

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Nr. 105 der Stadt Schleswig 'Auf der Freiheit - Ostteil'

Berücksichtigung der Umweltbelange

Vorhaben

Die Stadt Schleswig beabsichtigt die bauliche Entwicklung auf dem ehemaligen Kasernengelände "Auf der Freiheit" voranzutreiben. Zur Vorbereitung der Bauvorhaben im östlichen Bereich stellt sie den Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 105 "Auf der Freiheit (Westteil)" auf.

Gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB wurde in diesem Rahmen für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt. Deren Ergebnisse sind in dem Umweltbericht dokumentiert.

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Umweltprüfung erfolgte unter Betrachtung der im BauGB aufgelisteten Umweltbelange. Der Umweltbericht stellt die Ergebnisse entsprechend der Vorgaben der Anlage 1 BauGB zusammen.

Derzeitiger Zustand der Umwelt und Prognose der zukünftigen Entwicklung

Als zentraler Aspekt des Umweltberichtes erfolgt eine Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes der Belange Fläche, Boden, Wasser, Klima, Luft, Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt, Landschaft und Menschen sowie Kulturgüter und Sachgüter. Auf der Basis vorhabenspezifischer Wirkfaktoren werden die potenziellen Auswirkungen des Vorhabens auf diese Umweltbelange sowie deren Wechselwirkungen beschrieben und deren Erheblichkeit bewertet. Zudem wird die Entwicklung gegenüber weiteren Belangen, wie Schutzgebieten und -objekten, Plänen, Vermeidung von Emissionen, Nutzung erneuerbarer Energien, schwere Unfälle und Katastrophen, Eingriffsregelung und Maßnahmen bezüglich des Klimawandels geprüft. Anschließend folgen Aussagen über Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen und eine Beschreibung und Bewertung anderweitiger Planungsmöglichkeiten. Folgende Inhalte sind von Bedeutung:

Derzeitiger Zustand der Umwelt: Bei dem Plangebiet handelt es sich um den östlichen Teil eines vormals von der Bundeswehr genutzten Geländes an der Schlei, das inzwischen von alten Nutzungen weitgehend beräumt wurde. Die oberen Bodenschichten bestehen, außerhalb des direkten Küstenraums, weitgehend aus Aufschüttungsmaterial.

Im Gebiet sind großflächig vegetationsfreie Flächen sowie einige verbliebene Straßenzüge und versiegelte Plätze vorhanden. Als hochwertige Landschaftsstruktur ist vor allem das Schleiufer mit einem nahezu durchgehenden Röhrichtsaum hervorzuheben. Des Weiteren befindet sich am Nordrand, an der Böschung zur Schleiniederung, ein Waldstück, welches eine grüne Kulisse für den Standort bildet. Zudem sind ein Gehölz mit einem innen gelegenen See, mehrere kleinflächige Gehölzbestände und Baumgruppen sowie verstreut gelegene Brachflächen auf dem Gelände vorhanden. Im Osten sind mit der Mühle Nicola und dem Kloster Freiheit bereits neue siedlerische Nutzungen entwickelt. Die Mühle ist von vielen Seiten aus bis in die Ferne sichtbar. Die neuen Gebäude des Klosters sind von prägendem alten Baumbestand eingegrünt.

Bewertung: Der Plangeltungsbereich besitzt derzeit für Teilaspekte der Umweltbelange Pflanzen (Pionierfluren, Ruderale Staudenfluren, Ruderale Grasfluren, Feldgehölz heimischer Arten, Weidengebüsch, Einzelbäume, Tümpel, Schilfröhricht) und Mensch (Erholungsort, Wohnumfeld) besondere Bedeutung. Aufgrund der räumlichen Nähe und Vernetzung sind auch die Umweltbelange Biologische Vielfalt (angrenzende Natura 2000-Gebiete) und Landschaft (Schleilandschaft) von Relevanz. In anderen Teilaspekten besitzen die genannten Umweltbelange, sowie auch die Umweltbelange Fläche, Boden, Klima, Luft, Tiere, Kulturgüter und sonstige Sachgüter, allgemeine Bedeutung.

Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens: Bei Nichtdurchführung des Vorhabens ist eine bauliche Entwicklung lediglich im nördlichen Bereich des Plangebiets möglich, der mit einer geltenden Flächennutzungsplanänderung belegt ist. Des Weiteren ist über bestehende Genehmigungen auch der Betrieb der Mühle und des Klosters gesichert. Ein großer Teil des Plangebiets würde als Siedlungsbrache verbleiben.

Prognose erheblicher Auswirkungen bei Durchführung des Vorhabens: Die Planung führt vor allem zu erheblichen Umweltauswirkungen auf die Landschaft (Überprägung naturnaher Schleilandschaft durch Gebäude mit potenzieller Fernwirkung, Beeinträchtigung der Natürlichkeit des Küstensaums durch Überbauung eines Küstenabschnitts). Zudem wurden mögliche erhebliche Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Wasser (Wasserhaushaltsbilanz nach A-RW 1), Pflanzen (Verlust von Wald, Gehölzbeständen, Brackwasserröhricht), und Menschen (Beeinträchtigung der Erlebbarkeit der Schleiküste durch hineinragende Bauflächen) ermittelt.

Kumulativ betrachtet mit dem Bebauungsplan Nr.103 sind zudem erhebliche vorteilhafte Auswirkungen auf den Umweltbelang Menschen durch die Realisierung von in hohem Maße zusätzlichem Wohnraum und Beherbergungsmöglichkeiten in attraktiver Lage an der Schlei zu bewerten. Kumulativ betrachtet mit weiteren Planungen des Gesamtvorhabens "Auf der Freiheit" sind allerdings auch erhebliche nachteilige Auswirkungen auf den Menschen durch Verkehrslärm außerhalb des Plangebiets zu erwarten.

Weitere Umweltbelange und Prognose der zukünftigen Entwicklung

Natura 2000: Das geplante Vorhaben findet im Randbereich eines FFH-Gebiets und eines Europäischen Vogelschutzgebiets statt. Gemäß der Ergebnisse entsprechend vorhabenbezogener FFH-Verträglichkeitsprüfungen ist das geplante Vorhaben gegenüber der Natura 2000-Kulisse verträglich.

Anderweitige naturschutzrechtliche Schutzgebiete und-objekte: Im Plangebiet sind folgende Schutzgebiete und -objekten vorhanden: Randbereich eines FFH-Gebiets, Randbereich eines Europäischen Vogelschutzgebiets, ein Naturpark, besonders geschützte Arten (z.B. Vögel, Amphibien und einige Säugetier- sowie Insektenarten), streng geschützte Arten (potenziell Fledermäuse), gesetzlich geschützte Biotope und ein 150 m Gewässerschutzstreifen. Ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände kann im Rahmen der Vorhabenumsetzung durch geeignete Maßnahmen vermieden werden. Z.T. werden gesetzlich geschützte Biotope überplant, deren Befreiung zu erwirken ist. Bezüglich des Gewässerschutzstreifens liegt bereits eine Befreiung gemäß § 67 BNatSchG vor.

Anderweitige Pläne: Planrelevant sind insbesondere der Hochwasserrisikomanagementplan Schlei/Trave und zwei Managementpläne für die Natura 2000-Gebiete. Diesen wird im Rahmen des Planverfahrens ausreichend Rechnung getragen.

Vermeidung von Emissionen und Nutzung erneuerbarer Energien: Im Bebauungsplan wird eine potenzielle Installation von Solaranlagen auf Hausdächern berücksichtigt. Im Rahmen der Vorhabenumsetzung ist beabsichtigt Möglichkeiten zur Umsetzung eines emissionsarmen innovativen Wärmekonzeptes mit Einbindung erneuerbarer Energien zu prüfen.

Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen: Teile des Plangebiets liegen innerhalb eines Hochwasserrisikogebiets. Durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan und weitere Genehmigungserfordernisse werden ausreichende Vorkehrungen für erforderliche Schutzmaßnahmen getroffen.

Eingriffsregelung: Der Bebauungsplan bereitet Entwicklungen neuer Bauflächen vor. Hierdurch werden Eingriffe in Natur und Landschaft ausgelöst. Es sind Eingriffe in den Boden und in Vegetationsflächen allgemeiner und besonderer Bedeutung (Wald, Gehölze, Ruderalfluren, Artenreicher Steilhang, Makrophytenbereich der Schlei) zu erwarten. Die Kompensation erfolgt im Plangebiet durch Baumneupflanzungen, kleinflächige Gehölzanpflanzungen sowie eine naturnahe Gestaltung von Waldumwandlungsflächen und auf externen Flächen durch forstrechtlichen Ersatzwald und Abbuchungen aus Ökokonten.

Maßnahmen bezüglich des Klimawandels: Mit der Ausweisung mehrerer kompakter Gebäudkörper, der Anlage von Gründächern, Überschreitungsmöglichkeiten für Solaranlagen sowie der Festsetzung von Grünflächen und Baumpflanzungen wird Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, sowie Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen.

Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen: Durch eine Reihe an Festsetzungen können mögliche nachteilige Umweltauswirkungen verringert werden. Dabei dienen Festsetzungen zum Hochwasserschutz und zum Schallschutz einer Verhinderung von erheblichen Beeinträchtigungen des Menschen gegenüber Hochwasser und Sturmflutereignissen sowie gegenüber Verkehrslärm. Festsetzungen zu Maßnahmenflächen sollen insbesondere erhebliche Beeinträchtigungen von gesetzlich geschützten Biotopen und Natura 2000-Gebieten vermeiden.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten: Als anderweitige Planungsmöglichkeiten wurden die Anfangsversion eines städtebaulichen Konzeptes sowie Möglichkeiten der Entwässerungsplanung bezüglich möglicher erheblicher Umweltauswirkungen beurteilt.

Zusätzliche Angaben

Technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung: Der Umweltbericht wurde nach den Vorgaben der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zusammengestellt. Die Bewertung erfolgte verbal argumentativ. Die vorliegenden Geländeerfassungen, vorhandenen Daten und vorhabenbezogenen Gutachten reichen für eine Beurteilung der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen aus.

