

## **Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Nr. 102 der Stadt Schleswig 'Auf der Freiheit - Zentralbereich'**

### **Berücksichtigung der Umweltbelange**

Die Stadt Schleswig beabsichtigt die bauliche Entwicklung auf dem ehemaligen Kasernengelände "Auf der Freiheit" voranzutreiben. Zur Vorbereitung der Bauvorhaben im mittleren Bereich stellt sie den Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 102 "Auf der Freiheit - Zentralbereich" 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 mittleren Teil eines Konversionsgeländes, das inzwischen von den alten Nutzungen weitgehend beräumt wurde. Es umfasst beräumte Flächen, einige verbliebene Straßenzüge und versiegelte Plätze sowie zwei verbliebene Hallengebäude und das Kulturhaus "Heimat". Die oberen Bodenschichten bestehen, außerhalb des direkten Küstenraums, weitgehend aus Aufschüttungsmaterial.

Als hochwertige Landschaftsstruktur ist vor allem das an das Plangebiet angrenzende Schleiufers mit Röhrichtsäumen unterschiedlicher Breite hervorzuheben. Eine kleine Strandbucht des Schleiufers befindet sich in der südlichen Plangebietsecke. Zudem sind flächenhafte Gehölzbestände, großflächige Komplexe aus Pionierfluren und Ruderalfluren sowie Baumgruppen und Einzelbäume auf dem Gelände vorhanden. Hinsichtlich der Tierwelt wird das Plangebiet in erster Linie durch verschiedene Gehölzbrüter gekennzeichnet. Zudem sind Gebäudebrüter, im Bereich der Schlei Wasservogelarten und Röhrichtbrüter sowie als überwiegend Nahrungsgäste Fledermäuse zu nennen.

Bewertung: Der Plangeltungsbereich besitzt derzeit für Teilaspekte der Umweltbelange Fläche (naturnahe Strandbucht), Pflanzen (Feldgehölze, prägende Bäume, Pionierfluren, Ruderale

Gras- und Staudenfluren, Feuchte Hochstaudenfluren, Röhrichte), biologische Vielfalt (Natura 2000-Gebiete, Biotopverbund Schlei, gesetzlich geschütztes Brackwasserröhricht), Landschaft (Strandbucht der Schleiküste) und Mensch (Erholungsort, Kultureinrichtung, Wohnumfeld) besondere Bedeutung. Aufgrund der räumlichen Nähe und Vernetzung sind auch die angrenzenden Bereiche der Natura 2000-Gebiete und der Schleiküste von Relevanz. In anderen Teilaspekten besitzen die genannten Umweltbelange, sowie auch die Umweltbelange Boden, Klima, Luft, Tiere, Kulturgüter und sonstige Sachgüter, allgemeine Bedeutung.

Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens: Ohne den Bebauungsplan Nr. 102 sind weiterhin der Betrieb der beiden Hallen und des Veranstaltungszentrums "Heimat" vor dem Hintergrund des Bestandsschutzes möglich. Eine Entwicklung des geplanten Quartiers aus Wohnungen und wohnverwandten sowie kulturellen und gewerblichen Einrichtungen sowie eine Erweiterung des Veranstaltungszentrums "Heimat" könnte nicht verwirklicht werden.

Prognose erheblicher Auswirkungen bei Durchführung des Vorhabens: Im Rahmen der Umweltprüfung wurden mögliche erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Wasser (Wasserhaushaltsbilanz nach A-RW 1, ggf. Schadstoffimmissionen eine Altlastenverdachtsfläche) und Menschen (ggf. Kontakt mit Schadstoffen einer Altlastenverdachtsfläche, ggf. Überschreitungen von Lärmrichtwerten durch den Betrieb des Parkhauses vorbehaltlich weiterer Regelungen in der Baugenehmigung) ermittelt.

Kumulativ betrachtet mit den benachbarten Bebauungsplänen Nr. 103 und Nr. 105 sind zudem erhebliche vorteilhafte Auswirkungen auf den Umweltbelang Menschen durch die Realisierung von in hohem Maße zusätzlichem Wohnraum in attraktiver Lage an der Schlei zu bewerten.

