

SATZUNG DER STADT SCHLESWIG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.102 - Auf der Freiheit - Zentralbereich

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO-SH) wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung vom 26.09.2022 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 102 - 'Auf der Freiheit - Zentralbereich'- für das Gebiet zwischen der Kreisbahntrasse und der Schlei sowie zwischen den Gebieten 'Auf der Freiheit' Ostteil und Westteil, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Planzeichnung (Teil A) Es gilt die BauNVO 2017/2021



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
I. Festsetzungen		
Art der baulichen Nutzung		
WA	Allgemeine Wohngebiete	§ 9 (1) 1 BauGB
MI	Mischgebiete	§ 4 BauNVO
SO 1.1	Sonstige Sondergebiete, hier: Kultur	§ 11 BauNVO
SO 1.2	Sonstige Sondergebiete, hier: Parkhaus	§ 11 BauNVO
SO 1.3	Sonstige Sondergebiete, hier: Einzelhandel mit Wohnen	§ 11 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		
0,4	Grundflächenzahl als Höchstmaß, hier: 0,4	§ 16, 17, 19 BauNVO
900 m²	zulässige Grundfläche als Höchstmaß, hier: 900 m²	§ 16, 17, 19 BauNVO
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier: 3	§ 16, 20 BauNVO
GH 20,0	Oberkante der baulichen Anlagen als Höchstmaß in m über NHN, hier: 20,0	§ 16, 18 BauNVO
Bauweise, Baulinie, Baugrenze		
a	abweichende Bauweise	§ 9 (1) 2 BauGB
---	Baugrenzen	§ 22 BauNVO
---	Baugrenzen	§ 23 BauNVO
Verkehrsräume		
ST	öffentliche Verkehrsfläche	§ 9 (1) 11 BauGB
ST	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	§ 9 (1) 11 BauGB
FR	Zweckbestimmung hier: Fuß- und Radweg	
---	Straßenbegrenzungslinie	
---	Bereich ohne Ein- und Ausfahrten	§ 9 (1) 4 BauGB
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung		
SW	Schmutzwasserpumpwerk	§ 9 (1) 12, 14 BauGB
SW	Flurstücksnummer	§ 9 (1) 14 BauGB
Grünflächen		
GR	Grünflächen	§ 9 (1) 15 BauGB
GR	öffentlich	
GR	privat	
GR	Zweckbestimmung hier: Parkanlage	
GR	Zweckbestimmung hier: Badegelegenheit	
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		
M1	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 (1) 20 BauGB
M1	Bezeichnung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	

Abbildung 1: zu Textziffer 5.4



Abbildung 2: zu Textziffer 5.1 und 5.2



TEXT (TEIL B)

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der Nutzung, § 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1 Sonstige Sondergebiete, § 11 BauNVO

SO 1.1 SO Kultur
Zweckbestimmung: Das Sondergebiet dient der Errichtung eines kulturellen Veranstaltungszentrums einschließlich der dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen.
zulässig sind:
1. ein kulturelles Veranstaltungszentrum einschließlich einer Freiluftbühne,
2. die dem Veranstaltungszentrum zu- und untergeordneten Schank- und Speisewirtschaften,
3. Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Verkehr.

SO 1.2 SO Parkhaus
Zweckbestimmung: Das Sondergebiet dient der Errichtung eines Parkhauses.
Zulässig ist ein Parkhaus einschließlich der dem Nutzungszweck dienenden Nebenanlagen.

SO 1.3 SO Einzelhandel mit Wohnen
Zweckbestimmung: Das Sondergebiet dient der Errichtung eines multifunktionalen Gebäudes mit Einrichtungen zur Nahversorgung sowie Wohnnutzung und untergeordnet auch Gewerbenutzungen einschließlich der dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen.
zulässig sind:
Im Erdgeschoss:
1. Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb (Lebensmittelmarkt - Verbrauchermarkt) mit einem vorwiegend den periodischen Bedarf abdeckenden Warenortiment und dem Nutzungszweck dienenden Nebenanlagen,
2. sonstige Läden, Schank- und Speisewirtschaften
In den Obergeschossen:
3. Wohnungen,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
ausnahmsweise können in den Obergeschossen auch folgende Nutzungen zugelassen werden:
5. sonstige nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe,
6. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
7. Anlagen für Verwaltungen,
8. Räume für freie Berufe.
Als großflächiger Einzelhandelsbetrieb ist ein Lebensmittelmarkt - Verbrauchermarkt mit folgenden Sortimenten zulässig:
- Nahrungs- und Genussmittel inkl. Getränke, Drogeriewaren/Gesundheits- und Pflegeartikel mit einer Verkaufsfäche von max. 1.200 m²
- sonstige aperitische Sortimente mit einer Verkaufsfäche von max. 140 m²