Überwachung: Die Stadt Schleswig überwacht, dass eine Umweltbaubegleitung durchgeführt wird, die Festsetzung 8.2 (Schutz von Maßnahmenflächen und gesetzlich geschützten Biotopen vor Beeinträchtigungen) eingehalten wird und ob ausreichend Vorkehrungen gegenüber Lärmeinwirkungen getroffen wurden.

Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der **frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB** wurde seitens eines Bürgers angeregt, dass für die beabsichtigte Nutzung des Klosters dringend eine Einfriedung (Klostermauer) errichten werden muss. Bitte nehmen Sie in den Bebauungsplan eine Einfriedung / Sichtschutz als Bestand für die Flurstücke 102 und 284 auf. Die Oberkante der Wand ist mit ca. 6,10 m über NN geplant. Für die Werkhalle Flurstück 520 haben Sie bereits eine 4 geschossige Bauweise vorgesehen bzw. ergibt sich diese Höhe aus dem Bestand. Die Firsthöhe sollte dem geplanten Nachbargebäude angepasst werden können. Das ist m. E. somit möglich. *Bezüglich der Mauer wurde eine Festsetzung in den Text (Teil B) übernommen. Demnach soll im Bereich des SO 1.3 als Einfriedung zur öffentlichen Verkehrsfläche auch eine Mauer zulässig sein. Die Höhe der Mauer wird auf im Mittel 2,50 m über Oberkante der angrenzenden Straßenverkehrsfläche festgelegt. Die Bezugshöhen sind der Planzeichnung zu entnehmen. Die Höhe von im Mittel 2,50 m über Oberkante der angrenzenden Straßenverkehrsfläche stellt ausreichend sicher, dass eine Einsichtnahme auf das Grundstück der Eigentümerin von der öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht möglich ist.*

Da in der Werkhalle Künstler mit ihren Ateliers untergebracht werden sollen, müssen diese auch eine Möglichkeit zur Übernachtung haben. Demnach müsste dort auch eine Wohnnutzung im Bestand aufgenommen werden. *Der Nutzungskatalog des SO 1.3 wurde angepasst. Zulässig sind Wohnungen zur Vermietung an Beschäftigte im Zusammenhang mit dem Seminarzentrum bzw. den sonstigen in diesem Sondergebiet zulässigen Nutzungen.*

In der Begründung ist alles soweit richtig dargestellt, jedoch findet das „Bettenhaus“ bzw. inzwischen „Gästehaus“ genannt, keine Erwähnung. Dort können 12 Gäste beherbergt werden. Des Weiteren sollte noch die angestrebte Selbstversorgung des Klosters erwähnt werden. *Die Begründung wurde angepasst.*

Aus Sicht des ADFC ist es erfreulich, dass die Erschließung für den Rad- und Fußverkehr durch mehrere parallel verlaufende Wegeverbindungen geplant ist. Wir gehen davon aus, dass sie nach derselben Schleswiger Bauart angelegt werden wie der Wanderweg auf westlichen Freiheit und eine Breite von mindestens 2,50 bis 3,00 m aufweisen werden. Leider wurde die Anbindung an die ebenfalls in Planung befindliche Radwegtrasse (Fahrradschnellweg) vom Bahnhof zur Freiheit in der Planung bislang nicht berücksichtigt. Nach unserem Kenntnisstand soll dieser Ausbau auf der alten Bahntrasse bis zum östlichen Ende der Freiheit erfolgen. Dieser Weg wird künftig eine der Haupt-Fahrradverbindungen in der Stadt sein und mit der Bebauung der östlichen Freiheit erheblich an Bedeutung gewinnen, gerade auch vor dem Hintergrund der Tatsache, dass die Haupterschließung des Plangebietes gemäß der Begründung künftig von Norden über die Pionierstraße erfolgen wird. Die Nutzung des Fahrrads wird damit gegenüber der Kfz-Nutzung attraktiver. Auch stellen die ehemaligen Bahntrassen Richtung Süderbrarup und Richtung Gewerbegebiet St. Jürgen/Berender Redder wichtige, nicht nur touristische Fahrradverbindungen dar. Letztere dürfte mit zunehmender Bebauung der östlichen Freiheit ebenfalls an Bedeutung gewinnen, da der Rewe- und Aldi-Markt St. Jürgen und die sonstigen Firmen im Gewerbegebiet auf diesem Weg schnell und mit nur geringer Steigung erreichbar sind. *Im Zuge des Ausbaus des Fahrradschnellweges sind Anbindungen an die B-Plan-Gebiete vorgesehen.* Aus den genannten Gründen fordert der ADFC für das gesamte Gebiet (B-Pläne 103 und 105) die Anlage mehrerer Stichverbindungen zur alten Bahntrasse. Diese sollten gegenüber jeder der nach Südosten von der Planstraße A abzweigenden Erschließungsstraßen (im Falle des B-Plans 105 gegenüber beider Enden der Planstraße G) angelegt werden. Durch die nach Osten zunehmend hohe Böschung ist nur eine schräge Anlage möglich, um die Steigung in Maßen zu halten. Um eine Anbindung sowohl Richtung Innenstadt als auch Richtung Süderbrarup/St. Jürgen zu erreichen, sind da-für jeweils zwei V-förmig zueinander liegende schräge Stichwege nö-

tig. Man erreicht dadurch aus Sicht der Radfahrer sehr angenehme Ein- und Ausstiegssituationen in den/aus dem Fahrradschnellweg, ähnlich wie es für den Kfz-Verkehr bei Autobahnan-schlüssen üblich ist. Eine 90°-Kurve, die starkes Abbremsen erfordert, wird dadurch vermieden und den Radfahrenden wird damit auch eine gewisse Wertschätzung entgegen gebracht. *Die Ausgestaltung der Anbindungen an den Radschnellweg ist nicht Gegenstand dieses Verfahrens. Die Anregungen werden dennoch aufgenommen.*

Die Anlage eines Rad-/Wanderweges vom östlichen Ende des Plangebietes zur Zuckerstraße ist zwar erfreulich, reicht aber für die Anbindung an die alte Bahntrasse Richtung Osten nicht aus. Man erreicht über die Zuckerstraße zwar gut den Einstieg Richtung Süderbrarup, doch der Strang Richtung St. Jürgen/Berender Redder wäre aufgrund der Böschung zwischen Zuckerstraße und alter Bahntrasse nur über den Umweg Karl-Imhoff-Straße erreichbar, der aus Rad-fahrsicht aufgrund des Zick-Zack-Kurses alles andere als ideal ist. *Anbindungen an den Rad-schnellweg sind vorgesehen, sind jedoch nicht Bestandteil dieses Verfahrens (siehe oben).*

Im Rahmen der **frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB** wurde seitens der Landesplanungsbehörde zunächst bestätigt, dass aus landes- und regionalplanerischer Sicht keine Bedenken gegen das o.a. Planungsvorhaben der Stadt Schleswig bestehen. Insbesondere stehen den Entwürfen des Bebauungsplanes Nr. 105 „Auf der Freiheit – Ostteil“ Ziele der Raumordnung erkennbar nicht entgegen. Dabei gehe ich jedoch davon aus, dass sich die Planung auch im Einklang mit der am 27.08.2018 geschlossenen „Vereinbarung der Stadt Schleswig und der Umlandgemeinden über den Rahmen der Siedlungsentwicklung bis 2025 – Verteilung von Kontingenten für Wohneinheiten auf die Stadt und die Umlandgemeinden“ befindet, mit der quasi eine Reaktivierung der 1996 und 2007 vereinbarten, vor einigen Jahren aber ausge-lautenen Stadt-Umland-Kooperation (SUK) erfolgt ist. Die Darlegungen in Ziffer 2.1 der Begrün-dung, wonach im Arbeitskreis Wohnen der SUK aktuell an einer Fortschreibung der Vereinba-rung gearbeitet wird, habe ich zur Kenntnis genommen. Danach ist seitens der Stadt Schleswig außerdem vorgesehen, die Gesamtplanung zur weiteren Abstimmung in den Arbeitskreis Wohn-en einzubringen. M.E. ist das Bauleitplanverfahren nur bei einem positiven Ergebnis dieser Abstimmung, das in den Planunterlagen zu dokumentieren wäre, fortzusetzen. *Im Hinblick auf die weitere Siedlungsentwicklung hat die Stadt Schleswig im Jahr 2018 eine Vereinbarung mit den Umlandgemeinden getroffen (Schleswig-Umland-Kooperation), in der eine Verteilung von Kontingenten für Wohneinheiten bis zum Jahr 2025 vorgenommen wurde. Im Zusammenhang mit der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes (Entwurf 2018) und den zwischenzeitli-chen Entwicklungen wird im sog. Arbeitskreis Wohnen aktuell an einer Fortschreibung dieser Vereinbarung gearbeitet. In § 4 der Vereinbarung ist festgelegt, dass städtebauliche Projekte auf Flächen von zentraler städtebaulicher und ortsplannerischer Bedeutung nicht auf das Kontin-gent angerechnet werden, um die Innenentwicklung zu fördern. Voraussetzung dafür ist, dass es sich um Maßnahmen der Innenentwicklung handelt und ein gemeindliches Steuerungserfor-dernis durch eine Bauleitplanung vorliegt, ein städtebaulicher Missstand vorliegt, der durch eine Bauleitplanung oder eine städtebauliche Erneuerungsmaßnahme vermieden oder beseitigt wer-den soll, oder ein besonderer Wohnungsbedarf zu decken ist. Der AK Wohnen ist bei solchen Projekten zu beteiligen und soll gegenüber der Landesplanung eine Empfehlung aussprechen. In der v.g. Vereinbarung sind für die Stadt Schleswig 576 Wohneinheiten (für die Jahre 2017 bis 2025) vorgesehen. In der aktuellen Planung für diesen Bebauungsplan sind abzüglich der besonderen Wohnformen wie Hotel oder Kloster ca. 500 Wohneinheiten projektiert. Unter Be-rücksichtigung der inzwischen fertiggestellten innerstädtischen Wohnbauprojekte (s.o.) An den Königswiesen (B-Plan Nr. 20 C) und im Westteil der ehem. Kaserne Auf der Freiheit (B-Plan Nr. 83 B), die gemäß § 4 der Vereinbarung nicht angerechnet werden, verbleibt für die Stadt Schleswig aktuell ein Wohnbaukontingent von ca. 260 Wohneinheiten. Zu beachten ist hierbei,*

dass gem. Ziffer 3.6.1 des 2. Entwurfs zur Fortschreibung des LEP Wohneinheiten, die in Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen entstehen, nur zu zwei Drittel auf den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen angerechnet werden sollen. Im Hinblick auf die weitere Siedlungsentwicklung muss neben dem Bebauungsplan Nr. 105 auch die weitere Entwicklung im Bereich der Bebauungspläne Nr. 102 und Nr. 103, mit denen der westliche Teil des ehemaligen Kasernengeländes 'Auf der Freiheit' überplant wird, betrachtet werden. Die Stadt Schleswig wir daher die Gesamtplanung zur weiteren Abstimmung in den Arbeitskreis Wohnen einbringen. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung haben die Umlandgemeinden den hier vorgelegten Planungen der Stadt Schleswig zugestimmt.