Kumulativ betrachtet mit den Planungen des Gesamtvorhabens "Auf der Freiheit" sind allerdings auch erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umweltbelange Pflanzen (Verlust von nicht kurzfristig wiederherstellbarer Vegetation) und Landschaft (urbane Überprägung der naturnahen Schleilandschaft) sowie den Menschen (Verkehrslärm außerhalb des Plangebiets) zu betrachten.

### **Weitere Umweltbelange und Prognose der zukünftigen Entwicklung**

Natura 2000: Das geplante Vorhaben findet im Randbereich eines FFH-Gebiets und eines Europäischen Vogelschutzgebiets statt und ragt kleinflächig in diese Gebiete hinein. 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 weitere Schutzgebiete und -objekten vorhanden: ein Naturpark, besonders geschützte Arten (z.B. Vögel, Amphibien und einige Säugetier- sowie Insektenarten), streng geschützte Arten (potenziell Fledermäuse) und ein 150 m Gewässerschutzstreifen. Artenschutzrechtliche Konflikte können im Rahmen der Vorhabenumsetzung durch geeignete Maßnahmen vermieden werden. Bezüglich des Gewässerschutzstreifens wurde bereits eine Befreiung gemäß § 67 BNatSchG erteilt.

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: Die geplanten Bauflächen liegen außerhalb des Hochwasserrisikogebiets der Schlei. Eine besondere Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen wird nicht ausgelöst.

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 Bedeutung und besonderer Bedeutung (Gehölze, Pionier-Ruderalflurkomplexe, Röhricht, Einzelbäume) zu erwarten. Die Kompensation erfolgt im Plangebiet durch Baumneupflanzungen und auf externen Flächen durch Abbuchungen aus Ökokennen.

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 Schallschutz einer Verhinderung von erheblichen Beeinträchtigungen des Menschen gegenüber Lärm. Festsetzungen zu Maßnahmenflächen, zur Begrenzung einer Aussichtsplattform mit einem Geländer sowie zu temporären Bauzäunen sollen insbesondere Beeinträchtigungen von gesetzlich geschützten Biotopen, Brutvögeln 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 6.2 (Vorgaben für Maßnahmenflächen und zulässige Pflegemaßnahmen) eingehalten wird und dass die Röhrichtbestände der Umgebung nicht von Freizeitnutzungen beeinträchtigt werden. Die Stadt Schleswig überwacht zudem, dass die lärmtechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans beachtet werden und dass im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für das Parkhaus eine Einhaltung erforderlicher Lärmrichtwerte gesichert wird. Nach Fertigstellung der baulichen Anlagen werden eingegangene Beschwerden über Lärm geprüft.

### **Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Im Rahmen der **frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB** wurden keine Hinweise oder Anregungen vorgebracht.

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 der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes „Auf der Freiheit – Ostteil“ Ziele der Raumordnung erkennbar nicht entgegen.

Die Stadt Schleswig bildet als Mittelzentrum im zentralörtlichen System einen Schwerpunkt für Infrastruktur und Versorgungseinrichtungen sowie für die wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung. Als zentraler Ort ist das baulich zusammenhängende Siedlungsgebiet der zentralörtlich eingestuften Gemeinde definiert. Innerhalb dieses soll sich die Entwicklung vorrangig vollziehen. Das Plangebiet liegt innerhalb dieses Siedlungsgebietes. Insofern bestehen seitens der Landesplanungsbehörde keine grundsätzlichen Bedenken, vielmehr wird die Umnutzung des ehemaligen Bundeswehrstandortes begrüßt. Da die Stadt Schleswig sich mit den Umlandgemeinden im Rahmen der Schleswig-Umland-Kooperation über die weitere Siedlungsentwicklung verabredet hat, gleichwohl die Einigung erzielt worden ist, vorübergehend den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen gemäß LEP-Entwurf zur Anwendung zu bringen, sollte sich die Stadt, wie vorgesehen, innerhalb der Schleswig-Umland-Kooperation mit den beteiligten Gemeinden hinsichtlich der wohnbaulichen Entwicklung abstimmen. *Der Arbeitskreis Wohnen setzt sich aus den Ämtern der Umlandgemeinden zusammen. Die Umlandgemeinden erheben keine Bedenken gegen die vorgelegte Planung.*