- Allgemeine Wohngebiete, § 4 BauNVO**
 - Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten Ferienwohnungen nicht zulässig.
 - Innerhalb der Baufläche 1 ist im Sockelgeschoss (Geschoss, dessen Oberkante im Mittel max. 1,40 m über die angrenzende Geländeoberkante hinausragt) lediglich die Unterbringung von Stellplätzen sowie von Abstell- und Nebenräumen zulässig.
- Mischgebiete, § 6 BauNVO**
 - Innerhalb der Baufläche 2 ist im Sockelgeschoss (Geschoss, dessen Oberkante im Mittel max. 1,40 m über die angrenzende Geländeoberkante hinausragt) lediglich die Unterbringung von Stellplätzen sowie von Abstell- und Nebenräumen zulässig.
- Maß der Nutzung, § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
 - Es gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Gebäudehöhen. Die Höhenangaben beziehen sich jeweils auf NHN (Normalhöhennull).
 - Die festgesetzten Gebäudehöhen dürfen für technisch notwendige, aber in der Grundfläche untergeordnete Anlagen mit einer Grundfläche, die max. 5 % des Hauptbaukörpers entspricht, um bis zu 1,50 m überschritten werden.
 - Die festgesetzten Gebäudehöhen dürfen für Solaranlagen auf den Dächern um bis zu 2,00 m überschritten werden.
 - In der Baufläche 1 darf die festgesetzte Grundflächenzahl für die Grundfläche von baulichen Anlagen gem. § 19 (4) Satz 1 BauNVO um 100 % (bis zu einer GFZ von 0,8) überschritten werden. Dies gilt auch für Tiefgaragen, die im Mittel nicht mehr als 1,40 m über der angrenzenden Geländeoberfläche liegen.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
 - Abweichend von der offenen Bauweise sind in der abweichenden Bauweise auch Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig.
- Nebenanlagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen, einschließlich Tiefgaragen § 9 (1) Nr. 4 BauGB**
 - In den Bauflächen 1 und 2 sind oberirdische Stellplätze unzulässig. Die erforderlichen Stellplätze sind in Tiefgaragen nachzuweisen. (§ 9 (1) 4 BauGB, § 12 (6) BauNVO)
- Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**
 - Werden in dem allgemeinen Wohngebiet schutzbedürftige Räume nach DIN 4109-1:2018-01 errichtet, umgebaut oder erweitert, müssen deren Außenbauteile den Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der DIN 4109-1:2018-01 entsprechen. Der Nachweis ist auf der Grundlage von DIN 4109-2:2018-01 im Bereich der in der nebenstehenden Abbildung 2 rot markierten Fassaden zu führen. Der zugrunde zu legende maßgebliche Außenlärmpegel (La) beträgt 61 dB. Diese Festsetzung gilt für schutzbedürftige Räume an Fassaden auf der Baugrenze und für Fassaden, die sich in einem Abstand von bis zu 5 m zu diesen befinden.
 - Werden in dem allgemeinen Wohngebiet im Bereich der in der nebenstehenden Abbildung 2 rot markierten Bereich schutzbedürftige Räume errichtet, umgebaut oder erweitert, muss die notwendige Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern durch schalldämmte Lüftungseinrichtungen oder andere technisch geeignete Maßnahmen zur Belüftung gewährleistet werden. Diese Festsetzung gilt für schutzbedürftige Räume an Fassaden auf der Baugrenze und für Fassaden, die sich in einem Abstand von bis zu 5 m zu diesen befinden.
 - Von den vorgenannten Festsetzungen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz resultieren.
 - An den in der nebenstehenden Abbildung 1 markierten Fassaden sind nur nach DIN 4109-1:2018-01 nicht schutzwürdige Räume beziehungsweise Büroräume zulässig. Schutzwürdige Räume können nur zugelassen werden, wenn die Fenster dieser Räume nicht offenbar sind oder mit einer verglasten Doppelfassade in einem Abstand von min. 0,5 m oder mit verglasten Loggien bzw. Balkonen (die selbst kein Aufenthaltsraum sein dürfen) versehen sind.
- Naturschutzrechtliche Festsetzungen, § 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB**
Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Bindung für Bepflanzungen
 - Nicht überbaute Grundstücksflächen, mit Ausnahme von Terrassen, Wegen, Stellplätzen und Zufahrten sind als Grünflächen anzulegen. Lose Material- und Steinschüttungen sind nicht zulässig.
 - Die im Bereich der Schlei-Küste gelegenen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft M 1, M2 und M3 sind naturnah mit ruderalen Pflanzenbewuchs bzw. innerhalb der Biotopfläche als Brackwasserriehricht zu belassen. Gärtnische Pflegemaßnahmen (z. B. Zieranpflanzungen, Rückschnitt oder Beseitigung der Vegetation) sind nicht zulässig. Eine Entnahme des Aufwuchses von nicht heimischen Gehölzen, wie z. B. Kartoffelrose *Rosa rugosa* oder Balsampappel *Populus balsamifera* ist zulässig. Im Bereich der Maßnahmenfläche M 2 ist zudem ein jährlicher Rückschnitt des Gehölzaufwuchses zulässig.