Im Hinblick auf die im Baufeld 5 vorgesehene ausnahmsweise Errichtung von Ferienwohnungen mache ich auf Ziffer 3.7.3 Abs. 4 LEP aufmerksam, wonach Ferienhäuser und -wohnungen überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur touristischen Nutzung dienen. Die touristisch-gewerbliche Nutzung soll mittels Nutzungs- und Betreiberkonzepten gewährleistet werden; ein Dauerwohnen ist auszuschließen. Aus den vorliegenden Planunterlagen wird noch nicht hinreichend deutlich, wie den vorstehend aufgezeigten Aspekten Rechnung getragen werden kann. Dies gilt insbesondere für den Fall, dass hier eine Einzelveräußerung der Ferienwohneinheiten erfolgen sollte. *Das Baufeld 5 ist als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Entsprechend der Zweckbestimmung eines Allgemeinen Wohngebietes soll Wohnnutzung das Gebiet prägen. Ferienwohnungen sollen im Sinne von § 13a BauNVO als nicht-störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig sein und sich der Wohnnutzung unterordnen. Eine gemischte Nutzung von Wohnen und Ferienwohnen ist in dem Baufeld 5 gewünscht. Aus den v. g. Gründen sieht die Stadt davon ab, für das Baufeld 5 ein Sondergebiet nach § 10 BauNVO auszuweisen.*

Des Weiteren gehe ich davon aus, dass die Planung sowohl mit der Unteren Naturschutzbehörde als auch – im Hinblick auf die vorgesehenen Festsetzungen zum Hochwasserschutz – mit dem LKN Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz abgestimmt wurde. *Der Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz wurde beteiligt.*

Abschließend weise ich auf die Stellungnahme des Kreises Schleswig-Flensburg vom 22.10.2020 hin mit der Bitte um Berücksichtigung im weiteren Planverfahren. *Die Hinweise des Kreises Schleswig-Flensburg wurden im weiteren Verfahren beachtet.*

Aus Sicht des Referates IV 52 „Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht“ werden ergänzend folgende Hinweise / Anmerkungen gegeben:

- Abweichungen vom Landschaftsplan sind gemäß Landesnaturschutzgesetz zu begründen.
- Ergebnisse zum Schallschutz sind entsprechend der Planungsebene auch in den Umweltbericht der Flächennutzungsplanänderung einzufügen, um die Verträglichkeit der verschiedenen geplanten Nutzungen darzustellen.
- Die Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2 a Satz 2 Nummer 2 Baugesetzbuch (BauGB) ist zu beachten. Sie regelt die Angaben, die in dem Umweltbericht aufzunehmen sind. Die Beachtung der Anlage 1 ist wesentlich, weil in ihr die Anforderungen an den Umweltbericht gesetzlich festgelegt sind.
- Im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichts sind die Inhalte nach dem Vorbild der Anlage im Sinne einer Checkliste auszuführen.
- Es sind grundsätzlich alle Inhalte, ob nun betroffen oder nicht, aufzunehmen und eine Prüfung der Umweltbelange in diesem Prüfschema vollständig zu dokumentieren. Die Umweltprüfung sieht das Verfahren in den Arbeitsschritten der Ermittlung, der Bewertung sowie der Beschreibung der betroffenen Belange vor und enthält damit eine der Praxis entsprechende Vorgehensweise für eine systematische und rechtssichere Aufbereitung des Abwägungsmaterials.
- Bei der Überplanung von Biotopen, wie z.B. im Bereich der geplanten Steghäuser im Baufeld 14, ist die – schriftliche – Inaussichtstellung der Ausnahmegenehmigung durch die zuständige Fachbehörde (Untere Naturschutzbehörde) den Verfahrensunterlagen beizufügen.

- Die wesentlichen Inhalte und Ergebnisse des zu erstellenden artenschutzrechtlichen Fachbeitrags sind entsprechend der Planungsebene auch im Flächennutzungsplan darzustellen.
- Ich weise auf § 3 Abs. 3 BauGB hin. Danach ist bei Flächennutzungsplänen ergänzend zu dem Hinweis nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB darauf hinzuweisen, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 UmwRG bei einem Rechtsbehelf nach § 7 Abs. 2 UmwRG gemäß § 7 Abs. 3 Satz 1 UmwRG mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte machen können (Präklusion).
- Die zu erstellende Verfahrensakte ist um eine Bestätigung dahingehend zu ergänzen, dass die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung parallel / zeitgleich auch im Internet zu sehen war.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und werden entsprechend berücksichtigt.

Seitens des Kreises Schleswig-Flensburg werden vom vorbeugenden Brandschutz Hinweise zur Löschwasserversorgung gegeben. *Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wurden in die Begründung zum B-Plan mit aufgenommen.*

Die untere Naturschutzbehörde weist darauf hin, dass der Eingriff in die gesetzlich geschützten Biotop so gering wie möglich gehalten werden sollte. Der Bereich, der erhalten wird, sollte in der Planzeichnung entsprechend dargestellt werden. *Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und entsprechend berücksichtigt.*

Die untere Wasserbehörde weist darauf hin, dass Bei Neuerschließungen ist das Einplanen von Verdunstungsflächen im Rahmen der Niederschlagswasserbeseitigung, gemäß der wasserrechtlichen Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Neubaugebieten in Schleswig-Holstein - Teil 1 (Erlass vom 10.10.2019) stärker zu berücksichtigen. Das ist, zumindest für den öffentlichen Bereich im B-Plan, z.B. über straßenbegleitende Mulden, umzusetzen. Gemäß Punkt 3.5 der Begründung soll dies auch entsprechend umgesetzt werden. In Bereichen mit eingeschränkter Versickerungsfähigkeit des Untergrundes kann die Mulde mit einer durchgehenden Rigole (Drainageleitung), die gleichzeitig als RW-Kanal fungieren kann, ergänzt werden. Das über den bewachsenen Oberboden (straßenbegleitende Mulde) abgeleitete Niederschlagswasser bedarf vor Einleitung in die Schlei keiner weiteren Behandlung. In Bereichen mit stärkerem Gefälle wären die Mulden kaskadenförmig anzulegen. Das Ableiten des Niederschlagswassers aus dem Bereich der Straßen direkt in den RW-Kanal wird nur noch in begründeten Ausnahmefällen zugelassen. *Gemäß der durchgeführten Baugrunduntersuchung wird davon ausgegangen, dass nicht im gesamten B-Plan-Gebiet Regenwasser versickert werden kann. Im Detail wird das erarbeitete Entwässerungskonzept für das anfallende Oberflächenwasser in der Begründung zum B-Plan Nr. 105 dargelegt. Parallel zur Planstraße A ist eine in Kaskaden angelegte Mulden-Rigole mit Anschluss an den Bestandskanal vorgesehen. Zwischen den Parkbuchten befinden sich Grünflächen, die zur Verdunstung dienen. In der Parkanlage und den Grünflächen zwischen den Parkbuchten ist die Pflanzung von Bäumen festgesetzt, die eine Verdunstung begünstigen. Das Anlegen von Steingärten wurde in der Begründung zum B-Plan ausgeschlossen, sodass private Gärten ebenfalls die Verdunstung begünstigen. Die Dachflächen der Baufelder 1-7 sowie 17 und 18 wurden zur Erhöhung der Verdunstung im B-Plan als Gründächer festgesetzt. Die Erhöhung der Verdunstung wird im Rahmen des Möglichen ausgeschöpft. Die Aufstellung des Entwässerungskonzeptes erfolgt in enger Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde des Kreises Schleswig-Flensburg. Im Detail wird das erarbeitete Entwässerungskonzept in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 105 dargelegt.*

Die untere Bodenschutzbehörde (uBB) weist darauf hin, dass im Umweltbericht die Maßnahmen zum (vorsorgenden) Bodenschutz darzustellen/zu beschreiben sind. Aufgrund der historischen Nutzung des Geländes ist immer mit lokalen Bodenverunreinigungen zu rechnen. In dem Umweltbericht ist auf diesen Sachverhalt hinzuweisen. Ein Achten auf sensorische Auffälligkeiten

(Verfärbungen, Geruch, Fremdbestandteile) hat bei allen Erdarbeiten zu erfolgen. Es ist ein Bodenmanagement aufzustellen. *Die Hinweise werden im Rahmen des Umweltberichts entsprechend berücksichtigt.*

