

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 103 DER STADT SCHLESWIG

- 'AUF DER FREIHEIT - WESTTEIL' -

Gebiet zwischen der Fjordallee und dem Veranstaltungszentrum 'Heimat'
sowie zwischen der ehemaligen Kreisbahntrasse und der Schlei

Stand: 03.02.2021

VERFAHRENSSTAND:

- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS (§ 2 (1) BauGB)
- FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG (§ 4 (1) BauGB)
- FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG (§ 3 (1) BauGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB'S UND GEMEINDEN (§ 4 (2) UND § 2 (2) BauGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BauGB)
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 4A (3) BauGB)
- SATZUNGSBESCHLUSS (§ 10 (1) BauGB)

AUFGESTELLT:

PLANUNGSBÜRO SPRINGER
ALTE LANDSTRASSE 7, 24866 BUSDORF

TEL: 04621 / 9396-0
FAX: 04621 / 9396-66

Inhaltsverzeichnis

	Seite
A	BEGRÜNDUNG 1
1	Ausgangssituation 1
1.1	Geltungsbereich 2
1.2	Vorhandene Situation 3
1.3	Grundlagen des Verfahrens 3
1.4	Rechtliche Bindungen 3
2	Ziel und Zweck der Planung 6
2.1	Planungserfordernis und Planungsziele 6
3	Planinhalt und Festsetzungen 10
3.1	Art der baulichen Nutzung 10
3.1.1	Allgemeine Wohngebiete 10
3.1.2	Urbane Gebiete 10
3.1.3	Sondergebiete, die der Erholung dienen 11
3.1.4	Sonstige Sondergebiete 11
3.1.4.1	SO Ferienwohnungen 11
3.1.4.2	SO Kranhafen 11
3.1.4.3	SO Wohnen auf dem Wasser 12
3.1.4.4	SO Hafen und Gewerbe 12
3.1.4.5	SO Altenwohn- und Pflegeheim 13
3.2	Maß der baulichen Nutzung 13
3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen 15
3.4	Baugestalterische Festsetzungen 16
3.5	Verkehrliche Erschließung 17
3.6	Ver- und Entsorgung 19
3.7	Immissionsschutz 24
3.8	Grünordnung und Freiraumplanung 27
3.9	Umweltbericht 29
3.10	Artenschutz 34
3.11	Natura-2000 Gebiete 35
3.12	Altlasten, Bodenschutz 39
3.13	Hochwasserschutz 40
3.14	Küstenschutz 43
3.15	Belange der Schifffahrt 43
3.16	Sonstige Hinweise und nachrichtliche Übernahmen 44

4	Flächenverteilung	45
5	Kosten	45
B	UMWELTBERICHT	46
1	Einleitung	46
1.1	Anlass.....	46
1.2	Aufgabe und Inhalt des Umweltberichts.....	46
1.2.1	Allgemeine Rechtsgrundlagen	46
1.2.2	Ziele und Inhalt des Umweltberichtes	47
1.3	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans.....	47
1.3.1	Ziele und Inhalte des Bebauungsplans Nr. 103.....	47
1.3.2	Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 103.....	48
1.3.3	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen im Bebauungsplan Nr. 103	49
1.3.4	Bedarf an Grund und Boden	50
1.3.5	Allgemeine Wirkfaktoren	50
1.4	Ziele des Umweltschutzes	51
1.4.1	Fachgesetze	51
1.4.2	Schutzgebiete und -objekte	54
1.4.3	Pläne	55
1.4.3.1	Pläne der Gesamtplanung	55
1.4.3.2	Pläne der Bauleitplanung.....	57
1.4.3.3	Pläne der Landschaftsplanung	58
1.4.3.4	Pläne des Naturschutzes	59
1.4.3.5	Pläne der Wasserwirtschaft	61
1.4.3.6	Pläne des Immissionsschutzrechts	63
1.4.3.7	Pläne der Abfallwirtschaft	63
1.4.4	Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes und der Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans.....	64
2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen.....	65
2.1	Darstellung der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands	65
2.1.1	Derzeitiger Umweltzustand	65
2.1.1.1	Fläche.....	65
2.1.1.2	Boden	66
2.1.1.3	Wasser	67
2.1.1.4	Klima	68
2.1.1.5	Luft	69

2.1.1.6	Pflanzen	69
2.1.1.7	Tiere	74
2.1.1.8	Biologische Vielfalt.....	76
2.1.1.9	Landschaft.....	77
2.1.1.10	Menschen.....	78
2.1.1.11	Kulturgüter und sonstige Sachgüter.....	79
2.1.2	Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	79
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	80
2.2.1	Relevante Wirkfaktoren und Wirkintensität	81
2.2.1.1	Wirkfaktoren und Wirkintensität des geplanten Vorhabens	81
2.2.1.2	Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete (Kumulierung).....	84
2.2.2	Auswirkungen auf den Umweltzustand / § 1 Abs. 6 Nr. 7 a), c), d) BauGB)	85
2.2.2.1	Auswirkungen auf Fläche.....	85
2.2.2.2	Auswirkungen auf Boden.....	85
2.2.2.3	Auswirkungen auf Wasser	86
2.2.2.4	Auswirkungen auf Klima	88
2.2.2.5	Auswirkungen auf Luft	88
2.2.2.6	Auswirkungen auf Pflanzen	88
2.2.2.7	Auswirkungen auf Tiere	88
2.2.2.8	Berücksichtigung der Wirkungsgefüge zwischen den Belangen Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima	89
2.2.2.9	Auswirkungen auf Biologische Vielfalt.....	90
2.2.2.10	Auswirkungen auf Landschaft.....	91
2.2.2.11	Auswirkungen auf den Menschen.....	91
2.2.2.12	Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter.....	94
2.2.3	Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete / § 1 Abs.6 Nr. 7 b) BauGB)	94
2.2.3.1	FFH-Gebiet DE-1423-394 "Schlei incl. Schleimünde und vorgelagerter Flachgründe"	94
2.2.3.2	Europäisches Vogelschutzgebiet DE 1423-394 "Schlei"	97
2.2.4	Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen einzelnen Belangen des Umweltschutzes / § 1 Abs. 6 Nr. 7 i) BauGB.....	98
2.2.5	Auswirkungen auf Sonstige Schutzgebiete und -objekte.....	100
2.2.5.1	Naturpark.....	100
2.2.5.2	Gewässerschutzstreifen.....	100
2.2.5.3	Besonders und streng geschützte Arten	100

2.2.6	Entwicklungen gegenüber den Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen / § 1 Abs. 6 Nr. 7 g) BauGB)	101
2.2.6.1	Landschaftsplan der Stadt Schleswig	101
2.2.6.2	Managementpläne für die Natura 2000-Gebiete an der Schlei.....	102
2.2.6.3	Schutzgebiets- und Biotopverbundsystem Schleswig-Holstein	102
2.2.6.4	Bewirtschaftungsplan Schlei/Trave zur Umsetzung der WRRL.....	103
2.2.6.5	Maßnahmenprogramm Schlei/Trave zur Umsetzung der WRRL.....	103
2.2.6.6	Hochwasserrisikomanagementplan Schlei/Trave.....	103
2.2.6.7	Lärmaktionsplan der Stadt Schleswig	103
2.2.6.8	Abfallwirtschaftsplan	103
2.2.7	Entwicklung bezüglich der Vermeidung von Emissionen sowie eines sachgerechten Umgangs mit Abfällen und Abwässern / § 1 Abs. 6 Nr. 7 e) BauGB....	103
2.2.8	Entwicklungen bezüglich der Nutzung erneuerbarer Energien sowie der sparsamen und effizienten Nutzung von Energie / § 1 Abs. 6 Nr. 7 f) BauGB..	104
2.2.9	Auswirkungen auf die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden / § 1 Abs. 6 Nr. 7 h) BauGB.....	104
2.2.10	Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen auf die Umweltschutzgüter sowie Natura 2000-Gebiete zu erwarten sind / § 1 Abs. 6 Nr. 7 j) BauGB.....	104
2.2.11	Auswirkungen bezüglich ergänzender Vorschriften zum Umweltschutz / § 1a BauGB.....	105
2.2.11.1	Prüfung bezüglich der Berücksichtigung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden	105
2.2.11.2	Prüfung bezüglich der Berücksichtigung der Vermeidung und des Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistung- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Eingriffsregelung)	105
2.2.11.3	Prüfung der Anwendung der Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes bei möglichen erheblichen Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebieten	108
2.2.11.4	Prüfung bezüglich der Berücksichtigung von Maßnahmen bezüglich des Klimawandels	108
2.3	Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen sowie Überwachungsmaßnahmen..	109
2.3.1	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen.....	109
2.3.1.1	Festsetzungen	109

2.3.1.2	Hinweise	111
2.3.1.3	Vorschläge für nachfolgende Planungsebenen.....	111
2.3.2	Maßnahmen zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen.....	111
2.3.2.1	Innerhalb des Plangeltungsbereichs	111
2.3.1.2	Außerhalb des Plangeltungsbereichs.....	112
2.3.3	Maßnahmen zur Überwachung.....	112
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	112
2.5	Übersicht zu den erheblichen Umweltauswirkungen	114
3.	Zusätzliche Angaben.....	116
3.1	Verwendete technische Verfahren sowie Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.....	116
3.2	Überwachung	116
3.3	Zusammenfassung	117
3.4	Quellen.....	119

Anlagen:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag gemäß § 44 BNatSchG zum B-Plan Nr. 103 der Stadt Schleswig vom Büro Biologen im Arbeitsverbund aus Bordesholm vom 26.05.2020
- FFH-Verträglichkeits-Vorprüfung für den Bau einer Steganlage/eines Wellenschutzes im ehem. Pionierhafen in Schleswig vom Büro für Landschaftsentwicklung GmbH aus Kiel vom Juni 2020
- FFH-Verträglichkeitsvorprüfung gemäß § 34 BNatSchG für das FFH-Gebiet DE-1423-394 'Schlei incl. Schleimünde und vorgelagerte Flachgründe' zum B-Plan Nr. 103 der Stadt Schleswig - Landflächen - von der BHF Landschaftsarchitekten GmbH aus Kiel vom Juni 2020
- Verträglichkeitsprüfung gemäß § 34 BNatSchG für das Vogelschutzgebiet DE-1423-491 'Schlei' zum B-Plan Nr. 103 der Stadt Schleswig - Landflächen - vom Büro Biologen im Arbeitsverbund aus Bordesholm vom 08.06.2020
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LPF) zum Bebauungsplan Nr. 103 der Stadt Schleswig von der BHF Landschaftsarchitekten GmbH aus Kiel vom 20.08.2020
- Schalltechnische Prognose zum Bebauungsplan Nr. 103 der Stadt Schleswig von der M+O Immissionsschutz Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen GmbH aus Hamburg vom 31.08.2020
- Fachbeitrag nach A-RW 1 zum Bebauungsplan Nr. 103 der Stadt Schleswig von der Masuch + Olbrisch Ingenieurgesellschaft mbH aus Hamburg vom 28.04.2020
- Verkehrstechnische Untersuchung zu den Bebauungsplänen Nrn. 102, 103 und 105 der Stadt Schleswig von der Masuch + Olbrisch Ingenieurgesellschaft mbH aus Hamburg vom 31.08.2020
- Städtebauliches Konzept zum Bebauungsplan Nr. 103 der Stadt Schleswig von der Investorengruppe B-Plan 103 Schleswig vom Mai 2020

A BEGRÜNDUNG

**zum Bebauungsplan Nr. 103 der Stadt Schleswig - 'Auf der Freiheit - Westteil'-
Gebiet zwischen der Fjordallee und dem Veranstaltungszentrum 'Heimat' sowie zwi-
schen der ehemaligen Kreisbahntrasse und der Schlei**

1 Ausgangssituation

Das Plangebiet ist Teil einer privaten Entwicklungsmaßnahme zur Konversion und Entwicklung der ehemaligen Kaserne 'Auf der Freiheit'.