 - Die an der Schlei-Böschung endende Aussichtsplattform ist gegenüber der Maßnahmenfläche M2 und zur Schleiseite hin mit einem 1,20 m hohen Geländer zu versehen.
 - Die öffentlichen Grünflächen 'Parkanlage' sind durch die Neuanpflanzung von mindestens 30 Laubbäumen zu gestalten. Es sind standortgerechte großkronige Baumarten mit einer Pflanzqualität Stammumfang mindestens 20-25 cm zu verwenden.
 - Innerhalb der Bauflächen 1, 2, 4 und 5 ist je angefangene 1.000 m² Freifläche ein Laubbäum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind standortgerechte mittel- bis großkronige Baumarten mit einer Pflanzqualität Stammumfang mindestens 18-20 cm zu verwenden.
 - Innerhalb der Seitenstreifen der Straßenverkehrsflächen der Planstraße F sind zwischen den Parkständen je 5 Parkstände mindestens ein Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind standortgerechte mittel- bis großkronige Baumarten mit einer Pflanzqualität Stammumfang mindestens 18-20 cm zu verwenden.
 - Auf Stellplatzanlagen ab 5 Stellplätze ist im Umfeld der Stellplätze je angefangene 5 Stellplätze mindestens ein standortgerechter Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind standortgerechte mittel- bis großkronige Baumarten mit einer Pflanzqualität Stammumfang mindestens 18-20 cm zu verwenden.
 - Bei Baumpflanzungen innerhalb von versiegelten Flächen sind wasser- und luftdurchlässige Baumscheiben von mindestens 12 m² vorzusehen. Die Bäume erhalten einen durchwurzelbaren Raum von mindestens 24 m³, bei einer Tiefe von mindestens 1,5 m. Die Erweiterung des Wurzelraumes erfolgt unter Verwendung zertifizierten überbaubaren Substrats.
 - Gepflante und zur Erhaltung festgesetzte Bäume sind bei Abgang durch Neuanpflanzungen zu ersetzen.
 - Die verbleibenden gesetzlich geschützten Biotopflächen und der außerhalb des Plangebiets gelegene Strandbereich sind gegenüber den Grünflächen und Verkehrsflächen vor Baubeginn mit einem festen Bauzaun abzugrenzen.
 - Für die Außenanlagen sind fledermaus- und insektenfreundliche Leuchtmittel mit ausschließlich warmweißem Licht bis maximal 3.000 Kelvin und geringer UV- und Blaulichtanteile zu verwenden. Die Beleuchtung ist in möglichst geringer Höhe anzubringen und nach unten abstrahlend auszurichten.
 - Die Umsetzung der geplanten Vorhaben des Bebauungsplans wird unter Einbindung einer Umweltbauleitung durchgeführt. In diesem Rahmen werden Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Gehölzbeständen, gesetzlich geschützten Biotopen, Flächen des FFH-Gebiets, Maßnahmenflächen und artenschutzrechtlichen Belangen vorbereitet und während der Ausführung begleitet.
 - Zur Kompensation werden dem B-Plan Nr. 102 folgende Flächen zugeordnet:
 - Abbuchung von 300 m² aus dem Okokonto der Stadt Schleswig (AZ 661 4.03.138.2001.00)
 - Abbuchung von 300 m² Feuchtwiesen aus dem Okokonto Reeshohn 1 (AZ 661 4.03.097.2012.00), Kreis Schleswig-Flensburg
 - Abbuchung von 600 m² Gehölzplantagen auf nassen Standorten aus dem Okokonto Waabs 1 (AZ 67 20.36-Waabs-1), Kreis Rendsburg-Eckernförde
 - Abbuchung von 7.400 m² naturnahe Gehölzplantagen aus dem Okokonto Holnis 2 (AZ 661 4.03.029.0219.002), Kreis Schleswig-Flensburg
- Baugestalterische Festsetzungen, § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO-SH**
 - In den Bauflächen 1 bis 5 sind die Hauptdächer der Hauptgebäude nur als Gründächer zulässig.
 - In den Bauflächen 1 bis 5 sind die Hauptdächer der Hauptgebäude nur als Flachdächer oder flach geneigte Dächer zulässig.
 - Die Errichtung von Solaranlagen auf den Dächern ist zulässig.
 - Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO ab einem umbauten Raum von mehr als 30 m² sowie Garagen und Carports dürfen nur mit einem Gründach errichtet werden.
 - In den Bauflächen 1 bis 5 sind als Fassadenmaterial nur Verbindungssteine oder Klinkerfassaden in hellen braunen, beige und grauen Farbvarianten zulässig. Für untergeordnete Bauteile sowie das jeweils oberste Geschoss sind auch andere Materialien zulässig. Carports und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind von dieser Bestimmung ausgenommen.
 - In den Bauflächen 1 bis 6 sind als Einfriedigung zu den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen nur 'Hecken' aus Laubbäumen mit einer Höhe von max. 120 cm zulässig. Entlang der Planstraße E sind keine Einfriedigungen zulässig.