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Gebietes mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft. Hier ist bei der Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen der Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts besonderes Gewicht beizumessen. *Kenntnisnahme. 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.*

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. *Kenntnisnahme.*

Aus Sicht des Referates für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht, werden ergänzend folgende Hinweise gegeben:

Im Bebauungsplan wird unter Punkt 1.3 ein Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen festgesetzt. Die in den textlichen Festsetzungen allgemein zulässigen Nutzungen in den Obergeschossen entsprechen jedoch eher einer gemischten Nutzung. Es werden keine Aussagen

dazu getroffen in welchen Anteilen Wohnnutzung und gewerbliche Nutzung zueinanderstehen sollen. Es sollte daher überprüft werden ob dies der planerischen Absicht entspricht oder ggf. eine Feinsteuerung durch die textlichen Festsetzungen erforderlich ist. Sollte kein Schwerpunkt auf der wohnbaulichen Nutzung liegen ist die Zweckbestimmung des Sondergebietes zu überprüfen. *In den Obergeschossen sollen dem Planungsziel folgend neben dem Schwerpunkt Wohnen auch weitere, das Wohnen nicht wesentlich störende Nutzungen ausnahmsweise zulässig sein. Hierzu werden im Text (Teil B) des B-Plans Nr. 102 entsprechende Festsetzungen getroffen, die sich an der Systematik des § 4 BauNVO orientieren. Innerhalb der Obergeschosse sind nach aktuellem Planungsstand ca. 50 Wohnungen mit Größen zwischen 40 m<sup>2</sup> und 90 m<sup>2</sup> vorgesehen.*

Es ist nicht möglich in einem Angebotsplan die Anzahl der Betriebe zu begrenzen. Die textlichen Festsetzungen sind insoweit anzupassen. Soll die Ansiedlung mehrerer großflächiger Betriebe unterbunden werden, muss dies über das Maß der baulichen Nutzung erfolgen. *In den textlichen Festsetzungen zum B-Plan Nr. 102 wird die Verkaufsfläche für die den periodischen Bedarf abdeckenden Warensortimente auf 1.260 m<sup>2</sup> und die Verkaufsfläche aperiodischer Sortimente auf 140 m<sup>2</sup> begrenzt.*

Die Begründung enthält keine Ausführungen zur Nutzung der öffentlichen Grünfläche. Je nach konkretem Nutzungskonzept empfiehlt es sich ggf. in den textlichen Festsetzungen Aussagen zur Zulässigkeit von baulichen Anlagen o.ä., die z.B. zur Nutzung der Badestelle erforderlich sein können, ergänzt werden. *Entlang der Schlei ist eine große öffentliche Grünfläche geplant, die im Zusammenhang mit dem Kulturzentrum und den Grünflächen der benachbarten Bebauungspläne Nr. 103 und Nr. 105 ein hohes Maß an Aufenthaltsqualität und damit an Lebensqualität im neuen Stadtteil entwickeln soll. Hier ist auch eine kleine Aussichtsplattform vorgesehen, die am Ende eines Verbindungsweges zwischen dem Kulturhaus und der Schlei angelegt werden soll. Zudem soll der im Süden des Plangebietes vorhandene Zugang zur Schlei, der aktuell vorwiegend von Surfern als Einstiegsstelle genutzt wird, als dauerhafter Zugang festgeschrieben werden. Hierzu sieht der Bebauungsplan in diesem Bereich die Festsetzung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Badegelegenheit' vor. Hierbei ist nicht an die Errichtung einer offiziellen Badestelle i.S. der Landesverordnung zur Bestimmung der zuständigen Behörden für die Aufrechterhaltung der öffentlichen Sicherheit im Badewesen (BadeSichZuVO) mit z.B. Steganlagen, Schwimminseln (und der dadurch erforderlichen Badeaufsicht) gedacht, sondern vielmehr an eine dauerhafte Sicherung der Zugänglichkeit zur Schlei mit einer beschränkten Nutzung für Wassersportler.*