Aus planerischer Sicht weist der Kreis darauf hin, dass

- Der Verweis auf die Wasserflächen in Ziffer 1.1, SO 1.3 SO Kloster geprüft werden sollte. *Der Verweis wurde korrigiert.*
- In Ziffer 1.1, SO 1.3 SO Kloster Nr. 2 des Texts (Teil B) ggfs. ein „unter anderem“ ergänzt werden sollte, um die Aufzählung der Manufakturen nicht abzuschließen. *Der Hinweis wurde berücksichtigt.*
- Mit der Bauaufsicht geklärt werden sollte, ob die Sauna und das „größere Gewächshaus“ (Ziffer 3.1.2.3/S. 10 der Begründung) als erforderliche Nebenanlagen zulässig sind oder in der Zweckbestimmung im Text Teil B näher darauf eingegangen werden muss. *Der Hinweis wurde berücksichtigt.*

Seitens des Landesamtes für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein wurden umfangreiche Hinweise zum Hochwasserschutz und zum Küstenschutz gegeben. Grundsätzlich stimmt der Landesbetrieb den vorgesehenen Planungen und Auflagen und Nachweisen zu. *Die Hinweise und Auflagen wurden vollständig in die Begründung und die Planzeichnung aufgenommen.*

Seitens des Wasserstraßen- und Schifffahrtsamtes Lübeck wird darauf hingewiesen, dass es in den v.g. Absätzen "Belange der Schifffahrt" richtig heißen muss: "strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung". *Der Hinweis wurde beachtet und die Begründung angepasst.*

Das Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume – untere Forstbehörde weist darauf hin, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 105 der Stadt Schleswig Areale die flächig mit Waldbäumen und -sträuchern bestockt sind und aufgrund ihrer Größe und Ausformung Waldeigenschaften ausbilden, berührt. Diese Flächen unterliegen den Bestimmungen des Landeswaldgesetzes. Die betroffenen Flächen sind in der Karte kenntlich gemacht. *Der Waldbestand wurde in die Planzeichnung übernommen.*

Eine Betroffenheit dieser Waldflächen ist durch die Planung in zweifacher Hinsicht gegeben. Zum einen wird Wald direkt in Anspruch genommen, zum anderen ist gemäß § 24 Abs. 1 LWaldG zwischen Waldflächen und Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB ein Abstand von 30 Metern einzuhalten. Der Waldabstand ist nachrichtlich in Bebauungsplänen darzustellen (§ 24 Abs. 2 LWaldG). Zur Einhaltung des Waldabstandes sind die Baugrenzen entsprechend anzupassen. *Teile des Waldbestandes werden mit Bau- und Verkehrsflächen sowie einer Regensickermulde überplant und müssen nach forstrechtlicher Waldumwandlung beseitigt werden. Für Waldflächen, die im 30 m Abstand zu den Gebäuden liegen, ist ebenfalls eine Umwandlung von Wald in eine anderweitige Nutzung durchzuführen. Der in diesem Sinne südwestlich der Pionierstraße herzustellende Waldabstand umfasst Flächen im Bereich einer ausgeprägten Hanglage mit einzelnen alten Bäumen. Zur Minimierung waldumwandlungsbedingter Eingriffe in Natur und Landschaft wird diese Fläche zukünftig zu einer parkartigen naturnahen Grünanlage mit Einzelbäumen und Baumgruppen entwickelt. Hierfür wird der Baum- und Strauchbestand ausgelichtet. Bäume mit potenziell für Fledermäuse und Vögel geeignete Höhlen sollen erhalten bleiben. Um einen flächenhaften Gehölzaufwuchs auszuschließen, müssen die Flächen alle 1-3 Jahre gemäht und ggf. entkusselt werden.*

Die Inanspruchnahme von Waldflächen bedarf der Genehmigung der unteren Forstbehörde (§ 9 Abs. 1 LWaldG) und geht mit der Verpflichtung einher, Ausgleich und Ersatz in Form einer Erstaufforstung zu erbringen. Ob eine Genehmigung zur Waldumwandlung erteilt werden kann, kann erst nach Eingang vollständiger Antragsunterlagen geprüft werden. Ich weise darauf hin,

dass eine Umwandlung von Wald ein Eingriff im Sinne des BNatSchG ist und der Einvernehmenserteilung der unteren Naturschutzbehörde bedarf. *Die Antragsunterlagen liegen der Forstbehörde zwischenzeitlich vor.*

Die Bundeswehr weist darauf hin, dass sich das Plangebiet im Bauschutzbereich nach §12(3) Ziffer 2 a LuftVG des militärischen Flugplatzes Schleswig-Jagel befindet. Das bedeutet: Sollte für die Errichtung/Erweiterung des Gebäudes der Einsatz eines Baukrans notwendig werden, ist hierfür gemäß § 15 i.V.m. § 12 LuftVG die Genehmigung der militärischen Luftfahrtbehörde dringend erforderlich. *Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und wurde in die Begründung übernommen.*

Seitens der Deutschen Telekom Technik GmbH werden allgemeine Hinweise zum späteren Leitungsausbau gegeben. *Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.*

Die Stadtwerke SH geben den Hinweis, dass die Schleswiger Stadtwerke GmbH in dem B-Plan 105 die Versorgung mit Strom, Wasser und Wärme sicherstellt, nicht die Stadtwerke SH. *Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung entsprechend berücksichtigt.*

Die Freiwillige Feuerwehr Schleswig weist darauf auf Folgendes hin:

Beim Ausbau des Gebietes auf der Freiheit Westteil ist die Löschwasserversorgung zurzeit mit Hydranten nicht ausreichend und ist entsprechend anzupassen.

1. Den Grundschutz von 48 m³/h Löschwasserbedarf ist über zwei Stunden sicherzustellen. Der Hydranten-Abstand darf den geforderten 150 m nicht überschreiten.
2. Bei den geplanten Bauvorhaben von Gewerbebetrieben/Sonderbauten ist der Löschwasserbedarf sogar auf 96 m³/h über zwei Stunden entsprechend zu berücksichtigen.
3. Für die teilweise geplanten Objekte sind Feuerwehrezufahrten nach DIN und Aufstellflächen für die Feuerwehr unter anderem für Hubrettungsfahrzeuge (Drehleitern) zu berücksichtigen. Für den weiteren Planungsverlauf auf dem Gelände und den baulichen Anlagen wird empfohlen die Feuerwehr auch weiterhin rechtzeitig in den Prozess mit einzubinden.

Kenntnisnahme. Die Löschwasserversorgung und Feuerwehrezufahrten werden im Rahmen der Erschließung berücksichtigt.

Im Rahmen der **öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB** wurden folgende Fragen bzw. Anregungen vorgebracht:

1. Bademöglichkeit an der Schlei - Wo genau? Zusage von Bürgermeister Dose vom 18.08.2020. *Im Entwurf des B-Plans Nr. 102 ist derzeit ein Platzhalter in der Planzeichnung vorgesehen. Die genaue Ausgestaltung und Größe der Badestelle steht noch nicht fest.*
2. Schilfgürtel wird zu 2/3 vernichtet. Lt. Scoping, Seite 5:
 - Die vorhandenen Brackwasserröhrichte sind zu schützen. *Es erfolgt ein entsprechender naturschutzrechtlicher Ausgleich.*
 - Der Sportbootbetrieb in der ufernahen Region ist zu reglementieren. Auflagen für Sportboote betreffen nicht den Bebauungsplan.
3. Was wird mit dem kleinen Bach ca. 50 m vor der Mühle? *Es handelt sich nach Auskunft der Stadtwerke nicht um einen verrohrten Bachlauf, sondern um eine Entwässerungsanlage der nördlich gelegenen Bestandsstraße. Im Rahmen der Neuerschließung wird der Regenwasseraustritt zurückgebaut.*
4. Öffentliche Toiletten, seit 2012 Bedarf bekannt, von Herrn Fandrey, Bauamt, schon 2012 zugesagt. *Die Verwaltung ist sich einig, dass eine öffentliche Toilette für die Besuche*innen des*

Quartiers vorgehalten werden muss. Derzeit befinden sich die Fachdienste Gebäudemanagement und Stadtentwicklung in der Abstimmung über den Umfang und Lage der öffentlichen Toilette.

5. Auffahrt / Aufgang zur alten Bahntrasse (Rad- / Wanderweg Schleswig – Süderbrarup) nicht eingezeichnet. Ein Weg von der Planstraße A auf die alte Kreisbahntrasse ist im Bereich des B-Plan 103 vorgesehen. Weitere Anbindungen sind nicht vorgesehen.

6. Schleiwanderweg / Radweg wie im B-Plan Nr. 83 B ist ungeeignet und zu schmal. Der Schleiwanderweg im B-Plan 83 B ist aus Sicht der Verwaltung für den Fuß- und Radverkehr gut geeignet, weshalb die Gestaltung des Wanderweges auch in den Bereichen der B-Pläne 103, 102 und 105 fortgeführt werden soll.

7. Ist für 2.000 Neubürger ein Grillplatz vorgesehen? Auf B-Plan-Ebene sind Grillplätze nicht relevant, daher sind sie im B-Plan nicht zu finden. Wie genau der Park gestaltet wird, wird in der späteren Detailplanung entschieden. Die Anregungen werden für die spätere Planung aufgenommen.

8. Ist eine Spiel- / Sportstätte für Jugendliche ab ca. 12 Jahren eingeplant? Es sind Kinderspielplätze geplant, da diese im unmittelbaren Wohnumfeld erforderlich sind. Spielmöglichkeiten für Jugendliche sind auf dem Gelände der A. P. Möller Skolen vorhanden (Sportplatz, Skate-Bowl).

9. Hotelplanung: Zugang zur Schlei geplant? Es ist kein direkter Zugang zur Schlei geplant.

10. Sind die Bäume an der Straße zum Hotel im B-Plan Nr. 102 und 105 geschützt? Innerhalb des B 105 sind 8 Bäume als zu erhalten gekennzeichnet. Im Bereich des B 102 sind ebenfalls 8. Insgesamt sollen an der Straße zum Hotel (Planstraße G1) 16 Bäume erhalten werden.

