Durchfahrts Höhe von mindestens 4 m zuzüglich eines Sicherheitsabstands eingehalten wird. Bäume, Astwerk, Dächer und Straßenbeleuchtung dürfen nicht in das Lichtraumprofil ragen oder die Durchfahrtsbreite der Straße einengen.

Gemäß § 25 Abs. 7 der Abfallwirtschaftssatzung des Kreises (AWS) haben Überlassungspflichtige ihre Restabfallbehälter, Biotonnen, PPK-Behälter und Abfallsäcke an die nächste durch die Sammelfahrzeuge erreichbare Stelle zu bringen.

Die Unfallverhütungsvorschrift der Berufsgenossenschaft DGUV Vorschrift 43 untersagt grundsätzlich das Hineinfahren von Müllsammelfahrzeugen in Sackgassen ohne ausreichende Wendemöglichkeit.

Die Abfallsammelfahrzeuge fahren derzeit über die Ringerschließung der Klinik. Um dies auch zukünftig gewährleisten zu können und die Anlage von raumgreifenden Wendemöglichkeiten inner- und außerhalb des Plangebiets zu vermeiden, werden westlich des Plangebiets entsprechende



Fahrrechte für den dauerhaften Erhalt der durchgängigen Befahrbarkeit der Ringschließung geschaffen.

3.11 Denkmalschutz

Im Plangeltungsbereich befinden sich die eingetragenen Baudenkmale "Klinikgebäude - Haus I" (Objektnummer 12984, Hesterberg 62) und "Klinikgebäude - Haus H" (Objektnummer 12983, Hesterberg 68). Gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 1 und 3 DSchG SH bedürfen Instandsetzungen und Veränderungen von Denkmalen sowie Veränderungen in der Umgebung von Denkmalen, die geeignet sind deren Eindruck wesentlich zu beeinträchtigen, einer denkmalrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde. Bezüglich des geplanten Umbaus der beiden Gebäude sowie der baulichen Verdichtung im direkten Umfeld wurden bereits Abstimmungen mit dem Denkmalschutz vorgenommen. Die Fläche des ehemaligen Hippodroms soll als Grünfläche freigehalten werden. Hier wird die Anlage eines Kinderspielplatzes vorgesehen. Die drei Neubauten sind als dreigeschossige Gebäude zuzüglich Staffelgeschoss vorgesehen und sollen sich in Fassadenlänge und Höhe den beiden denkmalgeschützten Gebäuden unterordnen. In ihrer Anordnung sollen sie sich an den Fassadenfluchten der vorhandenen Gebäude orientieren. Dies wird durch die Festsetzung der Baugrenzen und der Geschossigkeiten sichergestellt. Darüber hinaus werden örtliche Bauvorschriften zu Dachfarben, -material und -gestaltung, zu Fassadengestaltung sowie zur Ausführung der Balkone für die Baufelder der beiden denkmalgeschützten Gebäude getroffen, welche im Wesentlichen den Bestand festsetzen. Alle weiteren Detailfragen zu den Umbauten sind im Rahmen der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung zu klären. Ein entsprechender Hinweis wird auf der Planurkunde gegeben.

Der Bereich des Hippodroms wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt, hier soll in einem Teilbereich ein Kinderspielplatz entstehen. Im Rahmen der Ausführungsplanung ist hier eine entsprechende Planung vorzunehmen und mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

3.12 Immissionsschutz

Durch die geplanten Nutzungen sind aus dem Plangebiet keine negativ auf die Umgebung einwirkenden Emissionen erkennbar. Das Verkehrsaufkommen im Plangebiet wird sich aber deutlich auf ein für Wohngebiete übliches Maß erhöhen.

Für den östlich des Plangebiets liegenden Famila Supermarkt wurde im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 8 im Jahre 2012 eine lärmtechnische Untersuchung durchgeführt, welche zur Festsetzung von umfangreichen Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der umliegenden Bereiche führte. Die TA-Lärm weist Krankenhäusern den Schutzstatus von reinen Wohngebieten zu, somit sind die im vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 8 getroffenen Festsetzungen ausreichend für den Schallschutz des vorgesehenen Allgemeinen Wohngebietes.



4 Belange des Umweltschutzes

Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen. Die Auswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter werden im Folgenden untersucht und bewertet.

Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB besteht der Grundsatz: *„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“*

Diesem Grundsatz wird mit dem Bebauungsplan Rechnung getragen. Es wird eine brachliegende innerörtliche Fläche einer neuen Nutzung zugeführt.

4.1 Naturschutz

4.1.1 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sowie nationale Schutzgebiete

Etwa 700 m südlich des Plangebiets liegen das EU-Vogelschutzgebiet „Schlei“ (DE 1423-491) sowie das FFH-Gebiet „Schlei“ (DE 1423-394). Etwa 600 m westlich des Plangebiets liegt das FFH-Gebiet „Tiergarten“ (DE 1423-302). Weitere Schutzgebiete sind in der Umgebung des Plangebiets nicht vorhanden. Aufgrund der städtebaulich integrierten Lage des Plangebiets, der geplanten Nutzung als Wohngebiet und der Entfernung zu den Schutzgebieten, ist eine mögliche Beeinträchtigung derer Schutzzwecke nicht zu erkennen.

4.1.2 Boden und Wasser

Die vorhandenen geologischen Verhältnisse weisen im Geltungsbereich keine seltenen Formationen auf. Durch die Nutzung als Klinikgelände sind die Böden anthropogen stark vorgeprägt. Es sind keine geschützten Bodenarten von dem Planungsvorhaben betroffen. Durch die Bebauung kommt es zu einer Störung des Bodengefüges durch Versiegelung.