Es ist nicht erkennbar, warum bei der Baufläche 1 bei einer 4 geschossigen Bebauung eine maximale Gebäudehöhe von 20 m zulässig ist und bei der Baufläche 2 ebenfalls bei einer 4 geschossigen Bebauung eine Gebäudehöhe von 17 m zulässig ist. Bei der Festsetzung der Gebäudehöhe sind zudem die Bezugspunkte hinreichend zu bestimmen. *Die Gebäudehöhen werden in der Planzeichnung zum B-Plan Nr. 102 spezifiziert. Für die Baufläche 2 wurde die Anzahl der Vollgeschosse auf max. drei reduziert.*

Aus der Sicht des Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr, Arbeit, Technologie und Tourismus bestehen gegen den Bebauungsplan Nr. 102 der Stadt Schleswig in verkehrlicher und straßenbaulicher Hinsicht keine Bedenken.

Vorgesehen ist eine Mischnutzung sowie Gewerbe aus Kultur, Handwerk, Verwaltung und Einzelhandel. Eine Förderung dieser Bereiche ist nicht möglich, da sie nicht die Voraussetzungen des GRW-Koordinierungsrahmens erfüllen. *Kenntnisnahme.*

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 aufgenommen.*

Seitens der unteren Wasserbehörde des Kreises Schleswig-Flensburg bestehen gegen die Planung der Stadt Schleswig keine grundsätzlichen Bedenken. Wie unter Punkt 3.6 der Begründung beschrieben, wird angestrebt, das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern. Das wird aus wasserwirtschaftlicher Sicht sehr begrüßt. Um die Verdunstung zu fördern, ist dies z.B. über straßenbegleitende Entwässerungsmulden, Parkplatzflächen, die über angrenzende Grünanlagen entwässern und Parkplatzflächen mit Rasengittersteinen zu realisieren. *In Abstimmung mit dem Sachgebiet Wasserwirtschaft des Kreises Schleswig-Flensburg ist keine Drosselung des Niederschlagswasserabflusses vor Einleitung in die Schlei erforderlich. 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. Das auf den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird zunächst in Richtung der begrünten und mit Rasengittersteinen befestigten Stellplätze, Pflanzinseln oder Mulden abgeleitet. Hier versickert das Niederschlagswasser in den Untergrund. Hierfür werden unter den Stellplätzen, Pflanzinseln und Mulden Teilsickerleitungen mit Anschluss an die Regenwasserkanalisation verlegt.*

Grundsätzlich ist für die Erschließungsplanung der Nachweis nach A-RW1 für die Regenwasserbewirtschaftung zu führen. *Ein entsprechender Nachweis wurde im Rahmen des Entwurfes erarbeitet.*

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

Seitens des Wasserstraßen- und Schifffahrtsamtes Ostsee wird darauf hingewiesen, dass im Teil Begründung zum Bebauungsplanes Nr. 102 vom 31.03.2121 unter dem Punkt 3.13 „Belange der Schifffahrt“ ausreichend berücksichtigt werden. *Kenntnisnahme.*

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.*

Aufgrund der Lage des gesamten Plangebietes ist durch den militärischen Flugbetrieb und die Nähe zur Sammelstandortschießanlage (SASOSchAnl) Schleswig mit Lärm- und Abgasemissionen zu rechnen. Diese sind bestandsgegeben. Ich weise darauf hin, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, welche sich auf diese Emissionen beziehen, nicht anerkannt werden können. Aussagen dazu befinden sich auf Seite 24 der Begründung zum Bebauungsplan. *Kenntnisnahme.*