11. 2020 brüteten auf einem Erdhügel nahe dem Gelände 60 - 80 Paare Uferschwalben. Der Hügel wurde im Winter 20 / 21 entfernt. Herr Bagehorn-Delor stellte einen Ersatzhügel in Aussicht. Das wurde 2021 nicht umgesetzt. 20-30 Uferschwalben brüten z.Zt. auf dem Gelände der Firma Manke, die den Schutz der Vögel bis Sept. 21 zusichert. Was plant die Stadt für 2022? Die Neuschaffung eines Erdhügels wird derzeit abgestimmt. Diese soll voraussichtlich auf dem Gelände der alten Gärtnerei am Holmer Noorweg stattfinden.

12. Bebauung und Nutzung im 50 m-Streifen an der Schlei ist sehr unverständlich für Schleswigs Bürger. Der Uferbereich der Schlei ist mit einer Breite von 50 m im Landschaftsplan als „Erholungstreifen“ vorgesehen. Dies trifft den gesamten Uferbereich an der Schlei, worunter auch die bebauten Flächen fallen. Ein Erholungstreifen bedeutet nicht, dass innerhalb dieser Flächen nicht gebaut werden darf.

13. Die Steghäuser zerstören 2/3 des Schilfgürtels und dürfen nicht gebaut werden. Die Steghäuser dürfen gemäß Bebauungsplan (sofern der Entwurf Rechtskraft erlangt) gebaut werden, da der naturschutzrechtliche Ausgleich für den entfallenen Schilfgürtel erbracht wird.

14. § 3 BauGB: „Beteiligung der Öffentlichkeit“. Die Politik muss die Beteiligung herbeiführen. Alle Bürger Schleswigs hatten in der Zeit vom 23.09. bis 23.10.2020 die Gelegenheit, sich im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über die Planungen unterrichten zu lassen und hatten die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.

Im Rahmen der **Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB** wurde seitens der Landesplanungsbehörde angemerkt, dass den aktuellen Planunterlagen zu entnehmen sei, dass im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung die Umlandgemeinden den vorgelegten Planungen der Stadt Schleswig zwar zugestimmt haben. Ob jedoch der Arbeitskreis Wohnen beteiligt worden ist und

eine Empfehlung ausgesprochen hat, ist den Planunterlagen nicht zu entnehmen. Insofern sollte die Begründung um diesen Punkt ergänzt werden. *Der Arbeitskreis Wohnen setzt sich aus den Ämtern der Umlandgemeinden zusammen. Der AK Wohnen wird in dem Sinne nicht als TöB Beteiligt. Nach diesseitiger Einschätzung reichen die Stellungnahmen der Ämter aus.*

Gleiches gilt für die Sicherung des Ferienwohnens. Hier war angeregt worden, mittels Nutzungs- und Betreiberkonzepten dieses zu sichern, insbesondere für den Fall, dass eine Einzelveräußerung der Ferienwohneinheiten erfolgen sollte. Auch diesbezüglich enthalten die Planunterlagen keine weiteren Angaben. Daher sollte dieser Aspekt ebenfalls ergänzt werden. *Es werden im Geltungsbereich keine reinen Ferienwohngebiete festgesetzt. Ein Betreiberkonzept ist nur für Ferienwohngebiete sinnvoll. Für allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete sind Betreiberkonzepte nicht notwendig, da diese in erster Linie der wohnbaulichen Nutzung bzw. einer Mischung aus Wohnen und Gewerbe dienen. Ferienwohnungen sollen im Sinne von § 13a BauNVO als nicht-störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig sein und sich der Wohnnutzung unterordnen.*

Zudem befindet sich ein Teil des angedachten Plangebietes in einem nicht ausreichend geschützten Hochwasserrisikogebiet an der Küste. Im Rahmen der in Vorbereitung befindlichen Neuaufstellung des Regionalplans wird dieser Bereich gemäß LEP-Entwurf 2020 möglicherweise als Vorranggebiet für den Küstenschutz und die Klimafolgenanpassung im Küstenbereich festgelegt werden. Die Vorranggebiete sind von neuen baulichen Anlagen, die nicht dem Küstenschutz dienen, und sonstigen nur schwer revidierbaren Nutzungen, die im Konflikt mit Belangen des Küstenschutzes und der Anpassung an den Klimawandel stehen, freizuhalten. Nur in begründeten Fällen kann vom Vorrang des Küstenschutzes und der Klimafolgenanpassung abgewichen werden (Ziffer 6.6.1 Abs. 2 LEP-Entwurf 2020). Insofern wird empfohlen die Planung frühzeitig mit dem Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein (LKN.SH) als zuständiger Küstenschutzbehörde abzustimmen und diesen im weiteren Verfahren zu beteiligen. *Die Planung ist bereits frühzeitig mit dem LKN-SH abgestimmt worden. Es wurden entsprechende Festsetzungen zum Hochwasserschutz getroffen. Der erforderliche Antrag auf Befreiung gemäß § 35 Abs. 2 LNatSchG i.V.m. § 67 BNatSchG sind bereits eingereicht worden. Die naturschutzrechtliche Befreiung aufgrund der Lage im gewässerschutzstreifen wurde bereits mit dem Az. 661.8.05.01.136-04/21 erteilt.*

Aus Sicht des Referates für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht, werden ergänzend folgende Hinweise gegeben: Die Benennung der Ökokonten ist für die Verortung der Ausgleichsflächen nicht ausreichend. Die Flächen müssen in der Begründung zum Bebauungsplan eindeutig räumlich verortet werden. Ich empfehle hierfür eine kartografische Darstellung. *Eine entsprechende Darstellung wird in die Begründung aufgenommen.*

Seitens des Landesbetriebes für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein wurde darum gebeten, im Text (Teil B) unter 6. Festsetzungen zum Hochwasserschutz die Ziffer 6.3 wie folgt zu korrigieren: 6.1 oder 6.2 statt 4.1 oder 4.2. *Der Hinweis wurde beachtet.*

Das Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume - untere Forstbehörde - weist darauf hin, dass im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 105 in Schleswig Flächen überplant werden, die zur Zeit Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes (LWaldG) sind. Dies betrifft die bewaldete Böschung des ehemaligen Bahndammes im Nordwesten, sowie Teile der, über das Plangebiet hinausgehenden, Waldfläche im Nordosten. Die Planung sieht hier zum einen die direkte Inanspruchnahme dieser Flächen durch Überbauung vor, zum anderen sind gemäß § 24 Abs. 1 LWaldG zwischen Bebauung und Waldflächen Abstände von 30 Metern einzuhalten. Im Zuge der bisher erfolgten Planschritte wurden die Baugrenzen des Baufeldes im Nordosten des Plangebietes bereits zurückgenommen, um Konflikte mit den Bestimmungen des Landeswaldgesetzes zu verringern. Zur Realisierung der nun vorliegenden Planungen ist dennoch eine Waldum-

wandlung zweier Teilflächen von insgesamt 0,6755 ha Größe erforderlich. Der Flächeneigentümer hat bei der unteren Forstbehörde Unterlagen eingereicht, auf deren Grundlage geprüft wurde, ob eine Genehmigung zur Umwandlung der betroffenen Waldflächen in Aussicht gestellt werden kann. Im Ergebnis konnte, nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde, eine Inausichtstellung der begehrten Genehmigung erfolgen.

Ein Genehmigungsbescheid kann ergehen, sobald der Bebauungsplan Bestandskraft erlangt hat. Der Vollzug der Waldumwandlung wird dabei an den Baubeginn und zu beachtende artenschutzrechtliche Fristen geknüpft. Es ist ein Ausgleich und Ersatz in Form einer Erstaufforstung in zweifacher Größe im selben Naturraum 'Angeln' zu erbringen. Die Flächen sind bereits gesichert und forstbehördlicherseits anerkannt. *Kenntnisnahme. Die Ausführungen werden in die Begründung übernommen.*

Die Umwandlungsfläche am ehemaligen Bahndamm wird, gemäß Planzeichnung, außerhalb der Überbauung als naturnahe Grünfläche mit Baumbestand erhalten. Die unter Punkt 8. der textlichen Festsetzungen beschriebenen Pflegemaßnahmen der Umwandlungsfläche werden begrüßt. Der Waldabstandstreifen der verbleibenden Waldflächen wurde nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt und wird von den Baugrenzen beachtet. Öffentliche Verkehrsflächen können gemäß § 24 Abs. 1 S.2 LWaldG auch innerhalb des Waldabstandes gelegen sein. Forstbehördliche Belange sind somit ausreichend berücksichtigt worden. Der Vorhabenträger wird gebeten, die untere Forstbehörde über den Verfahrensfortgang auf dem Laufenden zu halten.

Das Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume - technischer Umweltschutz - weist darauf hin, dass gegen die Durchführung der geplanten Maßnahme aus der Sicht des Immissionsschutzes von hier aus Bedenken bestehen. In dem Schallgutachten sind teilweise nicht vollumfänglich alle auftretenden Emissionen dargestellt worden. Damit wird die Immissionssituation nicht richtig dargestellt, was zu Einschränkungen der geplanten Nutzungen führen könnte. Weiterhin ist mit einer wesentlichen Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte bei den nächstgelegenen schutzbedürftigen Räumen zu rechnen. Die Berechnungen können von hier aus nicht weiter nachvollzogen werden, da teilweise die entsprechenden Listen der Eingabedaten und Berechnungsergebnisse nicht beigelegt sind. Zu nennen ist aber insbesondere der Ansatz für das Veranstaltungszentrum der „Heimat“. In dem Gutachten wird angeführt, dass Veranstaltungen bis zu 600 Personen möglich sind. In den Berechnungen werden aber nur 400 Personen für private Feiern berücksichtigt. Insgesamt sind auch die angenommenen Einwirkzeiten von nur 15 Minuten für das Verlassen des Veranstaltungsgebäudes zu gering angesetzt. Somit sind die durchgeführten Berechnungen insgesamt in Frage zu stellen. *Es gab einen Abstimmungstermin mit dem LLUR und allen Planbeteiligten bezüglich der Überarbeitung des Schallgutachtens. In das Schallgutachten wurde die aktuelle Planung des Kulturhauses eingearbeitet. So haben sich u.a. die Parkplätze auf der Ostseite des Kulturhauses deutlich reduziert. Die Berechnungen wurden entsprechend angepasst. Demnach ist das geplante Kulturhaus verträglich mit den Nutzungen im Bebauungsplan Nr. 105. Das angepasste Schallgutachten (Stand 15.11.2021) wurde dem LLUR zugespielt. Nach Rückmeldung des LLUR vom 02.12.2021 bestehen keine weiteren Anmerkungen.*

Die allgemeinen Hinweise des Archäologischen Landesamtes wurden bereits in die Begründung mit aufgenommen.