Das Gelände war seit Beginn der Nutzung als Kaserne im Jahr 1935 nicht Teil der öffentlichen Stadtentwicklung Schleswigs. Nach Aufgabe der militärischen Nutzung und Aufhebung des Planungsvorbehaltes im Frühjahr 2004 seitens der Bundeswehr steht das Gelände einer Entwicklung offen. Im Hinblick auf die Lage des Geländes zur Innenstadt und das Entwicklungspotenzial kommt dem Gesamtgebiet eine besondere Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Stadt zu.

Ziel war und ist die Gesamtentwicklung des ehem. Kasernengeländes als Teil des Stadtgebietes mit dem Schwerpunkt auf Tourismus, Kultur und Wohnnutzungen sowie Wassersport. Dazu bedarf es der Schaffung von Baurecht; dem hatte der Rat der Stadt Schleswig Rechnung getragen und am 24. April 2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 88 beschlossen.

Ziel der damaligen Gesamtplanung war die geordnete städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung des vorliegenden Entwicklungskonzeptes und des Masterplanes. Das Entwicklungskonzept des Eigentümers basierte auf fünf tragenden Säulen, die sowohl inhaltlich wie finanziell eigenständig sein sollten. Sie begründeten durch marktgerecht genutzte und kontrollierte Synergien das Wirtschafts- und Kulturkonzept „meerleben“.

Die fünf Säulen waren:

1. Eine Therme mit Schwerpunkt Wellness und Gesundheit sowie angegliedertem Hotel in zentraler Lage nahe dem Veranstaltungszentrum am Ufer der Schlei
2. Der Ferienpark auf dem östlichen Teilbereich des Geländes
3. Das Forum, als großes Veranstaltungs- und Dienstleistungszentrum für Kultur, Freizeit und Sport
4. Das generationenübergreifende „Leben am Wasser“ mit differenzierten Wohnformen
5. Das dänische Gymnasium mit Folgeeinrichtungen auf der nordwestlichen Teilfläche des Geländes, unmittelbar angrenzend an das Holmer Noor

Von diesen fünf Säulen wurde das dänische Gymnasium an der Fjordallee im Westen des Plangebietes bereits realisiert. Für die Errichtung der Therme und des Hotels sowie des Ferienparkes gibt es aktuell keine Investoren oder konkrete Konzepte, so dass eine Realisierung derzeit nicht absehbar ist. Zudem wird die Verwirklichung des Binnenhafens mit der umgebenden Wohnbebauung nicht weiter verfolgt, da v.a. die immissionsschutzrechtlichen Probleme nicht gelöst werden konnten.

Ein weiterer besonderer (und ebenfalls bereits realisierter) Baustein ist die Errichtung einer historischen Mühle als kulturelle Einrichtung. Sie ist Bestandteil einer Stiftung, die sich zur Aufgabe machen wird, das historische Kulturdenkmal als "funktionierendes Museum" der Öff-

fentlichkeit zu erhalten und zugänglich zu machen. Darüber hinaus zeigt sie das Müllerhandwerk, das in den vergangenen zwei Jahrhunderten vor allem im Norden sehr verbreitet war. Die sog. "Holländermühle" ergänzt das ganzheitliche Angebot des Stadtteils "Auf der Freiheit". Als kulturelle Einrichtung erinnert sie an die Geschichte der Windmühlen in Schleswig Holstein.

Parallel hat sich (seit 2013) in dem ehemaligen Mannschaftsheim der Kaserne 'Auf der Freiheit' eine kulturelle Einrichtung etabliert, die unter dem Namen 'Heimat' ein vielfältiges Programm aus Comedy, Kleinkunst, Varieté usw. anbietet. Die 'Heimat' hat sich inzwischen auch überregional einen hohen Bekanntheitsgrad erarbeitet und lockt bundesweit bekannte Künstler nach Schleswig.

Die Stadt Schleswig plant durch einen Anbau an das ehem. Mannschaftsheim ein multifunktionales Kulturhaus entstehen zu lassen, in dem zukünftig auch das Landestheater eine Spielstätte haben wird. Hierzu wird aktuell ein Architektenwettbewerb durchgeführt.

Der von der Stadt Schleswig erstellte Rahmenplan bzgl. der weiteren städtebaulichen Entwicklung für die ehemaligen Kasernenflächen östlich der Fjordallee wird derzeit fortgeschrieben. Im Zentrum der geplanten Entwicklung stehen neben dem Kulturzentrum, ein Hotel, Büros und Dienstleistungsbetriebe, unterschiedliche Wohnformen sowie die der Versorgung des Gebietes dienenden Nahversorgungsstrukturen.

Für den Bereich zwischen dem dänischen Gymnasium und dem Veranstaltungszentrum 'Heimat' liegen der Stadt Schleswig konkrete Nutzungskonzepte von drei unterschiedlichen Projektträgern vor, für die flankierend auch städtebauliche Entwürfe ausgearbeitet worden sind. Diese bilden die Grundlage für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes.

Das integrierte Stadtentwicklungskonzept Schleswig (GEWOS 2010) stellt die Grundlage für stadtentwicklungsrelevante Entscheidungen der Stadt Schleswig dar und betrachtet die Themenfelder Wohnen, Wirtschaft, Freizeit, Verkehr, Einzelhandel, Tourismus und technische sowie soziale Infrastruktur. Dabei wurden auch der Umwelt- und Klimaschutz berücksichtigt. Die Entwicklung des Geländes "Auf der Freiheit" ist gemäß ISEK von erheblicher Bedeutung für die Entwicklung des Tourismus. Hier soll eine Verknüpfung mit Einzelhandel, Kultur und Gesundheit erfolgen. Die Umsetzung des Vorhabens "Auf der Freiheit" ist im Wesentlichen vom Engagement privater Investoren abhängig.

Zur Realisierung dieser Vorhaben müssen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Das bedeutet, dass neben der Anpassung der vorbereitenden auch die verbindliche Bauleitplanung angeschoben werden muss, zur späteren Erlangung einer erforderlichen bauordnungsrechtlichen Genehmigung.

1.1 Geltungsbereich

Das ca. 10,8 ha große Plangebiet liegt am östlichen Rand des Schleswiger Stadtgebietes in der Gemarkung Schleswig, Flur 42 im Kreis Schleswig-Flensburg. Es wird begrenzt durch die ehemalige Kreisbahntrasse im Nordwesten und das Schleiufer im Südosten. Im Westen reicht das Plangebiet bis an die Fjordallee, im Nordosten bis kurz vor das Gebäude des Veranstaltungszentrums 'Heimat'.

Die genaue Planbereichsabgrenzung ist der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 zu entnehmen.

1.2 Vorhandene Situation

Es handelt sich um ein ehemaliges, bis in das Jahr 2004 genutztes Bundeswehrgelände, welches in den vergangenen Jahren von Gebäuden geräumt wurde. An der Schlei befindet sich ein befestigtes Hafenvorfeld mit einem in das Landinnere hineingezogenen Hafenbecken (alter Pionierhafen).

Das landseitige Areal ist heute großflächig durch Abgrabungen und Aufschüttungen sowie Versiegelungen geprägt. Es zeigt sich aktuell als großflächiges Mosaik aus Versiegelungsflächen, frisch geräumten Flächen, gemähten Grasfluren und Sukzessionsflächen verschiedener Entwicklungsstadien.

Baumbestände mit Stammdurchmessern bis zu 50 cm befinden sich am Nordrand des Plangebietes entlang der Pionierstraße. Weitere Bäume mit Stammdurchmessern bis zu 30 cm stehen auf einem im Osten vorhandenen Parkplatz.

Das Relief ist relativ eben. Die Geländeoberfläche liegt auf einer Höhe von ca. 1,2 m ü.NHN im Süden, bis 4,2 m ü.NHN im Norden und zeigt lediglich einige räumungsbedingte geringfügige Vertiefungen sowie Hügel aus Abräum- und Verfüllungsmaterial.

Das Hafenbecken sowie der südlich davon gelegene Abschnitt der Schleiküste sind mit Spundwänden eingefasst. Der nördliche Abschnitt der Schleiküste ist mit Steinschüttungen befestigt.

1.3 Grundlagen des Verfahrens

Grundlage des Verfahrens ist das Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634) in der derzeit gültigen Fassung.

In der Sitzung vom 24.06.2019 beschloss die Ratsversammlung der Stadt Schleswig die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 103.

1.4 Rechtliche Bindungen

Das Plangebiet liegt nach den Aussagen des **Landesentwicklungsplanes 2010 (LEP)** im ländlichen Raum und hier im Stadt-Umlandbereich des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes des Mittelzentrums Schleswig. Die Stadt- und Umlandbereiche in ländlichen Räumen sollen als regionale Wirtschafts-, Versorgungs- und Siedlungsschwerpunkte in den ländlichen Räumen gestärkt werden und dadurch Entwicklungsimpulse für den gesamten ländlichen Raum geben.

Dem Raum wird eine besondere Bedeutung für Tourismus und Erholung (hier: Entwicklungsraum) zugesprochen. Entwicklungsräume für Tourismus und Erholung umfassen Räume, die sich aufgrund der naturräumlichen und landschaftlichen Voraussetzungen und Potenziale sowie ihrer Infrastruktur für Tourismus und Erholung besonders eignen. In diesen Räumen soll eine gezielte regionale Weiterentwicklung der Möglichkeiten für Tourismus und Erholung angestrebt werden.

Die angrenzende Schlei wird als Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft dargestellt. Diese Räume sollen der Entwicklung und Erhaltung ökologisch bedeutsamer Lebensräume und zur

Sicherung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes dienen.

Der Landesentwicklungsplan formuliert den Grundsatz, dass die kulturelle Infrastruktur mit Bibliotheken, Volkshochschulen, kommunalen Kulturzentren, Musikschulen, Theatern, Museen und Archiven bedarfsgerecht und bürgerorientiert erhalten und weiterentwickelt werden soll. Die Standorte der kulturellen Versorgungsinfrastruktur sollen sich möglichst am Zentralörtlichen System orientieren. Einrichtungen der kulturellen Infrastruktur sollten zunehmend multifunktional geplant werden, um Nutzungsänderungen zu ermöglichen.

Im Entwurf zur Fortschreibung des Landesentwicklungsplans (Entwurf 2018) sind keine von den vorgenannten Aspekten abweichenden Inhalte beschrieben.

Die Neufassung des **Regionalplans** für den Planungsraum V - Schleswig-Holstein - Nord - ist auf der Grundlage des Landesraumordnungsplans 1998 (LROPI) entstanden, er umfasst den „Landesteil Schleswig“ und damit auch die kreisfreie Stadt Schleswig.