- Nachrichtliche Übernahmen § 9 (6) BauGB**
Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. 4 des Bundeswasserstraßen-gesetzes (WasserStG) in der derzeit gültigen Fassung weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihre Betriebs- oder Wartungsmaßnahmen mit Schiffsverkehrszeichen Anlässe geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsfahrer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schiffsverkehrszeichen ist unzulässig. Von der Wasserstraße aus sollen fernab weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtraklen, Baustellenbeleuchtung sowie Straßen- und Gehwegbeleuchtung usw. sind dem WSA Ostsee daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.
- Artenschutzrechtliche Hinweise**
 - Zum Schutz von Brutvögeln sind Gehölzbesetzungen innerhalb des Zeitraumes 01.10. bis 28.02. durchzuführen und Abrisse oder Erweiterungen von Bestandsgebäuden im Zeitraum 01.09. bis 14.03. zu beginnen. Wenn dies nicht möglich ist, ist durch eine Besatzprüfung auszuschließen, dass Vogelbruten vorhanden sind.
 - Zum Schutz von Fledermäusen sind Abrisse oder Erweiterungen von Bestandsgebäuden innerhalb des Zeitraumes 01.12. bis 28.02. zu beginnen und die Fällung von Bäumen mit Tagesquartierpotenzialen im Zeitraum 01.12. bis 28.02. durchzuführen. Wenn dies nicht möglich ist, ist durch eine Besatzprüfung auszuschließen, dass Fledermäuse vorhanden sind.
- Sonstige Hinweise**
Die im Text (Teil B) angesprochenen DIN-Vorschriften können bei der Stelle, bei der dieser Bebauungsplan eingesehen werden kann, ebenfalls eingesehen werden.