Seitens der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Schleswig-Flensburg bestehen gegen die vorgelegte Planung über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 105 der Stadt Schleswig aus naturschutzfachlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Die erforderlichen Anträge auf Befreiung gemäß § 67 BNatSchG sind vor Satzungsbeschluss einzureichen. Die naturschutzrechtliche Befreiung aufgrund der Lage im Gewässerschutzstreifen wurde bereits mit dem AZ.

661.8.05.01.136-04/21 erteilt. Der Kompensationsermittlung wird zugestimmt. Die entsprechenden Vereinbarungen über die Ökokonten im Kreis Schleswig-Flensburg über die erforderlichen Ökopunkte sind der UNB zur Ausbuchung vor Satzungsbeschluss vorzulegen. Die im Umweltbericht innerhalb der Tabelle Nr. 1 (S. 194) beschriebenen erforderlichen artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen sind verbindlich umzusetzen.

Die untere Wasserbehörde weist darauf hin, dass unter Pkt. 3.6 der Begründung die Anforderungen der unteren Wasserbehörde bezüglich der Entwässerung des im Plangebiet anfallende Niederschlagswassers sehr gut wiedergegeben wurden. Dort, wo es die Untergrundverhältnisse zulassen ist grundsätzlich eine Versickerung anzustreben. *Eine vollständige Versickerung des Niederschlagswassers ist aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse nicht möglich. Für die Baugrundstücke sind, gemäß Vorgabe des Sachgebietes Wasserwirtschaft, die Möglichkeiten einer Versickerung und einer Regenwassernutzung im Einzelfall, d.h. im Rahmen der Genehmigungsverfahren der Wohnbebauung, zu prüfen und nach Möglichkeit umzusetzen.*

Zur Ableitung des Oberflächenwassers der Verkehrsbereiche ist der Schwerpunkt auf straßenbegleitende Mulden (Mulden-Drainage-Systeme) zu legen, in denen straßenspezifische Schadstoffe vor Einleitung in die Schlei durch den bewachsenen Oberboden zurückgehalten werden können. *Gemäß einer Vorabstimmung mit dem Sachgebiet Wasserwirtschaft des Kreises Schleswig-Flensburg vom 18.03.2021 soll das auf den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser zumindest über die Passage der belebten Oberbodenzone gereinigt werden. Wo dies nicht umsetzbar ist, muss für die jeweiligen Abflüsse der Straßenentwässerung ein Tauchwandschacht mit Schlammfang vorgesehen werden. Grundsätzlich wird vor der Einleitung in die Schlei ein konstruktiver Tauchwandschacht mit Schlammfang und Absperrschieber vorgesehen. Im Falle von Havarien („Ölunfall“) kann der Abfluss in die Schlei abgesperrt werden.*

Zusätzlich erhöht das Pflanzen von Bäumen nicht nur im Straßenseitenbereich den Verdunstungsanteil. Grundsätzlich ist für die Erschließungsplanung der Nachweis nach A-RW1 für die RW-Bewirtschaftung zu führen. *Zwischen den Parkbuchten befinden sich Grünflächen, die zur Verdunstung dienen. In der Parkanlage und den Grünflächen zwischen den Parkbuchten ist die Pflanzung von Bäumen im B-Plan Nr. 105 festgesetzt, die eine Verdunstung begünstigen. Im B-Plan werden weiterhin Steingärten ausgeschlossen, sodass private Gärten ebenfalls die Verdunstung begünstigen. Die Dachflächen der Baufelder 1-7 sowie 17 und 18 wurden zur Erhöhung der Verdunstung im B-Plan als Gründächer festgesetzt. Die Aufstellung des Entwässerungskonzeptes erfolgte in enger Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde des Kreises Schleswig-Flensburg. Die Erhöhung der Verdunstung wurde im Rahmen des Möglichen ausgeschöpft.*

Die untere Bodenschutzbehörde weist darauf hin, dass die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes (§1 BBodSchG i. V. mit § 1a Abs. 2 BauGB) zu berücksichtigen sind. Es ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Im Rahmen der Stellungnahme werden zudem allgemeine Auflagen und Hinweise beschrieben. *Die Auflagen wurden in die Begründung übernommen.*

Aus planerischer Sicht weist der Kreis Schleswig-Flensburg darauf hin, dass die Festsetzung 3.2 des Texts (Teil B) zur Mindestlänge des Gebäudes nach § 22 BauNVO hinsichtlich der Rechtsicherheit überprüft werden sollte. Die gewünschte Gebäudekubatur kann auch über Festsetzungen nach § 23 BauNVO (Baulinien) verbindlich festgesetzt werden. *Der Zweck dieser Festsetzung war, einen Gebäuderiegel zu schaffen, um bei der östlich angrenzenden Wohnbebauung die schalltechnischen Auswirkungen des geplanten Kulturhauses auf ein zulässiges Maß zu reduzieren. Nach der Überarbeitung des Schallgutachtens unter Einbezug des geänderten Planungsstandes zum Kulturhaus wurde nun die Festsetzung im B-Plan Nr. 105 gestrichen. Der Gebäuderiegel zu Schallschutzzwecken wird nicht gebraucht. Die Richtwerte der Schallimmissionen werden auch ohne den Gebäuderiegel eingehalten.*

Die Deutsche Telekom Technik GmbH verweist auf die Stellungnahme vom 17.09.2020. *Auf die Abwägung zur Stellungnahme wird weitergehend verwiesen.*

Seitens der Abfallwirtschaftsgesellschaft Schleswig-Flensburg werden allgemeine Hinweise zur Berücksichtigung der Belange der Abfallwirtschaft gegeben. *Diese Hinweise wurden bereits in die Begründung zum Entwurf des B-Planes übernommen.*

Die Bauverwaltung der Stadt Schleswig weist darauf hin, dass in der Begründung unter der Ziff. 1.4 auf Seite 4, vorletzter Absatz die Rede von der „kreisfreie Stadt Schleswig“ ist. Das ist so nicht korrekt. Es müsste heißen „kreisangehörige Stadt Schleswig“. *Die Begründung wurde entsprechend angepasst.*

Der Seniorenbeirat der Stadt Schleswig fragt, wie viel Klimaschutz und Überflutungsschutz aktuell in den B-Plan 105 in Schleswig einfließt. Zur Zeit sind die Bauflächen offen und bei Starkregen kann das Wasser versickern. Leider zeigen die Umweltkatastrophen in verschiedenen Bundesländern das Überflutungsschutz sehr wichtig ist! Sind genügend gute, große Klimabäume (z.B. Amerikanische Linde) in den verschiedenen Bauvorhaben geplant? Diese halten den Boden offen und erzeugen auch ein angenehmes Klima in der Stadt. *Kenntnisnahme. Zwischen den Parkbuchten befinden sich Grünflächen, die zur Verdunstung dienen. In der Parkanlage und den Grünflächen zwischen den Parkbuchten ist die Pflanzung von Bäumen festgesetzt, die eine Verdunstung begünstigen. Das Anlegen von Stein-gärten wurde in der Begründung zum B-Plan ausgeschlossen, sodass private Gärten ebenfalls die Verdunstung begünstigen. Die Dachflächen der Baufelder 1-7 sowie 17 und 18 wurden zur Erhöhung der Verdunstung im B-Plan als Gründächer festgesetzt. Die Aufstellung des Entwässerungskonzeptes erfolgte in enger Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde des Kreises Schleswig-Flensburg. Die Erhöhung der Verdunstung wurde im Rahmen des Möglichen ausgeschöpft.*

Dazu ein Auszug vom UBA: In den nächsten 25 Jahren sind in Deutschland siebenmal mehr Menschen von Überflutungen bedroht als heute. Deutschland braucht mehr Bäume in den Städten, mehr Grün auf den Dächern, mehr Raum für die Flüsse und vieles mehr. Und es muss schnell gehen, denn viele Maßnahmen brauchen Zeit bis sie wirken. Es dauert, bis ein Stadtbäum gewachsen ist und Schatten spendet in überhitzten Städten. Zugleich müssen alle politischen Ebenen mitmachen können. Kommunen sind als Erste von den Folgen des Klimawandels betroffen. Städte, Landkreise und Gemeinden sollen daher jetzt die Unterstützung erhalten, die zu ihnen passt. (14.06.2021 | Pressemitteilung Nr. 130/21 | Klimaschutz - Gemeinsame Pressemitteilung mit dem Umweltbundesamt (UBA))

a. Zusätzlich zum B-Plan 105 sind genügend Parkbänke im öffentlichen Raum geplant? *Parkbänke werden im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.*

b. Sind an stark frequentierten Standorten "Auf der Freiheit mit B-Plan 105" und im Stadtgebiet öffentlich zugängliche Defibrillatoren geplant oder schon vorhanden? *Öffentlich zugängliche Defibrillatoren sind nicht vorgesehen.*

c. Sind Bushaltestellen geplant im B-Plan 105? *Am Kulturhaus, im Bereich des B-Plans Nr. 102, ist eine Bushaltestelle geplant. Eine weitere ist bereits südlich der A. P. Möller Skolen vorgesehen. Diese soll ab 2023 für den ÖPVN aktiviert werden.*

d. Gibt es auch öffentliche Ladestationen für E-Autos? *Die Investoren planen eine Realisierung von E-Ladesäulen in den jeweiligen Gebäuden. Öffentliche Stellplätze werden in der weiteren Erschließungsplanung berücksichtigt.*