Die für die Stadt Schleswig formulierten Ziele sind im Einzelnen:

- Stadt- Umlandbereich im ländlichen Raum um das Mittelzentrum Schleswig (4.3),
- Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft (5.3.1),
- Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung (5.4.1),
- Baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes (6.1 (3)),
- Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz (5.5 (2)).

Darüber hinaus werden folgende Aussagen getroffen:

- die Stadt Schleswig wird als ein besonders stark betroffener Konversionsstandort benannt;
- die prioritäre Förderung der Konversionsstandorte im Rahmen des Regionalprogramms 2000 sowie durch Mittel der EU, des Bundes und des Landes;
- die Forderung einer raum- und umweltverträglichen „Anschlussnutzung“ für frei gewordene militärische Liegenschaften; mit dem Freizug in Verbindung stehende Konversions- und wirtschaftliche Kompensationsmaßnahmen sollen möglichst auf Grundlage übergreifend abzustimmender Entwicklungs- und Nutzungskonzepte durchgeführt werden, insbesondere für im Siedlungsgebiet gelegene Flächen von Städten und Gemeinden;
- die Noore der Schlei gelten als Ausschlussgebiete für wassersportorientierte Einrichtungen.

Im **Flächennutzungsplan** der Stadt Schleswig wird das ehemalige Kasernenareal überwiegend als sonstiges Sondergebiet (SO gem. § 11 BauNVO) mit der Zweckbestimmung 'Bund - Kaserne 'Auf der Freiheit'' dargestellt. Lediglich in der nordwestlichen Ecke wurde über die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes die Entwicklung eines Mischgebietes vorbereitet. Weitere Darstellungen sind:

- Das Gebiet ist als eine für bauliche Nutzungen vorgesehene Fläche gekennzeichnet bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen für den Hochwasserschutz erforderlich sind (gem. § 5 Abs. 3 Nr. 1 BauGB).
- Nachrichtlich übernommen und dargestellt wurden Teile des Geltungsbereiches als mögliches Überschwemmungsgebiet, der 100 m-Gewässer- und Erholungsschutzstreifen entlang des Schleiufers (gem. § 35 LNatSchG) sowie das angrenzende Holmer Noor als gesetzlich geschützter Biotop (gem. § 21 LNatSchG).

Für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 103 wurde am 24.06.2019 vor dem Hintergrund der geplanten Entwicklung der Aufstellungsbeschluss für die 25. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schleswig 'Auf der Freiheit – Westteil' gefasst. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren durch die Stadt Schleswig. Der Entwurf zum Bebauungsplan wird mit dem Planverfahren zum Flächennutzungsplan abgestimmt.

Im Nordwesten ragt der rechtskräftige **Bebauungsplan Nr. 83 (A)** in das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 103 hinein. Dieser setzt hier ein Mischgebiet mit einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,6 fest. Zudem ist nördlich angrenzend eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, die auch in der Örtlichkeit hergestellt wurde. Daran anschließend erfolgten Festsetzungen einer Maßnahmenfläche sowie eines Wanderweges (alte Kreisbahntrasse). Mit der Überplanung dieser Bereiche durch den Bebauungsplan Nr. 103 verlieren die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 83 (A) ihre Gültigkeit.

Im **Landschaftsrahmenplan** aus dem Jahr 2020 werden folgende Aussagen zum Plangebiet getroffen, die im Bebauungsplan Berücksichtigung fanden:

Der Landschaftsraum an der Schlei, einschließlich des Plangebiets, ist als Gebiet mit besonderer Erholungseignung dargestellt. Diese großräumig dargestellten Bereiche weisen vielerorts eine ausgeprägte landschaftliche Vielfalt, ein abwechslungsreiches Landschaftsbild und ein landschaftstypisches Erscheinungsbild auf. Vorhaben für die Erholungsnutzung sind in diesen Gebieten mit den Belangen des Naturschutzes in Einklang zu bringen.

Das Plangebiet liegt zudem innerhalb eines Geotop-Potenzialgebiets Tu 005 "Schlei mit den Gletschertoren bei Haddeby, / Selk, Busdorf und Thyraburg / Dannewerk". In diesem Gebiet steht die Erhaltung der generellen Morphologie im Vordergrund.

Im küstennahen Bereich ist ein Hochwasserrisikogebiet gemäß §§ 73 und 74 WHG dargestellt. In diesen Gebieten besteht ein potenziell signifikantes Hochwasserrisiko durch Schleihochwasser (Meeresüberflutungen).

Die an das Plangebiet angrenzende Schlei und der westlich des Plangebiets verlaufende Mühlenbach liegen im Europäischen Netz Natura 2000 gemäß §32 BNatSchG i.V.m. § 23 LNatSchG (Europäisches Vogelschutzgebiet und FFH-Gebiet). In diesen Gebieten sind Maßnahmen des Naturschutzes zu fördern. Auf Grundlage des § 1 Absätze 1 und 2 in Verbindung mit § 20 Absatz 2 und § 21 Absatz 4 BNatSchG ist bei der Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen dem Naturschutz ein besonderes Gewicht beizumessen. Es ist ferner zu gewährleisten, dass bei unvermeidbaren Eingriffen in diesen Gebieten die beabsichtigte Funktion des Biotopverbundes nicht nachhaltig beeinträchtigt wird.

Die Schlei ist ein Achsenraum im Schutzgebiets- und Biotopverbundsystem auf landesweiter Ebene. Westlich des Plangebiets befindet sich ein Gebiet mit besonderer Eignung zum Aufbau des Schutzgebietes- und Biotopverbundsystems (Verbundachse) der regionalen Ebene. Hierbei handelt es sich um den Verlauf des Mühlenbachs. In den Gebieten mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebietes- und Biotopverbundsystems ist bei der Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen dem Naturschutz ein besonderes Gewicht beizumessen. Es ist ferner zu gewährleisten, dass bei unvermeidbaren Eingriffen in diesen Gebieten die beabsichtigte Funktion des Biotopverbundes nicht nachhaltig beeinträchtigt wird.

Nördlich des Plangebiets beginnt ein Trinkwassergewinnungsgebiet. Bei Planung von Maßnahmen in Trinkwassergewinnungsgebieten ist von der Wasserbehörde im Rahmen der was-

serrechtlichen Genehmigung zu prüfen, ob die Maßnahme dem Schutz der Trinkwassergewinnungsanlage zuwiderläuft oder welche Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers getroffen werden müssen.

Im geltenden **Landschaftsplan** der Stadt Schleswig werden für den Bereich des Vorhabensgebiets keine planerischen Darstellungen getroffen. Die Karte "Entwicklung" enthält lediglich Angaben zum Bestand. Sie zeigt ein vorhandenes Sondergebiet mit integrierten Grünbeständen. Zu den Grünbeständen gehören mehrere Innerstädtische Grünflächen, eine im Norden gelegene Gehölzfläche sowie eine am Nordrand stehende markante Baumreihe. Entlang des Schleifers bzw. der Hafenkante des Pionierhafens zieht sich ein 50 m breiter Erholungsstreifen. Außerhalb des Plangebiets, nördlich der Fjordallee, ist ein geplanter und zu entwickelnder innerörtlicher Weg eingetragen.

Im Erläuterungsbericht werden planerische Aussagen zum benachbarten Holmer Noor getroffen. Folgende Maßnahmen werden vorgeschlagen:

- Vorhandene Altlasten sind zu sanieren.
- Die zunehmende Verlandung und Verbuschung ist zu begrenzen.
- Die Ufer des Mühlenbaches sind von jeder Nutzung freizuhalten und mit Gehölzen zu bepflanzen, um die ökologische Vernetzung mit der Schlei zu gewährleisten.
- Die vorhandenen Brackwasserröhrliche der Schlei sind zu schützen.
- Der Sportbootbetrieb in den ufernahen Regionen ist zu reglementieren.

Bestehende Schutzgebiete - Natura 2000

Unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich mit dem FFH-Gebiet DE 1423-394 "Schlei inkl. Schleimünde und vorgelagerte Flachgründe" und dem SPA (Vogelschutzgebiet)-Gebiet DE 1423-491 "Schlei" zwei Natura 2000-Gebiete.

Das FFH-Gebiet DE 1423-394 "Schlei inkl. Schleimünde und vorgelagerte Flachgründe" hat eine Gesamtgröße von 8.774 ha und umfasst die gesamte Schleiförde zwischen Schleswig und Kappeln einschließlich des Flachwasserbereiches vor der Schleimündung.

Übergreifendes Schutzziel ist die Erhaltung des Brackwassergebietes mit der in weiten Bereichen noch naturnahen Biotopausstattung und den vielfältigen, eng verzahnten Lebensräumen. Der Erhaltung weitgehend ungestörter Bereiche und natürlicher Prozesse, wie der Dynamik der Ausgleichsküste oder aktiver Steilhänge kommt im gesamten Gebiet eine sehr hohe Bedeutung zu.

Das SPA-Gebiet DE 1423-491 "Schlei" erstreckt sich ebenfalls über die gesamte Schlei. Wesentliche übergreifende Schutzziele sind die Erhaltung des größten Brackwassergebietes des Landes als Feuchtgebiet von internationaler Bedeutung mit seinen charakteristischen geomorphologischen Strukturen und der in weiten Teilen noch naturnahen Biotopausstattung und ökologisch vielfältigen, eng verzahnten marinen und limnischen Lebensräumen, das ein für Schleswig-Holstein einzigartiges Küstengebiet repräsentiert.

2 Ziel und Zweck der Planung

2.1 Planungserfordernis und Planungsziele

Zur Ordnung der städtebaulichen Entwicklung im Rahmen der baulichen und sonstigen Nutzung wird für das o.g. Plangebiet der Bebauungsplan Nr. 103 aufgestellt. Er trifft innerhalb

seines räumlichen Geltungsbereiches rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Entwicklung entsprechend den kommunalen Zielsetzungen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde notwendig, um in dem Planbereich auf einer Gesamtfläche von ca. 10,8 ha eine den Funktionsbedürfnissen der Stadt Schleswig entsprechende bauliche Entwicklung zu ermöglichen.

Die in Aussicht genommenen Flurstücke werden im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Schleswig überwiegend als Sonstiges Sondergebiet „Bund“ dargestellt.

Zur Herstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Zwecke der Realisierung des Vorhabens, ist eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes vorzunehmen. Der Bebauungsplan, der die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung enthält, wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt.

Das Ziel der Stadt Schleswig ist es, ein ganzheitliches Quartier im Bereich 'Auf der Freiheit' zu entwickeln. Daher hat die Stadt einen städtebaulichen Rahmenplan für die ehemaligen Kasernenflächen östlich der Fjordallee erstellt. Dieser bestehende Rahmenplan wird derzeit fortgeschrieben und an die aktuellen Entwicklungen und Planungsabsichten der Stadt angepasst.

Die planerische Leitlinie des städtebaulichen Rahmenplans für das Gebiet 'Auf der Freiheit' von 2017 und die in diesem Jahr vorgesehene Fortschreibung sieht ein Erschließungskonzept vor, bei der die Haupteerschließungsstraße im Norden des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 103 verläuft. Von dort sollen die Baugebiete fingerartig Richtung Süden erschlossen werden. Die durchgängige West-Ost-verlaufende Querstraße durch das Plangebiet soll nicht bestehen bleiben, damit der Zugang zur Schlei erleichtert wird und keine Zerschneidungswirkung innerhalb des Plangebiets stattfindet. Darüber hinaus kann so der Durchfahrtsverkehr aus dem Baugebiet herausgehalten und somit insgesamt eine geringere Verkehrsbelastung und damit verbunden eine höhere Aufenthaltsqualität erzeugt werden.