Seitens der Handelsverbandes Nord bestehen gegen den Großteil der vorgesehenen Änderungen keine Bedenken. Kritisch sehen wir lediglich die Planung eines Lebensmittelvollversorgers im Rahmen eines neuen Nahversorgungszentrums. Schon im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts 2015 haben die Gutachter von Lademann und Partner eine Verkaufsflächendichte im Nahversorgungsbereich festgestellt, die den Bundesdurchschnitt pro Einwohner um mehr als das doppelte überstieg. Es wurde darüber hinaus festgestellt, dass die Einwohner in ihrem fußläufigen Bereich mindestens einen signifikanten Anbieter der Nahversorgung vorfinden. Die Gutachter sprechen von einem Überhang an Vollsortimentern und empfehlen, die Weiterentwicklung des Lebensmitteleinzelhandels sollte daher mit dem Fokus der „aktiven“ Si-

cherung der Bestandsmärkte erfolgen. Aus diesem Grunde sehen wir die Etablierung eines weiteren Nahversorgungszentrums skeptisch, behalten uns aber eine abschließende Bewertung im weiteren Beteiligungsverfahren vor. In der Begründung müsste dazu allerdings aus unserer Sicht wesentlich mehr vorgetragen werden. *Im Jahr 2021 wurde das Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2015 fortgeschrieben. Da „Auf der Freiheit“ ein neues Stadtquartier mit über 1.000 Wohneinheiten entstehen soll, ist die Ansiedlung eines Nahversorgers gemäß der Fortschreibung des Einzelhandelsgutachtens gerechtfertigt.*

Die Stadtwerke SH geben den Hinweis, dass in dem Bereich des B-Plans 102 bestehende, in Betrieb befindliche Netze (Gas, Wasser, Strom, Glasfaser, Regen- und Schmutzwasser) vorhanden sind. Diese Netze sind auch während der Erschließungsarbeiten funktionsfähig zu erhalten. Aus diesem Grunde sind die Planungen für die Ver- und Entsorgung des Gebietes frühzeitig mit uns abzustimmen. Weiterhin ist das Regenwasserkonzept den B-Plänen 103 und 105 anzupassen. Kenntnisnahme und Beachtung.

Der Seniorenbeirat der Stadt Schleswig weist darauf hin, dass die Situation am Holmer Noorweg schon zur Zeit für Radfahrer und Fußgänger sehr unbefriedigend ist, 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 Klosterhoferstraße 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 ent-sprechenden Straßenabschnitte nicht innerhalb des Geltungsbeereichs des B-Plans Nr. 102 befinden.*

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

Im Rahmen der **Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB** wurde seitens der Landesplanungsbehörde erneut bestätigt, dass Ziele der Raumordnung dem Planungsvorhaben nicht entgegenstehen. *Kenntnisnahme.*

Seitens des Landesbetriebes für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein wird darauf hingewiesen, dass die vorgesehene Aussichtsplattform und Treppe am Schlei-ufer (siehe Ziffer 3.13 der Begründung) sowie die geplante Strandaufschüttung (siehe Ziffer 3.11 der Begründung) ebenfalls der küstenschutzrechtlichen Genehmigung bedürfen.

Aus den Unterlagen ist nicht ersichtlich, dass im Bereich des Hochwasserrisikogebietes temporäre Gegenstände (z.B. Sitzgelegenheiten) oder Stellplätze für Fahrzeuge vorgesehen sind. Somit könnte der letzte Absatz entfallen. *Kenntnisnahme. Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.*

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

Seitens der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Schleswig-Flensburg bestehen gegen den Bebauungsplan Nr. 102 keine grundsätzlichen Bedenken. Es gibt folgende Anmerkungen:

Die dargestellten Vermeidungsmaßnahmen (siehe Umweltbericht Tabelle 4: „Erforderliche artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen“; S. 104), für die Bauzeitenregelungen sind verbindlich einzuhalten.

Die Erteilung einer Befreiung von den Verboten des Naturschutzrechtes nach § 67 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Hinblick auf die Überplanung der kartierten nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope wird in Aussicht gestellt. Ein entsprechender Antrag ist vor Satzungsbeschluss bei der unteren Naturschutzbehörde zur naturschutzrechtlichen Genehmigung einzureichen.

Der Kompensationsmaßnahmen wird zugestimmt. Die entsprechenden Verträge über den Erwerb der erforderlichen Ökopunkte der Ökokonten Az.: 661.4.03.136.2001.00 Ökokonto der Stadt Schleswig - 26.894 Ökopunkten, Az.: 661.4.03.097.2012.00 Ökokonto Reesholm 1 - 300 Ökopunkte und Az.: 661.4.03.029.2016.00 Ökokonto Holnis 2 - 7.480 Ökopunkte sind der unteren Naturschutzbehörde vor Satzungsbeschluss zur Ausbuchung vorzulegen.