Anmerkung: Es fahren viele Radfahrer auf der Promenade "Auf der Freiheit". Unfallgefahr mit Fußgängern, Kindern, Hunden usw. Kann man für diese Gruppe eigene Radschnellwege einplanen? *Die Errichtung eines Fahrradschnellweges ist im Bereich der alten Kreisbahntrasse vorgesehen.*

Aus Sicht des Seniorenbeirates ist die Situation am Holmer Noorweg schon zur Zeit für Radfahrer und Fußgänger sehr unbefriedigend, insbesondere in Höhe des Alten Bauhofes. Hier ist nur auf der gegenüberliegenden Seite des Gebäudes ein sehr schmaler Fußweg vorhanden. Wegen der Steigung des Geländes Richtung Norden fühlt man sich als Radfahrer sehr unsicher. Auch Kinder können den Holmer Noorweg eigentlich nicht mit Rädern fahren, wenn nicht zusätzlich vernünftige Rad- und Fußwege geschaffen werden. Auch die Kreuzung Holmer Noorweg / Klosterhofer Straße ist unübersichtlich und die Fußwege sind sehr schmal. Mit der geplanten Geschwindigkeitsreduzierung auf 20 km/h in der Klosterhofer Straße wird das Verkehrsaufkommen vielleicht etwas geringer - zu überlegen wäre vielleicht aber auch, die Klosterhofer Straße als Spielstraße umzuwidmen. Werden die Kinder des neuen Stadtteils auf die St. Jürgener Grundschule gehen? Dann sollte man ihnen einen sicheren Schulweg ermöglichen. *Die Hinweise wird zur Kenntnis genommen und an die zuständigen Fachdienste weitergegeben. Die Hinweise unterliegen nicht dem Abwägungsgebot, da sich die entsprechenden Straßenabschnitte nicht innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 105 befinden.*

Die Holmer Fischerzunft ist der Auffassung, dass die geplante Maßnahme aus fischereilicher Sicht grundsätzlich abzulehnen ist, da hier erneut, wenn auch im kleinen Rahmen, fischereilich wertvolle Flächen verloren gehen. Unter Punkt 2.2.2.6 wird beschrieben, dass für die Errichtung von Pfahlbauten 250 m² Röhrlicht entfernt werden müssen sowie rd. 600 m² Schleigrund, insbesondere durch Verschattung der im Flachwasser befindlichen Macrophyten, beeinträchtigt werden. Unter Punkt 2.2.2.9 werden die Auswirkungen der geplanten Maßnahmen auf die biologische Vielfalt bewertet und als gering eingestuft, sofern man das Gesamtbiotop innere Schlei betrachtet. Lokal haben die Eingriffe selbstverständlich direkte und erhebliche Auswirkungen. Im weiteren Verlauf wird ausgeführt, dass die Stadt über ausreichend erforderliche Ausgleichsflächen verfügt, mit denen die für erforderlich gehaltenen Eingriffe, unter anderem im Ufer- und Flachwasserbereich, ausgeglichen werden können. Die Fischerzunft bittet nachdrücklich darum, die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen, die die Uferbereiche und Wasserflächen betreffen, auch wieder in diesen Bereichen stattfinden zu lassen. *Die Ausgleichsmaßnahmen, die den Uferbereich und die Wasserflächen betreffen, werden im Bereich eines Ökokontos auf einer Fläche von 660 m² in der Gemeinde Brodersby umgesetzt. Die Ausgleichsmaßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Schleswig-Flensburg abgestimmt.*

Im Rahmen der **erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB** wurden keine Stellungnahmen vorgebracht:

Im Rahmen der **erneuten Behördenbeteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB** wurde seitens des Landesbetriebes für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein darauf hingewiesen, dass der überwiegende Teil der Baufläche 18 im Hochwasserrisikogebiet liegt. Dort sollte die Nutzung eines Kellers oder einer Tiefgarage, soweit unterhalb von NHN + 2,75 m liegend, minimiert oder ganz vermieden werden, ansonsten ist die Möglichkeit der Abschottung oder Flutung vorzusehen. *Keller oder Tiefgaragen sind im Baufeld 18 nicht vorgesehen.*

Das Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume - untere Forstbehörde - weist darauf hin, dass sich in den vorliegenden Unterlagen eine kleine Abweichung hinsichtlich der Größe der Waldumwandlungsfläche findet, die gemäß Antrag des Vorhabenträgers und der Vorabstimmungen 0,6755 ha beträgt, in der Begründung zum Bebauungsplan (z.B. Seite 35) aber nur mit 0,6710 ha angegeben wird. Es wird um Korrektur gebeten. *Eine Genehmigung des Waldumwandlungsantrags ist noch nicht erfolgt. Die Differenz der fehlenden 45 qm wird im Rahmen des Waldumwandlungsantrags korrigiert.*

Seitens der unteren Naturschutzbehörde bestehen gegen die vorgelegte Planung über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 105 der Stadt Schleswig keine grundsätzlichen Bedenken. Die erforderlichen Anträge auf Befreiung gemäß § 67 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind vor Satzungsbeschluss einzureichen. *Der Antrag ist am 05.07. per Mail bei der unteren Naturschutzbehörde eingegangen.*

Die naturschutzrechtliche Befreiung aufgrund der Lage im Gewässerschutzstreifen wurde bereits mit dem AZ. 661.8.05.01.136-04/21 erteilt.

Der Kompensationsermittlung wird zugestimmt. Die entsprechenden Vereinbarungen über die Ökokonten im Kreis Schleswig-Flensburg über die erforderlichen Ökopunkte sind der unteren Naturschutzbehörde zur Ausbuchung vor Satzungsbeschluss vorzulegen. *Die entsprechenden Unterlagen werden der unteren Naturschutzbehörde vor Satzungsbeschluss vorgelegt*

Vorsorglich weise ich darauf hin, dass gemäß dem „Gesetz zum Schutz der Insektenvielfalt in Deutschland und zur Änderung weiterer Vorschriften“ mit Artikel 1 - Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes - Nr. 13 der § 41 a „Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen“ ergänzt wurde und zum 01. März 2022 in Kraft getreten ist. Danach sind neu zu errichtende Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtmissionen geschützt sind. Daher wird folgendes vorgeschlagen:

Die Fledermaus- und Insektenfreundliche Außenbeleuchtung mit der Verwendung von ausschließlich warmweißen Licht bis maximal 3.000 Kelvin und mit geringen UV- und Blaulichtanteilen sowie deren Anbringung in möglichst geringer Höhe, nach unten abstrahlender Ausrichtung und der Beleuchtungsdauer sollte in den Bebauungsplan als textliche Festsetzung mit aufgenommen werden. *Die Verwendung Fledermaus- und Insektenfreundlicher Außenbeleuchtung ist bereits als Ziffer 8.22 in den textlichen Festsetzungen enthalten.*

Gegen den Bebauungsplan Nr. 105 „Auf der Freiheit - Ostteil“ in der Stadt Schleswig bestehen seitens der unteren Wasserbehörde keine grundsätzlichen Bedenken. Wie in der letzten Stellungnahme vom 23. Juli 2021 bereits formuliert, ist das Oberflächenwasser von den Verkehrsflächen über den bewachsenen Oberboden abzuleiten. Unter Punkt 3.6 der Begründung wurden dazu auch einige Beispiele aufgeführt. Die Rückhaltung straßenspezifische Schadstoffe (enthalten im Parameter AFS, abfiltrierbare Stoffe) wird zukünftig auch bei der Bewertung von Regenwassereinleitungen aus Wohngebieten eine wesentliche Rolle spielen. Um hier zukunftssicher und nachhaltig aufgestellt zu sein, sollte der Oberboden als Filterschicht möglichst flächendeckend genutzt werden. Grundsätzlich ist für die Erschließungsplanung der Nachweis nach A-RW1 für die RW-Bewirtschaftung zu führen. *Eine vollständige Versickerung des Niederschlagswassers ist aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse nicht möglich. Für die Baugrundstücke sind, gemäß Vor-gabe des Sachgebietes Wasserwirtschaft, die Möglichkeiten einer Versickerung und einer Regenwassernutzung im Einzelfall, d.h. im Rahmen der Genehmigungsverfahren der Wohnbebauung, zu prüfen und nach Möglichkeit umzusetzen. Gemäß einer Vorabstimmung mit dem Sachgebiet Wasserwirtschaft des Kreises Schleswig-Flensburg vom 18.03.2021 soll das auf den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser zumindest über die Passage der belebten Oberbodenzone gereinigt werden. Wo dies nicht umsetzbar ist, muss für die jeweiligen Abflüsse der Straßenentwässerung ein Tauchwandschacht mit Schlammfang vorgesehen werden. Grundsätzlich wird vor der Einleitung in die Schlei ein konstruktiver Tauchwandschacht mit Schlammfang und Absperrschieber vorgesehen. Im Falle von Havarien („Ölunfall“) kann der Abfluss in die Schlei abgesperrt werden. Die Aufstellung des Entwässerungskonzeptes erfolgte in enger Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde des Kreises Schleswig-Flensburg.*

Die Bundeswehr weist darauf hin, dass das Plangebiet innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für militärische Flugplätze gem. § 18a Luftverkehrsgesetz liegt. Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden. *Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und wurde in die Begründung übernommen.*

Zudem liegt es in der 3000 m Emissionsschutzzone um den Standortschießanlage Schleswig. *Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und wurde in die Begründung übernommen.*

Das Tiefbauamt der Stadt Schleswig stimmt der Aussage des Verkehrsgutachtens von Masuch + Olbrisch zur Verkehrsqualität zu. Es wird darauf hingewiesen, dass der Radverkehr grundlegend auf der Fahrbahn im Mischverkehr zu führen ist. Innerhalb von Tempo-30-Zonen können keine separaten Radverkehrsanlagen ausgewiesen werden. Wird der Radverkehr zusammen mit dem Fußverkehr auf gesonderten Anlagen, wie bspw. durch die Parkanlage, geführt, ist eine Wegebreite von 3,00 m (ERA 2010, S.16, Tab.5) als Regelmaß festzusetzen. Bei untermassigen Anlagen wird es zu Konflikten zwischen den beiden Nutzergruppen kommen, die sich im Nachgang nur schwer ausräumen lassen.