Für den Bereich zwischen dem dänischen Gymnasium und dem Veranstaltungszentrum 'Heimat' liegen der Stadt Schleswig konkrete Nutzungskonzepte von drei unterschiedlichen Projektträgern vor, für die flankierend auch städtebauliche Entwürfe ausgearbeitet worden sind. Diese bilden die Grundlage für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes.

Durch die steigende touristische Entwicklung Schleswigs und der Schleiregion sowie die Lage an der Schlei und der naturverbundenen Umgebung ist die Nachfrage nach Wohnraum, Ferienunterkünften und Wassersport in der Region stetig steigend. Die Einwohnerzahl der Stadt Schleswig ist in den letzten Jahren angestiegen und Urlauber, die gern in Schleswig wegen der Lage an der Schlei, den kulturellen Angeboten der Stadt (Weltkulturerbe Wikinger-Museum Haithabu, Landesmuseum Schloss Gottorf, Künstlerausstellungen Schloss Gottorf, Wikinger-tage, Dom-Kirche, Fischersiedlung Holm und zahlreicher anderer überregionaler Veranstaltungen) Übernachtungsmöglichkeiten suchen, müssen derzeit in andere Regionen ausweichen, da nicht ausreichend Unterkünfte vorhanden sind.

Nachdem in den vergangenen Jahrzehnten Unternehmen aus Schleswig abgewandert sind (z.B. Zuckerfabrik, Danfoss, Butterwerk und die Bundeswehr), ist dieser Trend nun gestoppt und es siedeln sich neue Unternehmen aus anderen Bereichen an. Dazu zählen überwiegend

Unternehmen aus den Bereichen Tourismus, Wassersport, Gesundheit und ortsunabhängige Unternehmen, die bedingt durch die Lage und die kulturellen Angebote, neue Tätigkeitsfelder gefunden haben.

Diese positive Entwicklung der Stadt Schleswig hat zur Folge, dass mehr Wohnraum, Ferienunterkünfte und Gewerbeflächen in bevorzugter Lage nachgefragt werden.

Das Planungsgebiet liegt südöstlich zum Stadtzentrum in unmittelbarer Nähe zur Schlei und ist als Mehrgenerationenwohnen 2.0 mit allen dazugehörigen Versorgungsstrukturen und kurzen Wegen zu Dienstleistern sowie ergänzenden touristischen Angeboten aufgebaut.

Das Quartier wird die folgenden Nutzungen den Anwohnern bereitstellen:

- Seniorenresidenz mit Café
- Tagespflege
- Fachpflege
- Service /betreutes Wohnen
- Allgemeiner Wohnraum
- Sozial gebundener Wohnraum
- Boardinghouse
- Hotel
- Schülerwohnen
- Kindertagesstätte
- Versorgung mit periodischem Bedarf
- Kleinteilige Gastronomie
- Ärztezentrum bei Bedarf
- Physiotherapie
- Medizinische Fitness
- Büroflächen
- kleinteilige Flächen für Gewerbe und Dienstleistungen
- Ferienwohnungen
- Schwimmende Häuser
- Bootsliegeplätze

Die aufgeführten Nutzungen ergänzen sich untereinander, sodass die einzelnen Betreiber und späteren Eigentümer innerhalb des Quartieres voneinander partizipieren können.

Ergänzt wird das Plankonzept durch einen Kranhafen, der dem Zweck des 'zu Wasser-Bringens' und 'aus dem Wasser-Nehmens' von Sportbooten dienen soll. Durch die hervorragende touristische Entwicklung am Stadthafen kommt es dort zunehmend zu Konflikten mit dem vorhandenen Kranbetrieb. Daher ist eine Verlagerung des Kranbetriebes zwingend erforderlich. Der hierfür nun ausgewählte Bereich ist aufgrund der vorhandenen Uferbefestigungen (Spundwände) und der früher bestehenden Hafenanlage der Bundeswehr die einzig sinnvolle Alternative im Stadtgebiet.

Die verkehrliche Anbindung des geplanten Standortes ist günstiger als die des alten Pionierhafens. Die Boote können von der Fjordallee im Norden auf direktem Weg in Richtung Süden an den Kranhafen transportiert werden, ohne diese durch den überwiegend durch Ferienwohnungen geprägten Bereich am Pionierhafen transportieren zu müssen. Dies ist auch unter immissionsschutzrechtlichen Aspekten zu beachten. Zudem ist die Wassertiefe im Bereich des

geplanten Kranhafens tiefer als im Pionierhafen. Ausbaggerungsarbeiten können hier entfallen. Ein Kranhafen im Bereich des Pionierhafens würde ein großflächiges Ausbaggern des Beckens erforderlich machen. Außerdem sind im Bereich des geplanten Kranhafens bereits großflächig versiegelte Flächen vorhanden. Im Falle der Errichtung des Kranhafens im Pionierhafen wären hier weitere Flächenversiegelungen notwendig.

Der alte Pionierhafen drängt sich für das 'Wohnen auf dem Wasser' geradezu auf, da es sich um eine ins Land hineinragende, technisch bereits gefasste Wasserfläche handelt, die zur Schlei hin durch eine bereits genehmigte Hafeneinfassung mit Wellenschutz begrenzt wird. Der Aufwand der Umsetzung ist hier deutlich geringer, als wenn in die Schlei hinein gebaut werden würde. Dies ist v.a. vor dem Hintergrund, dass die Schlei als FFH-Gebiet sowie als EU-Vogelschutzgebiet einen besonderen Schutz genießt, von Bedeutung. Aus den oben genannten Gründen kommt für den Kranhafen nur der Bereich im Südwesten des Plangebietes in Betracht.

Zur Ergänzung des touristischen Angebotes sollen nordwestlich des Kranhafens flankierend auch einige Wohnmobilstellplätze errichtet werden.

Gemäß § 4 der Verordnung zum Zentralörtlichen System vom 05.09.2019 ist die Stadt Schleswig als Mittelzentrum eingestuft. Damit zählt Schleswig zu den auch für die hier vorgesehenen differenzierten und speziellen Entwicklungen besonders geeigneten Schwerpunkten der Siedlungsentwicklung (vgl. Ziffer 2.2 LEP, Ziffer 3.1 LEP-Entwurf 2018 und Ziffer 6.1 Abs. 2 RPI V). Mit dem hier verfolgten Planungsansatz trägt die Stadt Schleswig im Grundsatz ihren zentralörtlichen Funktionen Rechnung. Außerdem wird mit der vorliegenden Planung die Grundlage für die Fortsetzung des Konversionsprojekts 'Auf der Freiheit' geschaffen.

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 zwischenzeitlichen 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 ortsplanerischer Bedeutung nicht auf das Kontingent angerechnet werden, um die Innenentwicklung zu fördern. Voraussetzung dafür ist, dass es sich um Maßnahmen der Innenentwicklung handelt und ein gemeindliches Steuerungserfordernis durch eine Bauleitplanung vorliegt, ein städtebaulicher Missstand vorliegt, der durch eine Bauleitplanung oder eine städtebauliche Erneuerungsmaßnahme vermieden oder beseitigt werden 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 Ferienwohnungen, Schüler-/Studentenwohnungen oder betreutes Wohnen ca. 340 Wohneinheiten projektiert. Unter Berücksichtigung 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.

Im Hinblick auf die weitere Siedlungsentwicklung muss neben dem Bebauungsplan Nr. 103 auch die weitere Entwicklung im Bereich der Bebauungspläne Nr. 102 und Nr. 105, mit denen der

östliche Teil des ehemaligen Kasernengeländes 'Auf der Freiheit' überplant wird, betrachtet werden. Die Stadt Schleswig wird 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.

3 Planinhalt und Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Allgemeine Wohngebiete

Die überwiegenden Teile der für eine bauliche Nutzung vorgesehenen Bereiche werden als Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Innerhalb dieser Bereiche sind mit Ausnahme der Baufläche 7 Geschosswohnungsbauten für allgemeinen und sozialgebundenen Wohnraum vorgesehen. Die geplanten Gebäude sollen 3 bis 4 Vollgeschosse sowie ein aufgesetztes Staffelgeschoss aufweisen.

Zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus in Schleswig sollen mindestens 10 % der entstehenden Wohnungen mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können. Hierzu wird eine entsprechende Klausel mit in den abzuschließenden Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Schleswig und den Vorhabenträgern aufgenommen. Diese Wohnungen sollen in den Bauflächen 3 und 4 entstehen, da südöstlich der Verlängerung der Straße Auf der Freiheit (innerhalb der Bauflächen 6 und 11) eher hochwertiger Wohnraum geschaffen werden soll.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind nach aktuellem Planungsstand ca. 340 Wohnungen mit Größen zwischen 55 m² und 120 m² vorgesehen.

Innerhalb der Bauflächen 2, 5, 6, 7 und 11 sollen keine Ferienwohnungen errichtet werden. Im schleinahen Bereich strebt die Stadt Schleswig innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete eine klare Trennung von Ferienwohnen auf der einen und Dauerwohnen auf der anderen Seite an.

3.1.2 Urbane Gebiete

Entlang der Fjordallee plant die Stadt Schleswig eine gemischte Nutzung aus allgemeinem und sozialgebundenen Wohnraum, der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen bzw. gesundheitlichen Einrichtungen. Insofern wird für diese Bereiche eine Ausweisung als Urbane Gebiete gem. § 6a BauNVO angestrebt.

In der Baufläche 3 sind ca. 50 Schülerwohnungen bzw. Microapartments, ein Boardinghouse, ein Hotel mit ca. 50 Doppelzimmern und eine Kindertagesstätte mit 3 Gruppen vorgesehen. Die Schülerwohnungen sollen v.a. dem angrenzenden dänischen Gymnasium dienen, das ein sehr großes Einzugsgebiet hat, so dass nicht alle Schüler jeden Tag von ihrem Heimatort anreisen können.

In der Baufläche 4 sind Einrichtungen der Tagespflege mit Praxen und/oder Physiotherapie, allgemeiner und sozialgebundener Wohnraum (ca. 65 Wohnungen zwischen 55 m² und 80 m²), Büroflächen, kleinteilige Gastronomie und eine der Versorgung des Gebietes dienende Nahversorgung geplant. Die Nahversorgung sieht kleinteiligen periodischen Bedarf im Sinne eines Convenience-Shops (Bio/Reform, Kiosk (Zeitung/Tabak/Lotto), Bäckerei, Obst/Gemüse,

Drogerie) in einem Konzept vor. Die Größe der Nahversorgung soll eine Verkaufsfläche von insgesamt max. 300 m² erreichen.

Zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus in Schleswig sollen mindestens 10 % der entstehenden Wohnungen mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können. Hierzu wird eine entsprechende Klausel mit in den abzuschließenden Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Schleswig und den Vorhabenträgern aufgenommen. Diese Wohnungen sollen in den Bauflächen 3 und 4 entstehen, da südöstlich der Verlängerung der Straße Auf der Freiheit (innerhalb der Bauflächen 6 und 11) eher hochwertiger Wohnraum geschaffen werden soll.