Der Vertrag über den Erwerb der 600 Ökopunkte aus dem Ökokonto Waabs 1 (Az.: 67.20.35-Waabs-1 im Kreis Rendsburg-Eckernförde) ist entsprechend der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde zu übermitteln und eine Buchungsbestätigung an die untere Naturschutzbehörde des Kreises Schleswig-Flensburg zu übermitteln. *Kenntnisnahme.*

Die untere Wasserbehörde weist darauf hin, dass unter Pkt. 3.6 der Begründung die wesentlichen Punkte aus wasserwirtschaftlicher Sicht bereits aufgeführt sind. Dort, wo es die Grundverhältnisse zulassen ist grundsätzlich eine Versickerung anzustreben. Wie hier beschrieben, wird angestrebt, das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern. Das wird aus wasserwirtschaftlicher Sicht sehr begrüßt. Das Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen- und Parkplatzflächen) ist über den bewachsenen Oberboden, z.B. über straßenbegleitende Mulden oder angrenzende Grünanlagen, zu entwässern. Parkplatzflächen könnten dabei auch mit Rasengittersteinen hergestellt werden. In den Bereichen mit eingeschränkter Versickerungsfähigkeit kann das Niederschlagswasser auch über unterliegende Drainagen (Mulden-Drainage-System) dem RW Kanal zugeleitet werden. *Das auf den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird zunächst in Richtung der begrünten und mit Rasengittersteinen befestigten Stellplätze, Pflanzinseln oder Mulden abgeleitet. Hier versickert das Niederschlagswasser in den Untergrund. Hierfür werden unter den Stellplätzen, Pflanzinseln und Mulden Teilsickerleitungen mit Anschluss an die Regenwasserkanalisation verlegt.*

Für die Erschließungsplanung ist der Nachweis nach A-RW1 für die RW-Bewirtschaftung zu führen. *Ein entsprechender Nachweis nach A-RW-1 wurde erarbeitet und ist als Anlage der Begründung beigelegt.*

Seitens der ÖPNV-Betriebe des Kreises Schleswig-Flensburg wird auf eine Besprechung im Rathaus Schleswig hingewiesen, bei der es um Haltestellen und Straßen auf dem B-Plan Nr. 102 ging. In den mir nun übersandten Unterlagen kann ich hierzu leider keine Angaben finden. Es gibt nur Aussagen zum allgemeinen Verkehr und zum Radverkehr. Sollte ich hier etwas übersehen haben, so bitte ich um einen Hinweis bzw. um Übersendung der betreffenden Pläne. Ansonsten kann ich zu den übersandten Plänen keine Einwände oder Hinweise geben. *Die Ausgestaltung der Erschließungsstraßen und Abstimmung zu Standorten von Haltestellen erfolgt nicht auf Ebene des B-Planes, sondern im Rahmen der Abstimmung der Erschließungsplanung zwischen Stadt und Erschließungsträgerin. In diesen Abstimmungsprozess wird der ÖPNV-Betrieb zu entsprechenden Fragestellungen eingebunden werden.*

Das Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume - technischer Umweltschutz - weist auf die Ausführungen des Schallschutzes zur schalltechnischen Konfliktlösung hin. *Kenntnisnahme.*

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

Der Handelsverband Nord e.V. sieht lediglich die Etablierung eines Lebensmittelvollsortimenters kritisch, da die Verkaufsflächendichte im Nahversorgungssortiment der Stadt Schleswig bereits heute etwa doppelt so hoch ist wie der Bundesdurchschnitt vergleichbarer Städte.