Der Radverkehr zwischen Altstadt Schleswig und Wohngebiet Auf der Freiheit soll maßgeblich über den ausgebauten Geh- und Radweg entlang der alten Kreisbahntrasse geführt werden. Es ist davon auszugehen, dass ein hoher Anteil des Radverkehrs diese Route nutzen wird und es demzufolge zu einer Entlastung der Knud-Laward-Straße vom Radverkehr kommt. Dieser Aspekt konnte seinerzeit noch nicht in das Verkehrsgutachten von Masuch + Olbrisch einfließen, führt jedoch zu einer Verbesserung der Verkehrssituation insgesamt. Die geplante Zuwegung ist im B-Plan nicht dargestellt. Eine Darstellung sehen wir als zwingend an, um die Umsetzung durch den Investor zu garantieren. Mit der Anbindung des Fuß- und Radverkehrs an die Wegführung der alten Kreisbahntrasse, wird eine wichtige Verbindung auf dem Wohngebiet hinaus in das Schleswiger Umland und das Schleswiger Stadtzentrum garantiert. *Eine Anbindung ist am nördlichen Rand des benachbarten B-Plangebietes Nr. 103 vorgesehen*

Alternativenprüfung

Die Stadt Schleswig hat bereits im Jahr 2006 den Aufstellungsbeschluss über einen Bebauungsplan für das 29 ha große Gebiet der ehemaligen Kaserne gefasst. Zentrale Planabsichten des Bebauungsplans Nr. 88 "Gebiet der ehemaligen Kaserne "Auf der Freiheit" / Ostteil" waren eine Therme mit angegliedertem Hotel, ein Ferienpark, ein Veranstaltungs- und Dienstleistungszentrum, differenzierte Wohnformen "Leben am Wasser" sowie der Bau eines (inzwischen realisierten) dänischen Gymnasiums. Die damaligen Planabsichten waren lange Zeit nicht realisierbar und wurden nicht weiter verfolgt. Der Bebauungsplan wurde, ausgenommen Teilflächen im Bereich des Klosters, nicht beschlossen. Eine Rechtskraft wurde nicht erlangt.

Im Jahr 2017 hat die Stadt Schleswig beschlossen eine neu gefasste städtebauliche Konzeptstudie (Büro André Poitiers Architekt Stadtplaner RIBA in Zusammenarbeit mit BHF Landschaftsarchitekten und M+O Ingenieurgesellschaft 2017) als Grundlage für die zukünftige städtebauliche Ausrichtung des Kasernengeländes "Auf der Freiheit" heranzuziehen. Grundelemente dieser Konzeptstudie sind insbesondere:

- ein neues verkehrliches Erschließungssystem
- eine Abstufung der Gebäudehöhen von Nord nach Süd mit einer Obergrenze der Geschossigkeit bei vier Vollgeschossen und im Süden in Schleinähe bei zwei Vollgeschossen
- Eine Grünstruktur, die gekennzeichnet ist durch einen großzügigen, das Schleiufer begleitenden öffentlichen Grünraum

- Eine fingerartige Einflechtung des Grünraums am Schleiufer in die bebaute Struktur

Im Januar 2020 wurde der Aufstellungsbeschluss für den B-Plan Nr. 105 gefasst. Teil der Beschlussunterlagen war u.a. ein Lageplan (SGEG 2020), in dem die Konzeptstudie aus dem Jahr 2017 aufgegriffen und städtebaulich weiterentwickelt wurde.

Der Lageplan zum Aufstellungsbeschluss, welcher in den Bebauungsplan Nr. 105 eingearbeitet wurde, greift das in der Konzeptstudie 2017 städtebauliche Konzept mit baulichen Schwerpunkten im Norden und Westen sowie ein Grünsystem mit dem See und hieran angeschlossenen Grünflächen weitgehend auf.

Mehrere Aspekte des im Jahr 2017 anvisierten Konzeptes hätten potenziell allerdings geringere Beeinträchtigungen der Umwelt als die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 105 zur Folge. Insbesondere wurden im Rahmen der Umweltprüfung folgende anderweitige Planungsmöglichkeiten aus dem Konzept 2017 geprüft: Eine etwas größere zusammenhängende Grünfläche am Nordrand durch Beibehaltung des bestehenden Straßenverlaufs, kein Hineinragen von Bauflächen in den Küstensaum und über die Wasserfläche der Schlei, eine etwas längere Variante des öffentlich zugänglichen Schleiwanderwegs an der Schlei sowie eine konsequente Abstufung der Gebäudehöhen von Norden nach Süden zur Schlei.

Die gegenüber der Planvariante aus dem Jahr 2017 ersichtliche etwas geringere Breite der Grünfläche im Norden, ist u.a. mit einer Umwandlung von Waldflächen verbunden und führt im Zusammenhang mit weiteren Gehölzbeseitigungen zu erheblichen nachteiligen Auswirkungen bezüglich des Umweltbelangs Pflanzen. Das Vorgehen erfolgte zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, der eine entsprechende Mindestverwertung der Grundstücksflächen für eine Bebauung bedingt. Aus diesen Gründen wird die breitere Grünfläche der Konzeptstudie aus dem Jahr 2017 nicht weiter verfolgt. An dieser Stelle ist zudem zu erwähnen, dass im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 105 eine am Nordostrand des Plangebiets gelegene Baufläche reduziert wurde, um Auswirkungen auf weitere Waldflächen, die in diesem Bereich durch die beiden Rahmenpläne von 2017 und 2020 hätten eintreten können, vermeiden zu können.

Im Nahbereich der Schlei spielt auch das Potenzial für Erholungsflächen bei der Betrachtung der Umweltbelange eine Rolle. Die Konzeptstudie 2017 hätte mit den auf den Landbereich beschränkten Bauten und dem etwas längeren Verlauf des öffentlich zugänglichen Wanderwegs an der Schlei sowie einer vom Wanderweg aus ermöglichten Blickachse nach Norden entlang des naturnahen Küstensaums bezüglich der Umweltbelange Vorteile für eine attraktive landschaftsgebundene Erholungsqualität. Zudem könnten mit der Planversion aus 2017 Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotop des Küstenraums vermieden werden. Mit dem Hineinragen von Bauflächen in den Küstenraum (Steghäuser) wird eine Sichtachse in den nördlichen Küstenraum verriegelt und gegenüber der Planung von 2017 die öffentliche Zugänglichkeit des Küstenraums der Schlei etwas verringert. Zudem werden erstmals schützenswerte und gesetzlich geschützte Flächen der Schleiküste in Anspruch genommen. Dieses führt zu erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umweltbelange Landschaft und Mensch/Erholung sowie Biotopschutz. Die erheblichen nachteiligen Auswirkungen könnten durch eine Rücknahme der Bauflächen aus dem Küstenraum vermieden werden. Die Stadt Schleswig beabsichtigt im Rahmen des städtebaulichen Gesamtkonzeptes Freiheit allerdings mehrere direkte

Anbindungen an die Schlei. Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 105 ist dieses durch die beiden Steghäuser vorgesehen, welche auf Stützen die Schlei überschweben.

Die städtebauliche Konzeptstudie 2017 sah eine Abstufung der Gebäude vor, so dass im Nahbereich der Schlei maximal 2 Vollgeschosse entstehen sollten. Die Fernwirkung der neuen Gebäudeansichten bis über die Schlei und damit eine urbane Überprägung des charakteristischen naturnahen Landschaftsbildes der Schlei wäre damit geringer gewesen als es im geltenden Bebauungsplan durch das geplante Hotel mit 5 Vollgeschossen ermöglicht wird. Die Stadt Schleswig sieht in dem Hotel eine Fortsetzung ihres gesamtstädtischen Konzeptes, in größeren Abständen einzelne höhere Gebäude - als Akzente - an die Schleiuferkante zu setzen. Über das geplante Hotelgebäude soll zudem im Sinne eines bewohnbaren Aussichtsturms der Naturbezug und ein großartiger Blick auf die Schlei erlebbar und Gästen der Stadt zugänglich gemacht werden.

Durch das geplante Bauvorhaben werden aufgrund der Ableitung von Oberflächenwasser aus dem Plangebiet erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser ausgelöst. Hierbei handelt es sich um eine im Rahmen der Wasserhaushaltsbilanz nach dem Regelwerk A-RW 1 bewertete Schädigung des Wasserhaushalts gemäß Fall 3, die zu vermeiden oder anderenfalls regional durch die Wasserbehörde zu überprüfen ist. Bei der Erstellung eines Entwässerungskonzeptes wurden Versickerungs- und Verdunstungsmöglichkeiten im Bereich von Grundstücken, Grünflächen Pflanzinseln und Mulden der Verkehrsflächen bewertet. Da aufgrund der vielerorts nur geringfügigen Versickerungseigenschaften der Böden des Vorhabenstandorts relativ wenig Möglichkeiten bestehen, das Regenwasser aus versiegelten Flächen zur Versickerung zu bringen, lässt vor dem Hintergrund der städtebaulichen Ziele nicht erreichen, die nach A-RW1 zu bewertende Schädigung des Wasserhaushalts bis in die Unerheblichkeit zu reduzieren. Um die erheblichen Auswirkungen zu mindern, wird im Bebauungsplan für mehrere Gebäude die Gestaltung der Dächer als Gründächer festgesetzt.

Diese zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan Nr. 105 der Stadt Schleswig beigelegt.

Schleswig, den 04.10.2022



Stephan Dose
Bürgermeister