3.1.3 Sondergebiete, die der Erholung dienen

Nordwestlich des Kranhafens streben die Schleswiger Kommunalbetriebe zusammen mit der Stadt Schleswig die Errichtung eines kleinen Wohnmobilstellplatzes an. Hierzu erfolgt gem. § 10 Abs. 5 BauNVO eine Ausweisung eines Sondergebietes, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung 'Wohnmobilstellplatz' (SO 1.1). Das Nebeneinander von Hafen und Wohnmobilstellplatz unmittelbar an der Schlei hat sich schon im Bereich des Stadthafens als sehr attraktiv erwiesen. Für diese Nutzung sollen ca. 2.000 m² zur Verfügung gestellt werden. Die Ver- und Entsorgung der Wohnmobilstellplätze sowie die sanitären Anlagen werden im Bereich des Kranhafens bereitgestellt.

3.1.4 Sonstige Sondergebiete

3.1.4.1 SO Ferienwohnungen

Westlich des Pionierhafens ist die Errichtung von Gebäuden mit ca. 30 Ferienwohnungen geplant. Dementsprechend erfolgt für diesen Bereich eine Festsetzung als sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung 'Ferienwohnungen' (SO 2.1). Demnach sind nur Gebäude mit dauerhaft vermieteten Ferienwohnungen zulässig. Hiermit möchte die Stadt Schleswig dem wachsenden Bedarf nach Ferienwohnungen in attraktiver Lage Rechnung tragen. Die Wohnungen sollen Größen zwischen 30 m² und 100 m² erhalten.

Die dauerhafte touristisch-gewerbliche Nutzung der Ferienwohnungen soll über eine vertragliche Regelung zwischen den Vorhabenträgern und der Stadt Schleswig sichergestellt werden.

3.1.4.2 SO Kranhafen

Das sonstige Sondergebiet (gem. § 11 Abs. 2 BauNVO) mit der Zweckbestimmung 'Kranhafen' (SO 2.2) dient der Errichtung eines Kranhafens als Umschlagplatz für Sportboote nebst diversen Serviceeinrichtungen.

Mit einem Travellift oder Lastenkrane werden die Yachten ins Wasser gesetzt oder aus dem Wasser genommen und dort auf die Trailer gesetzt. Vorgesehen ist eine 35t Nutzlast der Anlage mit sogenannten Flügelwänden. Die Liegeplätze im Wasser dienen dem Aufbereiten nach dem Kranen bzw. bieten die Möglichkeit die Boote vor dem Kranen in Warteposition zu halten. Zudem sind auch dauerhafte Liegeplätze vorgesehen. Die Anlieferung und der Abtransport der Boote erfolgen über Bootstrailer.

Sofern gesetzliche Vorschriften den Hafenbetreiber veranlassen einen Waschplatz für die Reinigung des Unterwasserschiffes vorzuhalten und zu betreiben, ist die Einrichtung eines solchen

Waschplatzes im Bereich des Flurstückes 411 geplant. Bei der Herstellung des Geländes werden Kanalbaumaßnahmen durchgeführt, um diese für einen Waschplatz vorzuhalten.

Die Verwaltung der Anlage sowie die Pflege und Instandsetzung wird durch eigene Mitarbeiter gewährleistet. Zu diesem Zweck ist es vorgesehen, eine Gebäudeanlage mit Büro-, Sozial- und Sanitärräumen sowie zur Vorhaltung und Lagerung von Transportböcken zu errichten. Die Sanitärräume stehen auch den angrenzenden Wohnmobilstellplätzen zur Verfügung.

Zudem soll eine Möglichkeit für eine mobile Betankung der Sportboote und der Berufsschiffahrt geschaffen werden.

Für die Einfassung des Geländes ist eine begrünbare Zaunanlage vorgesehen. Der Einfahrtsbereich wird durch ein elektronisch gesichertes Tor abgesperrt.

Die Schleswiger Kommunalbetriebe streben für die wasserseitigen Nutzungen des Kranhafens eine wasserrechtliche Genehmigung außerhalb dieses Bauleitplanverfahrens an. Daher wurde der wasserseitige Hafenbereich nicht mit in den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes aufgenommen.

3.1.4.3 SO Wohnen auf dem Wasser

Das sonstige Sondergebiet (gem. § 11 Abs. 2 BauNVO) mit der Zweckbestimmung 'Wohnen auf dem Wasser' (SO 2.3) dient der Errichtung von schwimmenden Häusern zu Wohnzwecken sowie von Bootsliegeplätzen für Sportboote. Innerhalb des ehemaligen Pionierhafens sollen bis zu 13 schwimmende Häuser mit Grundflächen zwischen 60 m² und 120 m² errichtet werden. Hiermit möchte die Stadt Schleswig diese attraktive Wohnform auch in Schleswig anbieten. Der alte Pionierhafen drängt sich hierfür geradezu auf, da es sich um eine ins Land hineinragende, technisch bereits gefasste Wasserfläche handelt, die zur Schlei hin durch eine bereits genehmigte Hafeneinfassung mit Wellenschutz begrenzt wird. Die schwimmenden Häuser sollen ausschließlich als Ferienwohnungen genutzt werden.

Die dauerhafte touristisch-gewerbliche Nutzung der Ferienwohnungen soll über eine vertragliche Regelung zwischen den Vorhabenträgern und der Stadt Schleswig sichergestellt werden.

Neben den schwimmenden Häusern sollen an den geplanten Steganlagen bis zu 30 Bootsliegeplätze für Sportboote entstehen. Hierbei ist vorgesehen, auch jedem schwimmenden Haus einen Bootsliegeplatz zuzuordnen. Hiermit soll das maritime touristische Angebot im Bereich der Schlei erweitert werden. Für die Boote soll eine kleine Slipanlage auf der Nordostseite des Hafenbeckens vorgesehen werden.

Zur Klarstellung wird dieses Sondergebiet in einen wasserseitigen Teil (SO 2.3a) und einen landseitigen Teil (SO 2.3b) getrennt.

Im landseitigen Bereich sind die Stellflächen für Sportboote, Bootstrailer und Pkw vorgesehen. Zudem können die landseitigen Bestandteile der Slipanlage hier angeordnet werden.

3.1.4.4 SO Hafen und Gewerbe

Das sonstige Sondergebiet (gem. § 11 Abs. 2 BauNVO) mit der Zweckbestimmung 'Hafen und Gewerbe' (SO 2.4) dient der Unterbringung des Hafenmeisters, sanitärer Anlagen für den Hafen, Verwaltungsräumen, einer Gastronomie, nicht störenden Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben sowie Räumen für freie Berufe. In diesem Sondergebiet ist derzeit ein Gebäude

projektiert, dass die Verwaltungsbüros für die Ferienwohnungen und die Hafenanlage sowie die Anlagen zur technischen Ver- und Entsorgung des Hafens einschl. der sanitären Anlagen aufnehmen soll. Daneben sind eine kleine Gastronomie, Räume für freie Berufe sowie für nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe vorgesehen. Ausnahmsweise sollen auch Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von max. 300 m² zulässig sein. Mit diesen Nutzungen möchte die Stadt Schleswig der Nachfrage nach hochwertigem allumfassendem Tourismus gerecht werden und zusätzlich in eingeschränktem Rahmen attraktive Flächen für kleine Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie freie Berufe zur Verfügung stellen.

3.1.4.5 SO Altenwohn- und Pflegeheim

Das sonstige Sondergebiet (gem. § 11 Abs. 2 BauNVO) mit der Zweckbestimmung 'Altenwohn- und Pflegeheim' (SO 2.5) dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen zum Betrieb eines Altenwohn- und Pflegeheimes. Innerhalb des Baufeldes 1 im Nordosten des Plangebietes sollen ein Seniorenresidenz-Pflegezentrum mit ca. 125 Betten sowie ca. 50 Wohnungen für Service- bzw. betreutes Wohnen errichtet werden. Mit dieser Planung trägt die Stadt Schleswig dem wachsenden Bedarf an betreuten Wohnmöglichkeiten und Pflegeeinrichtungen für ältere Menschen Rechnung.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird aufgrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und einer angemessenen Ausnutzung der Grundstücksflächen im Bereich der Urbanen Gebiete mit einem Wert von 0,6 und im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete überwiegend mit einem Wert von 0,4 festgesetzt und rangiert somit an der Obergrenze der durch die Baunutzungsverordnung vorgegebenen Werte. Die Bauflächen entlang der Schlei (Allgemeine Wohngebiete und Sondergebiete) erhalten eine GRZ von 0,30 bzw. 0,25, um die mögliche Baumasse zur Schlei hin etwas einzugrenzen und den Versiegelungsgrad zu verringern. Für die Baufläche 7 wird eine GRZ von 0,15 festgesetzt, um in diesem Bereich unmittelbar an der Schlei nur eine geringe Baumasse und Flächenversiegelung zu ermöglichen.

Um die auf der Grundlage des Stellplatzerlasses der Stadt Schleswig erforderlichen privaten Stellplätze auf den Bauflächen errichten zu können, wird für die Bauflächen 2, 5 und 7 eine Überschreitung der festgesetzten GRZ von 0,4 um 100 % (anstelle der nach § 19 Abs. 4 BauNVO sonst zulässigen 50 %) festgesetzt.

Für den Bereich des Kranhafens wird eine Grundfläche von 900 m² festgesetzt, um die geplanten baulichen Anlagen errichten zu können. Aufgrund der langen Zufahrt und der benötigten Flächen für die Stellplätze wird hier eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu einer Grundfläche von insgesamt max. 3.000 m² festgesetzt.

Für den Wohnmobilstellplatz (SO 1.1), in dem keine hochbaulichen Anlagen vorgesehen sind, wird eine Grundfläche von 1.800 m² festgesetzt, um die Zufahrten und Standplätze herstellen zu können. Diese Grundfläche entspricht ca. 90 % der dazugehörigen Sondergebietsfläche. Hiermit soll eine optimale Nutzung des relativ kleinen Stellplatzes erreicht werden. Einer übermäßigen Versiegelung des Gebietes wird über die Festsetzung, dass Zufahrten und Standplätze nur in wasserdurchlässiger Form zulässig sind, entgegengewirkt.

Für den landseitigen Bereich des Sondergebietes 'Wohnen auf dem Wasser' (SO 2.3b), in dem ebenfalls keine hochbaulichen Anlagen vorgesehen sind, wird eine Grundfläche von 2.850 m² festgesetzt, um die Zufahrten und Stellflächen für Sportboote, Bootstrailer und Pkw sowie Nebenanlagen herstellen zu können. Diese Grundfläche entspricht ca. 90 % der dazugehörigen Sondergebietsfläche. Hiermit soll eine optimale und intensive Nutzung des Bereiches um das Hafenbecken ermöglicht werden.

Die Festlegungen zur Anzahl der Vollgeschosse sollen zusammen mit den Festsetzungen zur Grundflächenzahl bzw. zulässigen Grundfläche dem neuen Quartier einen urbanen Charakter verleihen ohne dabei erdrückend zu wirken. Mit der Festsetzung von 3 bzw. 4 Vollgeschossen im Bereich der Urbanen Gebiete und der Allgemeinen Wohngebiete soll zudem eine ausreichende wirtschaftliche Basis für die begleitenden Nutzungen erreicht werden.