Der Markt ist aber offensichtlich politisch gewollt. Begründet wird er mit einem Kundenpotential, das es derzeit noch nicht gibt. Selbst wenn die avisierten Wohneinheiten in der genannten Größenordnung tatsächlich eines Tages realisiert sein sollten, werden darin voraussichtlich nicht ausreichend Verbraucher wohnen, um den geplanten Lebensmittelvollsortimeter tragfähig zu betreiben. Dieser bräuchte deutlich mehr als 5000 Kunden. Selbst wenn man unrealistisch davon ausgeht, dass die zukünftigen Bewohner der geplanten Wohneinheiten ihren gesamten Lebensmitteleinkauf in diesem Markt vornehmen werden, wird die Kaufkraft dieser Menschen für den Lebensmittelmarkt nicht ausreichen. Der Markt ist also auf Kunden anderer Nahversorger im Stadtgebiet angewiesen. Die hohe Dichte der bisherigen Anbieter lässt nach unserer Einschätzung Verdrängungen und damit möglicherweise negative Auswirkungen auf andere Versorgungsbereiche erwarten. Da eine Versorgung des Planungsstandorts auch durch vorhandene Märkte möglich ist, sehen wir diesen Planungsteil kritisch. *Im Südosten der Stadt Schleswig entsteht das neue Stadtquartier „Auf der Freiheit“ mit rund 1.300 Wohneinheiten. Gemäß des 2021 fortgeschriebenen Einzelhandelskonzepts für die Stadt Schleswig liegt der Bereich „Auf der Freiheit“ weit außerhalb des Bereichs von 10 -15 Gehminuten zum nächsten Verbrauchermarkt. Somit ergibt sich ein signifikantes Ausbaupotenzial im Quartier. Weiterhin wird durch die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes im Quartier die Verkehrsbelastung minimiert.*

Die Stadtwerke SH geben den Hinweis, dass in dem Bereich des B-Plans 102 bestehende, in Betrieb befindliche Netze (Gas, Wasser, Strom, Glasfaser, Regen- und Schmutzwasser) vorhanden sind. Diese Netze sind auch während der Erschließungsarbeiten funktionsfähig zu erhalten. Aus diesem Grunde sind die Planungen für die Ver- und Entsorgung des Gebietes frühzeitig mit uns abzustimmen. Weiterhin möchten wir darauf hinweisen, dass die Zuständigkeiten der Versickerungsleitungen zu klären sind. Bitte beachten Sie auch die beigefügte aktuelle Formulierung zur Wärmeversorgung. *Die Hinweise werden von der Stadt zur Kenntnis genommen.*

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. *Die Wege für Rad- und Fußverkehr haben eine Breite von 3 m.*

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 Hinweise werden von der Stadt zur Kenntnis genommen.*

Es ist darauf zu achten, dass im Parkhaus ausreichend öffentliche Stellplätze zu jeder Tageszeit zur Verfügung stehen. Der Aufstellung lt. B-Plan-Entwurf stimmen wir zu. *Die Hinweise werden von der Stadt zur Kenntnis genommen.*

### **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 April 2018 wurde der Aufstellungsbeschluss für den B-Plan Nr. 102 gefasst. Zu diesem Zeitpunkt lag der Stadt eine Konzeptstudie aus dem Jahr 2017 (Poitiers 2018) vor, die nachfolgend bis zum Jahr 2020 städtebaulich weiterentwickelt wurde (SGEG 2020).

Die Konzeptstudie 2017 mit ausgedehnten Grünflächen im Bereich der Schlei und baulicher Entwicklung im Hinterland wird im Lageplan 2020 weitgehend übernommen und im Bebauungsplan Nr. 102 umgesetzt.

An der Abstufung der Gebäudehöhen zur Schlei und dem öffentlichen Grünraum an der Schlei hin wird weiterhin festgehalten. Lediglich für das Kulturhaus wurde ein Bauteil für die Theaterbühnentechnik mit einer Höhe bis zu 21 m ü.NHN erforderlich. Die aktuelle Planung ermöglicht gegenüber der Konzeptstudie 2017 zudem eine kompaktere Bauweise der Bauflächen im Hinterland. Dieses entspricht einem sparsamen Umgang mit dem Schutzgut Boden und einer besseren Energieeffizienz.

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 Regewasser 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 Bauflächen die Gestaltung der Dächer als Gründächer festgesetzt.

Diese zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan Nr. 102 der Stadt Schleswig beigelegt.

Schleswig, den ...04...10...2022...

  
.....  
Stephan Dose  
Bürgermeister