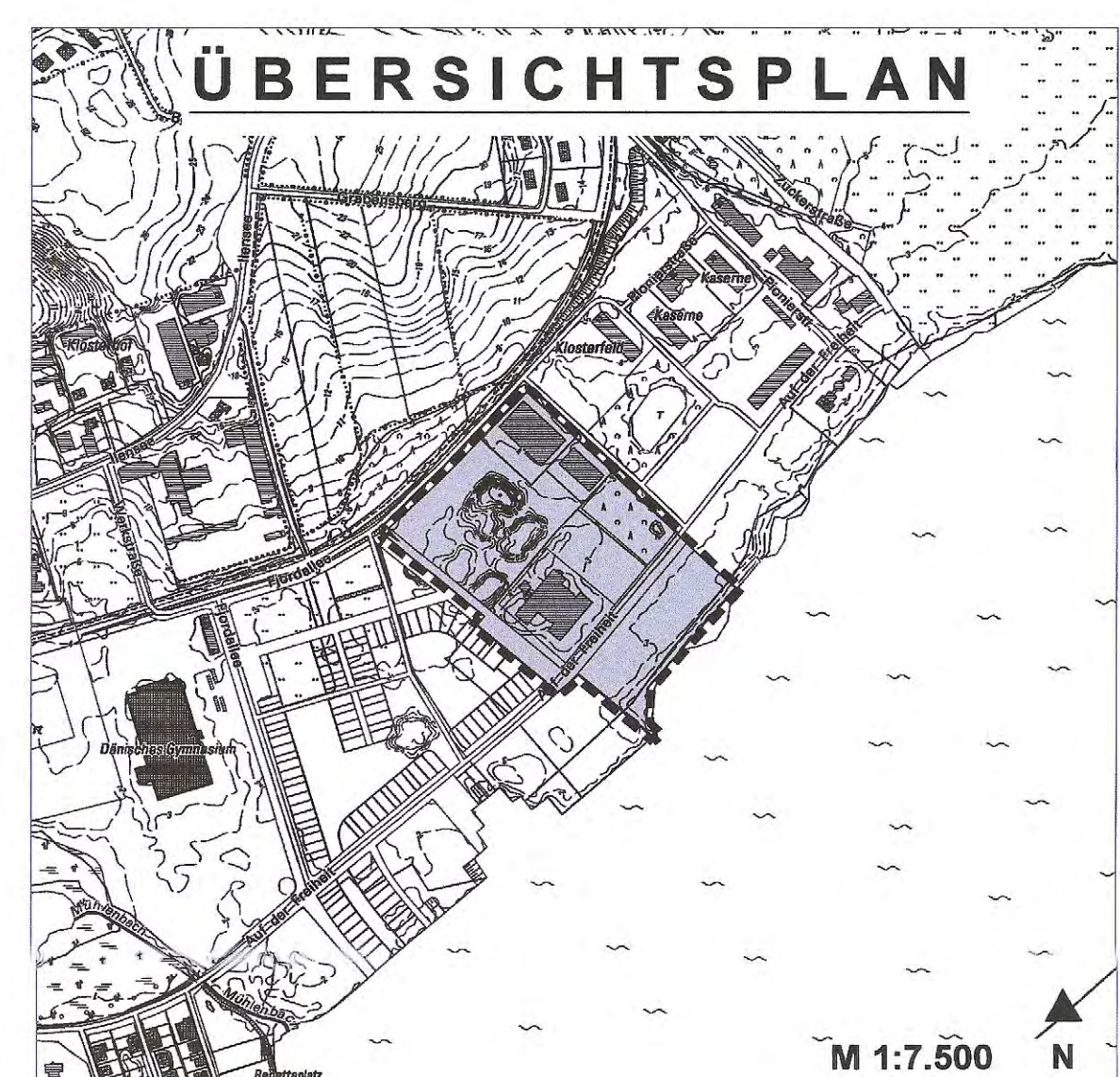
VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bau- und Umweltausschusses vom 20.04.2021. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt der Stadt Schleswig am 26.04.2021 erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom 04.05.2021 bis zum 04.06.2021 durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung betroffen sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 26.04.2021 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Bau- und Umweltausschuss hat am 22.02.2022 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 102 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 102, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 07.03.2022 bis zum 06.04.2022 während der Sprechstunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 28.02.2022 durch Abdruck im Amtsblatt der Stadt Schleswig ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.schleswig.de ins Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 02.03.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Schleswig, den 02.03.2022
Stephan Dose
Bürgermeister
- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.
Schleswig, den 17.03.2022
Kartographie: 22.08.2022
(Unterschrift)
- Die Ratsversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 26.09.2022 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
Schleswig, den 04.10.2022
Stephan Dose
Bürgermeister
- Die Ratsversammlung hat den Bebauungsplan Nr. 102, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 26.09.2022 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss begünstigt.
Schleswig, den 04.10.2022
Stephan Dose
Bürgermeister
- Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 102 durch die Ratsversammlung sowie die Internetadresse der Stadt und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind durch Abdruck im Amtsblatt der Stadt Schleswig am 17.03.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit dem Inhalt am 17.03.2022 in Kraft getreten.
Schleswig, den 17.03.2022
Stephan Dose
Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN NR. 102 DER STADT SCHLESWIG

AUF DER FREIHEIT - ZENTRALBEREICH

Gebiet zwischen der Kreisbahntrasse und der Schlei sowie zwischen den Gebieten 'Auf der Freiheit' Ostteil und Westteil



STAND: 29.07.2022