Für die etwas schleinärheren Allgemeinen Wohngebiete sowie die Sondergebiete 'Ferienwohnungen' bzw. 'Hafen und Gewerbe' wird zwar die Grundflächenzahl verringert, um die Bebauungsdichte aufzulockern aber die Anzahl der Vollgeschosse bei 3 bzw. 4 belassen. Dies erfolgt vor dem Hintergrund, dass eine gewisse Baumasse benötigt wird, um die geplanten Vorhaben in Gänze realisieren zu können.

Zum Schutz des Landschaftsbildes wird die Anzahl der Vollgeschosse im unmittelbaren Nahbereich der Schlei auf 1 bzw. 2 begrenzt.

Ergänzend zu den Festsetzungen bzgl. der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse erfolgt eine Festsetzung zur zulässigen Gebäudehöhe. Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes soll hiermit ein Ausufern der Gebäudehöhen verhindert werden. Da das vorhandene Gelände relativ eben ist, werden die zulässigen Gebäudehöhen im Meter über NHN festgelegt. Die festgesetzten Gebäudehöhen schwanken zwischen 20 m üNHN für die Bereiche, in denen 4 Vollgeschosse zulässig sind und 10 m üNHN in denen 2 Vollgeschosse zulässig sind. Dabei wurde auch berücksichtigt, dass in vielen Bereichen ein sog. Staffelgeschoss als oberstes Geschoss errichtet werden soll. Mit einer maximalen Oberkante der Gebäude von 20 m üNHN bleiben die Gebäude ca. 3 m unterhalb der Höhe des westlich angrenzenden Gymnasiums. Städtebaulich orientieren sich die Gebäudehöhen auch an der Bebauung im Bereich des südwestlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 83 (B). Dort sind für die schleinahen Bereiche ebenfalls großflächig 4 Vollgeschosse (jedoch ohne jede Höhenbeschränkung) zulässig.

Für den Bereich des Kranhafens wird für die geplanten Gebäude eine Höhe von max. 10 m üNHN festgesetzt. Diese Festsetzung soll eine dem Nutzungszweck entsprechende Baumasse ermöglichen und ebenfalls dem Schutz des Landschaftsbildes dienen.

Um technisch notwendige Aufbauten (z.B. Lüftungen oder Fahrstuhlchächte) errichten zu können, wird eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, nach der die zulässige Gebäudehöhe für technisch notwendige, aber in der Grundfläche untergeordnete Anlagen, die max. 5 % der Grundfläche des Hauptbaukörpers entsprechen, um bis zu 1,50 m überschritten werden darf. In der Baufläche 1 wird eine Überschreitung um bis zu 2,00 m zugelassen, die hier ein medizinischer Fahrstuhl (für Bettentransporte) benötigt wird.

Zudem dürfen die festgesetzten Gebäudehöhen für Photovoltaikanlagen auf den Dächern um bis zu 2,00 m überschritten werden. Hiermit möchte die Stadt Schleswig die Energiegewinnung aus regenerativen Quellen fördern und einen Beitrag zu Klimaschutz leisten. Da viele der Gebäude mit einem Flachdach errichtet werden sollen, müssen die PV-Anlagen i.d.R. aufgeständert werden. Hierfür wird die vorgenannte Höhe benötigt.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

Für die Bauflächen 1, 2, 3 und 4 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, nach der auch Gebäude mit Längen über 50 m zulässig sind. In diesen Bereichen sind entsprechend des städtebaulichen Konzeptes auch über 50 m lange Gebäude vorgesehen. Die angestrebte offene Bebauungsstruktur wird hier über die im Wesentlichen gebäudebezogenen Baufenster gesichert. Für die anderen Bauflächen wird eine offene Bauweise festgesetzt, um eine offene Bebauungsstruktur zu sichern und übermäßig lange und damit v.a. in Schleinähe ortsuntypische Gebäude zu vermeiden.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gebildet, die sich am städtebaulichen Entwurf orientieren und die Umsetzung des Konzeptes sichern sollen. Die Baugrenzen halten die erforderlichen Mindestabstände zu den Nachbargrundstücken ein.

In einigen Bereichen (v.a. in den Bauflächen 2 bis 6 und 11) sind voraussichtlich Tiefgaragen vorgesehen, die einen Großteil der erforderlichen privaten Stellplätze aufnehmen sollen. Dies wird von Seiten der Stadt Schleswig ausdrücklich begrüßt. Somit können großflächige oberirdische Stellplatzanlagen vermieden werden, wodurch die Qualität des verbleibenden Freiraumes deutlich steigt. Um diese Tiefgaragen flexibel unterhalb der Gebäude errichten zu können, wurde eine textliche Festsetzung formuliert, nach der Tiefgaragen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sind. Die Baugrenzen sind zur Steuerung der oberirdischen Gebäudestruktur gebäudebezogen festgesetzt, so dass diesbezüglich eine Sonderregelung für die Tiefgaragen erforderlich ist.

Innerhalb der Bauflächen 1 bis 5 sind die jeweiligen straßenseitigen Baugrenzen relativ eng um die geplanten Gebäude gelegt worden. Hiermit sollen ein Mindestabstand der Gebäude von der Straße und damit eine gewisse Offenheit des Straßenraumes gewährleistet bleiben. Eine typische innerstädtisch verdichtete Bebauung, bei der die Gebäude unmittelbar bis an den Gehweg heranreichen, ist hier städtebaulich nicht gewollt. Um jedoch in den straßenseitigen Bereichen gewisse Überschreitungen der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie Balkon, Loggien oder Vorbauten zu ermöglichen, wurde hierzu eine Festsetzung in den Bebauungsplan mit aufgenommen. Der Bezug zu § 6 Abs. 6 Nr. 2 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein wurde gewählt, um eine einheitliche Definition hinsichtlich der mit dieser Festsetzung verbundenen Zulässigkeiten sicher zu stellen. Ergänzt wird diese Festsetzung um ebenerdige Terrassen, da diese über den o.g. Paragraphen der LBO-SH nicht erfasst sind, aber gleichrangig behandelt werden sollen.

Für das Sondergebiet SO 2.2 (Kranhafen) wird eine Festsetzung mit in den Bebauungsplan aufgenommen, nach der bauliche Anlagen für einen Travellift bzw. Lastenkrane sowie eine Slipanlage auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sind. Hiermit sollen deren Errichtung sichergestellt werden, auch wenn sie später als Hauptnutzung definiert und daher nur innerhalb der Baugrenzen zulässig wären. Die Möglichkeit zur Aufweitung der Baugrenze wurde nicht gewählt, um die Lage der hochbaulichen Anlagen konkret zu steuern.

Für das Sondergebiet SO 2.3a (Wohnen auf dem Wasser) wird eine Festsetzung mit in den Bebauungsplan aufgenommen, nach der Steganlagen und Bootsliegeplätze auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sind. Hiermit sollen deren Errichtung sichergestellt werden, auch

wenn Sie später als Hauptnutzung definiert und daher nur innerhalb der Baugrenzen zulässig wären. Die Möglichkeit zur Aufweitung der Baugrenze wurde nicht gewählt, um die Lage der hochbaulichen Anlagen konkret zu steuern.

3.4 Baugestalterische Festsetzungen

Die Gestaltungsvorschriften zur Dachform und Außenwandgestaltung sind im Text (Teil B) der Satzung gefasst. Sie sind auf ein aus der Sicht der Stadt Schleswig notwendiges Minimum reduziert, um ein großes Maß an individueller Gestaltungsfreiheit zu schaffen.

Für die Bauflächen 1 bis 5 sind Gründächer vorgeschrieben, um den Klimaschutz zu unterstützen und den Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufes zu fördern. Es soll ein Beitrag zur ökologischen Qualität des Quartiers geleistet werden.

Für die Bauflächen 6, 8 und 11 sind als Dachform nur Flachdächer oder flach geneigte Dächer zulässig. Hiermit soll die Umsetzung des vorliegenden städtebaulichen Konzeptes gesichert werden. Zudem wird damit die 'Würfel-Bebauung' im westlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 83B aufgegriffen.

In der Baufläche 10 sind Dächer nur als Satteldächer zulässig. Dies dient ebenfalls der Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes und ist zur Auflockerung der Architektur sinnvoll.

Die vorgenannten Festsetzungen beziehen sich jeweils nur auf die Hauptdächer der Hauptgebäude. Hiermit soll sichergestellt werden, dass untergeordnete Bauteile oder Nebenanlagen auch mit anderen Dachformen errichtet werden können.

Die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Dächern ist zur Unterstützung der Nutzung regenerativer Energieformen ausdrücklich zulässig.

Für die Gestaltung der Fassaden werden nur Glas, Metall und Fassadentafeln ausgeschlossen. Diese Festsetzung gilt jedoch nicht für die schwimmenden Häuser im SO 2.3a, da diese aufgrund des Gewichtes nicht in Massivbauweise hergestellt werden können. Zudem werden auch die jeweils obersten Geschosse von dieser Festsetzung ausgenommen, um damit eine transparente oder akzentuierte Architektur zu ermöglichen. Es verbleibt jedoch ein breites Spektrum an Materialien für die Außenwandgestaltung. Diese Festsetzung erfolgt in Anlehnung an den westlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 83B und soll zu einer harmonischen Gestaltung der Baugebiete entlang der Schlei beitragen.

In den Bauflächen 6, 7, 8, 10 und 11 sind als Einfriedigung nur Hecken aus Laubgehölzen mit einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Somit entsteht entlang des Fuß- und Radweges ein harmonisches Bild und die Sichtbarkeit der Schlei wird gesichert. Zusätzlich tragen die Hecken zur Durchgrünung des Baugebietes bei und wirken sich positiv auf die Verdunstungsrate aus. Der Hafbereich bleibt aufgrund der betrieblichen Anforderungen (notwendige Einzäunung) von dieser Festsetzung ausgenommen.

Bei der erforderlichen Zaunanlage für den Kranhafen (Baufeld 12) ist die Verwendung von blickdichten Materialien nicht zulässig. Eine Begrünung der Zaunanlage ist nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m über OK Gelände zulässig. Mit dieser Festsetzung soll die Erlebbarkeit der Schlei vom Fuß- und Radweg aus gesichert werden.

3.5 Verkehrliche Erschließung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die Festsetzungen der Verkehrsflächen dienen der ordnungsgemäßen Erschließung des Plangebietes.

Im Hinblick auf die Auswirkungen des entstehenden Verkehrs aus der Gesamtentwicklung des Konversionsprojektes 'Auf der Freiheit' hat die Stadt Schleswig eine Aktualisierung des Verkehrsgutachtens aus dem Jahr 2006 bei Ingenieurgesellschaft Masuch + Olbrisch aus Hamburg in Auftrag gegeben. Die Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:

Die vorliegende Untersuchung analysiert die vorhandene Verkehrssituation im Umfeld der Bebauungsplanentwürfe 102, 103 und 105 der Stadt Schleswig und überprüft die Abwickelbarkeit der künftig zu erwartenden Verkehre.

Für die durch die vorgesehenen Entwicklungen zusätzlich zu erwartenden Verkehrsmengen und das im Prognosehorizont 2035 auftretende allgemeine Verkehrsaufkommen wurden Leistungsfähigkeitsnachweise durchgeführt.

Die direkten Anbindungspunkte der Teilflächen der Bebauungspläne an die zwischen Fjordallee und Pionierstraße vorgesehene Planstraße sind ohne Ab- oder Einbiegespuren ausreichend leistungsfähig. Im weiteren Planverfahren ist auf die Sicherstellung der jeweils erforderlichen Sichtdreiecke zu achten.