Wasserschutz- und Wasserschongebiete sind im Planungsgebiet und auf den angrenzenden Flächen nicht vorhanden.

4.1.3 Baumschutz

Das Plangebiet wird von einem umfangreichen Altbaumbestand aus überwiegend Eichen, Linden und Kastanien geprägt. Für die Umsetzung des Bauvorhabens wird aber die Fällung von einzelnen Bäumen unumgänglich sein. Diese sollen durch Neupflanzungen im Plangebiet entsprechend ausgeglichen werden. Die Anzahl der neu zu pflanzenden Bäume ist abhängig vom Alter und Stammdurchmesser der zu rodenden Bäume.



Gemäß Knickschutzerlass (Stand 2017) gelten folgende Ersatzpflanzungen als Ausgleich für das Fällen von Bäumen und Baumgruppen (gemessen in 1 m Höhe, bei mehrstämmigen Bäumen werden die Umfänge/Durchmesser zusammengerechnet):

- Bis 1 m Stammumfang (≈ 30 cm \emptyset) = 1 Ersatzbaum
- Bis 1,50 m Stammumfang (≈ 50 cm \emptyset) = 2 Ersatzbäume
- Bis 2,00 m Stammumfang (≈ 65 cm \emptyset) = 3 Ersatzbäume
- Bis 2,50 m Stammumfang (≈ 80 cm \emptyset) = 4 Ersatzbäume
- Bis 3,00 m Stammumfang (≈ 95 cm \emptyset) = 5 Ersatzbäume

Als Ersatz sind einheimische, standortgerechte Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 12/14 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Im Rahmen der Vermessung des Plangebiets wurden alle dort vorhandenen Bäume nach Standort, Art, Stamm- und Kronendurchmesser erfasst³. Von den 125 erfassten Bäumen wird die Fällung von 79 Bäumen erforderlich. Daraus ergibt sich ein Ausgleichserfordernis von 145 Bäumen⁴.

Da innerhalb des Plangebiets nur eine begrenzte Anzahl von Neupflanzungen möglich ist und durch die Stadt Schleswig keine ausreichenden Flächen zur Verfügung gestellt werden können, soll durch die Pflanzung höherer Baumqualitäten eine Reduktion der Anzahl vorgenommen werden. Durch die Erhöhung der Qualität auf 16/18 cm wäre etwa eine Halbierung der Anzahl möglich, was 71 Neupflanzungen ergäbe und mit einer weiteren Erhöhung auf 18/20 cm wäre eine weitere Reduktion um 25% möglich, was 53 Neupflanzungen ergibt.

Es wird eine textliche Festsetzung zur Pflanzung von 53 Bäumen der o. g. Qualität im Plangebiet mit einer Zuordnung zu den einzelnen Flächen getroffen.

4.2 Artenschutz

Zur Beurteilung der möglichen Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange in Umsetzung des Planvorhabens sind die Vorkommen der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie der europäischen Vogelarten entsprechend Artikel 1 VRL von Relevanz. Es ist zu prüfen, ob durch das Planvorhaben die Verbote des § 44 BNatSchG berührt werden. Dieses betrifft:

- das Schädigungsverbot (gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 und Nr. 4 i. V. m. § 44 Abs. 5 BNatSchG) i. V. m. dem Tötungsverbot (gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) sowie
- das Störungsverbot (gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG).

Aufgrund der im Plangebiet vorhandenen Biotoptypen kann davon ausgegangen werden, dass die Fläche potenziell von Brutvogelgemeinschaften der Siedlungen (Gebäude-, Gebüsch- und Baumbrüter) besiedelt wird. Störungen der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeiten sowie Schädigungen

³ Lageplan mit Bäumen, Architektenkontor Scheel/Jelinek, Kiel 2021 – **Anlage 3**

⁴ Baumliste – **Anlage 4**



der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der europäischen Vogelarten liegen vor, wenn in dieser Zeit Gebüsche und andere Gehölze entfernt oder Nistplätze an Gebäuden zerstört werden. Weiterhin kann davon ausgegangen werden, dass die Fläche potenziell von baum- und gebäudebewohnenden Fledermäusen besiedelt wird.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag⁵ kommt zu dem Ergebnis, dass mit der Schaffung von Ersatzlebensräumen für Fledermäuse und Brutvögel sowie mit der Einhaltung von Bauzeitenbeschränkungen Verstöße gegen § 44 BNatSchG nicht abzusehen sind. Die erforderlichen Maßnahmen sind nicht als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich und werden als Hinweise in den Bebauungsplan übernommen.

5 Rechtsgrundlagen

Für das Bauleitplanverfahren finden folgende Vorschriften Anwendung:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (Landesbauordnung - LBO) vom 6. Dezember 2021 (GVOBl. S. 1422)

6 Anlagen

1. Städtebaulicher Entwurf
2. Fachbeitrag zum Artenschutz
3. Lageplan mit Bäumen
4. Baumliste
5. Regenwasserbilanz

⁵ Fachbeitrag zum Artenschutz. BV Wohnbebauung Hesterberg Schleswig, Dipl. Biol. Gerrit Görrissen, Glücksburg 2022 – **Anlage 2**



Die Begründung wird gebilligt.

Schleswig, den 14.07.2023



Der Bürgermeister