An den angrenzenden Kreuzungen und Einmündungen Pionierstraße/Ilensee/Karl-Imhoff-Straße, Ilensee/Werkstraße, Holmer Noorweg/Ilensee und Holmer Noorweg/Auf der Freiheit können die künftig zu erwartenden Verkehre ohne Um-/Ausbaumaßnahmen leistungsgerecht abgewickelt werden. Zusätzliche bauliche Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Am Knotenpunkt Königstraße/Plessenstraße ergibt sich im Prognosehorizont rechnerisch im Strom K1 eine Verschlechterung auf die Qualität E. Im Zuge der vorgesehenen Umgestaltung der Parkhausanbindung und der damit verbundenen Anpassung der Verkehrsführung sowie der Signalzeitenprogramme im Parkhausumfeld/Capitolplatz können die Neuverkehre jedoch in akzeptabler Qualität abgewickelt werden.

Die Führung der Radfahrer im Plangebiet erfolgt auf separaten Wegen bzw. auf der Fahrbahn der neuen Straßen. Im weiteren Verlauf insbesondere der Knud-Laward-Straße in/aus Richtung Innenstadt ist ebenfalls eine Führung auf der Straße vorzusehen, da die vorhandenen Nebenflächen bereits für richtlinienkonforme Gehwege nicht ausreichen. Die Ausweisung der Pkw-Stellplätze auf der Westseite der Plessenstraße Richtung Knud-Laward-Str. sollte unabhängig von der geplanten Neubebauung zugunsten der Anlage von Schutzstreifen für den Radverkehr überprüft werden.

Zur Vermeidung von Auswirkungen der Neubebauung auf den ruhenden Verkehr im angrenzenden Straßenraum ist die Umsetzung von mobilitätslenkenden Maßnahmen zu empfehlen.

Neben der Ausweisung von allgemein zugänglichen Carsharing-Angeboten auf den Stellplatzflächen der Bauvorhaben könnte dies Mietrad-Stationen inkl. Servicestation und Lastenradanteil bzw. E-Bike-Verleih oder ähnliche Maßnahmen zur Förderung des nicht motorisierten Verkehrs beinhalten.

Zur Absicherung der Bearbeitungsbasis wäre eine Plausibilitätsprüfung der aktuell erhobenen Verkehrsdaten zu einem späteren Zeitpunkt, wenn nachgewiesenermaßen wieder ein Normalzustand vorherrscht, denkbar. In Folge der Anpassung der Datenbasis an die Normalsituation

[3], [10] ist nicht davon auszugehen, dass sich Änderungen an den Ergebnissen/Einschätzungen ergeben werden.

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt im Wesentlichen über die Pionierstraße (Planstraße A) im Norden des Plangebietes, die auf einer Länge von ca. 75 m aus Richtung der Fjordallee bereits fertiggestellt wurde. Diese Straße soll zukünftig die Haupteinschließung auch für die östlich anschließenden Entwicklungsflächen darstellen. Von dieser Straße entwickeln sich kleinere Erschließungsstraßen in Richtung Süden bzw. Südosten zur inneren Erschließung des Plangebietes (Planstraßen B und D). Die zentrale Erschließungsstraße endet in einem mit 22 m Durchmesser für Müllfahrzeuge ausreichend dimensionierten Wendehammer.

Am südlichen Ende der geplanten Erschließungsstraße im Nordosten des Plangebietes (Planstraße D) ist zunächst eine provisorische Wendeanlage außerhalb des Plangebietes vorgesehen, da der weitere Verlauf dieser Straße derzeit noch nicht absehbar ist.

Eine weitere untergeordnete verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt im südwestlichen Planbereich an die Fjordallee (Planstraße C). Diese Anbindung soll überwiegend der Erschließung des angrenzenden Flurstückes 112 und der Sondergebiete SO 1.1 und SO 2.2 vorgesehen.

Die Planstraße A weist einen Querschnitt mit einer Fahrbahnbreite von 6,50 m, einem angrenzenden Grün- bzw. Parkstreifen von 2,30 m und einem Gehweg von 3,00 m auf. Mit Randstreifen beträgt der Gesamtquerschnitt 12,05 m.

Für die Planstraßen B und D ist eine Fahrbahnbreite von 5,50 m mit einem einseitigen Grün- bzw. Parkstreifen von 2,00 m sowie beidseitigen Gehwegen von 2,50 m vorgesehen. Die Gesamtbreite der Straßenverkehrsfläche beträgt 12,50 m. Der von Südwesten nach Nordosten verlaufende Abschnitt der Planstraße B erhält eine Fahrbahnbreite von 5,50 m und einen einseitigen Gehweg von 2,50 m. Mit Randstreifen beträgt der Gesamtquerschnitt hier 8,25 m.

Für die Planstraße C ist eine Fahrbahnbreite von 6,00 m mit einem einseitigen Gehweg von 2,50 m sowie einem Randstreifen von 0,25 m geplant. Die Gesamtbreite beträgt hier 8,75 m. Zudem wird die erforderliche Böschung auf der Südwestseite der Straße in der Planzeichnung als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Die Herstellung und Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen wird nicht im Detail festgesetzt. Die Straßenquerschnitte der Planstraßen sind so ausgelegt, dass bedarfsweise Busverkehr eingerichtet werden kann. Ob eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt, hängt vom Ausbaustand ab und erfolgt in Abstimmung mit den örtlichen Verkehrsbetrieben und der Stadt Schleswig.

Um dem zunehmenden Fahrradverkehr ausreichend Rechnung zu tragen, werden hierfür gesonderte Verkehrsflächen bei der Planung berücksichtigt. Eine Verbindung ist auf der Höhe des westlich gelegenen Gymnasiums im Zentrum des Plangebietes vorgesehen. Ein weiterer Rad- und Fußweg ist in der Verlängerung der Fjordallee und im weiteren Verlauf als Verlängerung der Planstraße B vorgesehen. Damit soll ein möglichst vielfältiges und attraktives Wegenetz für die nicht-motorisierten Verkehrsteilnehmer geschaffen werden.

Zusätzlich wird in Schleinähe der von Westen kommende Fuß- und Radweg innerhalb des Plangebietes fortgesetzt. Hierfür ist im Bebauungsplan zunächst eine Anbindung an den Gehweg an der Straße 'Auf der Freiheit' sowie eine Verlängerung der Planstraße C (als Fuß- und Radweg in einer Breite von 6,0 m) bis zur Schlei vorgesehen. Langfristig wird seitens der Stadt

Schleswig eine Wegeführung entlang der Schlei angestrebt. Im Bereich des 'Pionierhafens' soll es der Öffentlichkeit ermöglicht werden, den direkten Wasserbezug zu erleben. Im weiteren Verlauf soll der Fuß- und Radweg entsprechend der Rahmenplanung für das gesamte Konversionsgebiet außerhalb des B-Planes 103 ufernah verlaufen. Dies erfolgt v.a. vor dem Hintergrund der touristischen Bedeutung der Schlei und den Aspekten der Naherholung. Somit kann die Schlei sowohl naturnah als auch urban erlebt werden, was aus städteplanerischer Sicht zu begrüßen ist. Um die Erreichbarkeit des Fuß- und Radweges aus dem öffentlichen Zentrum des Plangebietes (der großen öffentlichen Grünfläche) zu sichern, wird in der Planzeichnung ein Gehrecht für die Öffentlichkeit zwischen der Planstraße B und dem Fuß- und Radweg eingetragen.

Zur Sicherung der Erschließung der Bauflächen 7 und 9 erfolgt die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten in der Planzeichnung.

Öffentliche Parkplätze werden innerhalb des Plangebietes entlang der Planstraßen B und D angeordnet. Entsprechend dem aktuellen Stand der Erschließungsplanung können in diesen Bereichen ca. 36 öffentliche Parkplätze hergestellt werden. Zudem werden die Investoren auf ihren jeweiligen Flächen einen Teil der privaten Stellplätze für zusätzliche Besucher zur Verfügung stellen. Weiterhin ist geplant, im Bereich des nordöstlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 102 ein Parkhaus bzw. eine Parkpalette zu errichten, die dann auch zur Deckung des Bedarfes an öffentlichen Parkplätzen für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 103 beitragen soll.

Zur Gliederung und Gestaltung der Verkehrsflächen sind Baumpflanzungen, v.a. im Zusammenhang mit den öffentlichen Parkplätzen vorgesehen.

Hinsichtlich der Anzahl der privaten Stellplätze auf den Grundstücken wird auf die Stellplatzsatzung der Stadt Schleswig vom 24.06.2019 verwiesen. In vielen Bereichen ist die Anlage von Tiefgaragen vorgesehen, was von der Stadt Schleswig ausdrücklich begrüßt wird. Somit können großflächige oberirdische Stellplatzanlagen, die sich negativ auf die städtebauliche Qualität des Quartiers auswirken, vermeiden werden.

3.6 Ver- und Entsorgung

Das Gebiet liegt am Rand der bebauten Ortslage und ist aufgrund der ehemaligen Nutzung als Kasernenstandort vollständig versorgungstechnisch angebunden. Die interne Ver- und Entsorgungssituation wird entsprechend der Hochbauplanung ausgerichtet.

Die *Wasserversorgung* des Plangebietes wird von der Schleswiger Stadtwerke GmbH sichergestellt.

Die Versorgung des Plangebietes mit *elektrischer Energie* wird ebenfalls von der Schleswiger Stadtwerke GmbH sichergestellt.

Die Schleswiger Stadtwerke GmbH werden das zu erschließende Baugebiet „Auf der Freiheit - Westteil“ (B-Plan 103) mit einer innovativen und ökologischen *Wärmeversorgung* erschließen. Ziel dieser Wärmeversorgung ist es, einen hohen Anteil Erneuerbarer Energien in der Wärmeerzeugung zu integrieren und hohe Wärmeverluste wie in der klassischen Fernwärmeversorgung zu vermeiden.

Die Schleswiger Stadtwerke haben hierfür gemeinsam mit ihrem Projektpartner im Rahmen der Bundesförderung für effiziente Wärmenetze (Wärmenetzsysteme 4.0) des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) eine Machbarkeitsstudie für die Wärmeversorgung des Gebietes erstellt. Ziel von Wärmenetzsysteme 4.0 ist es, die Entwicklung von zukunftsorientierten und klimafreundlichen Wärmenetzen zu fördern. Hierbei steht nicht nur der Einsatz einzelner Technologien und Komponenten im Fokus, sondern insbesondere deren innovative Verknüpfung zu einem ökologischen Gesamtkonzept. Wärmenetze der 4. Generation sind Netze, die ihre Energie auf einem niedrigen Temperaturniveau bereitstellen, zum Großteil auf erneuerbaren Energien basieren und sich durch eine strommarktdienliche Sektorenkopplung auszeichnen. Diese Studie wurde mit einem positiven Ergebnis für eine Realisierbarkeit des entwickelten Wärmekonzeptes am 14.02.2020 fertiggestellt. Im Rahmen des zweiten Moduls von Wärmenetzsysteme 4.0 beantragen die Stadtwerke aktuell eine Förderung für die Umsetzung des Wärmekonzeptes.

Wärmekonzept:

In dem Neubaugebiet wird eine Low-Ex-Wärmeversorgung (Niedertemperatur-Wärme) aufgebaut. Aus diesem Versorgungsnetz werden die Neubauten „Auf der Freiheit“ mit einer Vorlauftemperatur von max. 45 °C versorgt. Dieses Temperaturniveau ist bereits für die Heizwärmeversorgung ausreichend. Für die Trinkwasserversorgung wird in den Neubauten eine zusätzliche Nacherwärmung des Trinkwarmwassers vorgesehen – entweder dezentral in jeder Wohneinheit über sogenannte Wohnungsstationen oder in Mehrfamilienhäusern zentralisiert im Hausanschlussraum mit einer an das Low-Ex-Netz gekoppelten Wärmepumpe zur Warmwasserbereitung.

Hauptwärmequelle für das Low-Ex-Wärmenetz stellen Großwärmepumpen dar. Die Versorgung der Großwärmepumpen wird über ein kaltes Quellennetz auf Basis eines Wasser-Glykol-Gemisches erfolgen. Durch dieses gesonderte kalte Netz werden die verschiedenen Umweltquellen zentral in die Großwärmepumpen eingebunden. Als Umweltwärmequellen ist eine Auskopplung von Energie aus Abwasser und der Schlei vorgesehen sowie die Nutzung oberflächennaher Geothermie über Erdkollektoren.

Ein zentraler Baustein des Wärmekonzeptes stellt die Sektorenkopplung zwischen Wärme und Strom dar. Benötigter Strom für die Wärmeerzeugung soll zum Großteil aus vor Ort installierten Erneuerbaren Energiequellen produziert werden. Hierfür ist angedacht in Absprache mit den jeweiligen Investoren Photovoltaikanlagen auf den Dächern der Neubauten sowie auf dem für die Wärmeerzeugung benötigten Technikgebäude zu installieren. Um die fehlende Gleichzeitigkeit zwischen Solarstromerzeugung und Wärmepumpenstromverbrauch auszugleichen, wird zusätzlich eine Kraft-Wärme-Kopplungsanlage vorgesehen.

Im Rahmen der ganzheitlichen Energieversorgung „Auf der Freiheit“ kann zudem die E-Mobilität in das System integriert werden. Auch die Einbindung von Speichermöglichkeiten für die innerhalb des Wärmekonzeptes erzeugten Strommengen aus Photovoltaik und Kraft-Wärme-Kopplung kann ergänzt werden – beispielsweise durch einen Batteriespeicher oder eine Power-to-Gas-Anlage. Eine Power-to-Gas-Anlage würde jedoch in keinem Fall im Neubaugebiet entstehen, sondern an dem Standort der stätischen Kläranlage.

Die gewonnenen Erkenntnisse aus dem Energiekonzept werden der Öffentlichkeit sowie anderen Akteuren aus Forschung und Politik in Form von Veröffentlichungen und Vorträgen zugänglich gemacht.

Um das innovative Wärmekonzept umsetzen zu können, wird ein Anschluss- und Benutzungszwang an die Wärmeversorgung der Stadtwerke SH für den B-Plan 103 ausgesprochen. Der Nutzer zahlt marktübliche Preise für den Anschluss, die Technik, den Verbrauch sowie die Grundgebühr(en) und ist Teil dieses Leuchtturmprojekts der Energiewende. Das innovative und ökologische Wärmekonzept trägt dazu bei, die Attraktivität der Wohngebäude und des Baugebiets zu steigern. Dieses Wärmekonzept kann in Anbetracht der Zukunftsfähigkeit und der innovativen Einbindung diverser Erneuerbarer Energien, als ein Vorreiter im Bereich der nachhaltigen Quartiersversorgung betrachtet werden.

Das Wärmekonzept wird sich nicht nur auf die Versorgung des B-Planes 103 beschränken. Auch die Versorgung der Neubauten in den B-Plänen 102 und 105 ist über das Low-Ex-Wärmenetz vorgesehen.

Entwässerung:

Die Ingenieurgesellschaft Masuch + Olbrisch mbH ist mit der Objektplanung für die Ableitung des anfallenden Schmutz- und Oberflächenwasser des Bebauungsplangebietes beauftragt.

Das anfallende *Schmutzwasser* aus dem gesamten Erschließungsgebiet wird über Freigefälleleitungen der bestehenden Zuleitung zum vorh. Schmutzwasserpumpwerk auf dem ehemaligen Kasernengelände zur Ableitung in das Netz der Schleswiger Stadtwerke Abwasserentsorgung zugeführt. Sollte es aus vertragsrechtlichen Gründen nicht möglich sein, das vorh. Schmutzwasserpumpwerk zu nutzen, könnte ein neues Pumpwerk für den B-Plan 103 im Bereich des provisorischen Wendehammers im Osten des Plangebietes gebaut werden.

Nach Information der Schleswiger Stadtwerke Abwasserentsorgung ist zur Sicherung der zukünftigen Entwässerung der B-Pläne 102, 103 und 105 durch die Schleswiger Stadtwerke Abwasserentsorgung ein Konzept zu entwickeln, das den Weg des anfallenden Schmutzwasser Pumpwerks zum Klärwerk betrachtet. Bei der Planung des neuen Schmutzwassernetzes sind alle gängigen Richtlinien zu beachten. Die Objektplanung ist in enger Abstimmung mit den Schleswiger Stadtwerken Abwasserentsorgung zu erstellen. Bei den Abwasseranlagen der SW-Kanalisation (SW-Schächte und Pumpstationen) im hochwassergefährdeten Bereich sind Vorkehrungen zu treffen, die ein Eindringen von Schleiwasser verhindern.

Für die Ableitung des anfallenden *Oberflächenwassers* wird eine dezentrale Versickerung im Baugebiet angestrebt. Im Rahmen der Erschließungsplanung zu diesem Bebauungsplan wurde vom Geologischen Büro Dipl.-Geol. R. Hempel eine Baugrunduntersuchung durchgeführt (Stand 21.01.2020). In dieser wurden Empfehlungen bezüglich einer möglichen Versickerung dargelegt.

Gemäß der durchgeführten Baugrunduntersuchung wird davon ausgegangen, dass das Regenwasser im Plangebiet prinzipiell versickert werden kann. Für die geplante Versickerungsfläche im östlichen Bereich und die geplante Sickermulde nördlich der Pionierstraße wurden nachträglich Bohrproben entnommen, die diese Annahme bestätigt haben.

Ausgehend von einem MHGW von 1,76 m ü. NHN ist in den betrachteten Bereichen größtenteils ein ausreichender Grundwasserflurabstand von mind. 1,0 m erkundet worden. Im südlichen Bereich der geplanten Versickerungsfläche ist das Gelände entsprechend anzuheben.

Das B-Plangebiet wird für die Entwässerung in drei Teilbereiche/Einzugsgebiete (EZG 1, EZG 2 und EZG 3) gegliedert, für welche jeweils ein separates Entwässerungssystem vorgesehen wird.

Das in dem Einzugsgebiet 1 anfallende Niederschlagswasser wird über das nach Norden ausgerichtete Gefälle der Verkehrsanlagen in den Grünstreifen geleitet und dort in einer Muldenrigole versickert. Dieses Teilgebiet umfasst die Pionierstraße sowie die angrenzenden Gehwege und Grünstreifen.

In dem Einzugsgebiet 2 anfallendes Niederschlagswasser wird durch Straßenabläufe gefasst und über Freigefälleleitungen abgeleitet. Das gefasste Oberflächenwasser der östlich der Fjordallee liegenden Bauflächen III und IV, der Planstraße B sowie den südlich der Planstraße B liegenden Gebiet wird in den öffentlichen Regenwasserkanal DN 700 bzw. DN 800 in der Fjordallee abgeleitet. Um einen Überstau des Kanals im tiefergelegenen südlichen Gebiet zu verhindern, ist ein Notüberlauf an der tiefsten Stelle direkt in die Schlei vorgesehen. Zur Sicherung der entsprechenden Leitungstrasse ist in der Planzeichnung hierzu ein Leitungsrecht zugunsten der Schleswiger Stadtwerke Abwasserentsorgung festgesetzt.

Das in dem Einzugsgebiet 3 anfallende Niederschlagswasser wird auf der angrenzenden Grünfläche versickert. Das Oberflächenwasser der Bauflächen I, II und V wird über die Geländeneigung in Richtung der Grünfläche geleitet.

Für den gesamten B-Plan ist zu berücksichtigen, dass die als Grünflächen angesetzten Flächen nicht versiegelt werden dürfen. Dies schließt auch z.B. auch Steingärten mit ein.

Gemäß dem Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung (MELUND) ist die zu Beginn dieses Jahres eingeführte Unterlage „Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Neubaugebieten in Schleswig-Holstein – Teil 1: Mengenbewirtschaftung“ umzusetzen. Dieses Regelwerk ist u.a. für alle Bebauungsplanverfahren anzuwenden.

Zielsetzung der Anforderung ist ein möglichst geringer Eingriff in den natürlichen Wasserhaushalt sowie eine Reduzierung der negativen Auswirkungen auf oberirdische Fließgewässer.

Für das Erschließungsgebiet ist im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes eine Überprüfung der Einflüsse auf den natürlichen Wasserhaushalt nachzuweisen. Dieser Nachweis wird parallel zum Entwässerungskonzept erarbeitet. Die Ergebnisse wurden bei der Erstellung dieses Konzeptes berücksichtigt.

Gemäß DWA-A118 ist für Wohngebiete ein Überflutungsnachweis für ein 20-jährliches Ereignis durchzuführen. Da das betrachtete Gebiet direkt an die Schlei grenzt, ist nach Rücksprache mit der zuständigen Behörde kein Rückhalteraum vorzusehen. Es ist jedoch darauf zu achten, dass das Oberflächenwasser im Starkregenfall schadlos in die Schlei abgeleitet werden kann. Dies kann beispielsweise durch für das Wasser vorgesehene Fließwege oder höher gesetzte Häuser vorgesehen werden.

Die *Hausmüll- und Abfallbeseitigung* erfolgt gem. § 24 Abs. 6 der Abfallwirtschaftssatzung des Kreises Schleswig-Flensburg (AWS).

Bei der Planung von Parkflächen sowie verkehrsberuhigenden Elementen im Straßenraum ist zu beachten, dass die Mindestbreite von 4,75 m nicht eingeengt und die Durchfahrt für Müllfahrzeuge am Abfuhrtag nicht behindert wird.

Die Abfallwirtschaft Schleswig-Flensburg GmbH empfiehlt, die erforderlichen Stellflächen für die Abfallbehälter an den Erschließungsstraßen so zu planen, dass diese die vorhandenen Verkehrsflächen nicht einschränken.

Bei einer Abfallentsorgung mit Abfallbehältern der Größe ab 770 Liter (4-Rad-Gefäße) ist der dafür vorgesehene Behälterstandplatz gemäß § 25 Absatz 10 (AWS) so zu wählen und so zu

gestalten, dass ein Anfahren des Standplatzes mit dem Müllsammelfahrzeug ohne Schwierigkeiten und ohne weitere Zeitverluste möglich ist. Die Regelungen des Absatzes 9 Satz 2 bis 5 (AWS) gelten analog. Grundlage für diese Satzungsregelung sind die Unfallverhütungsvorschrift (UW) „DGUV Vorschrift 43 Müllbeseitigung“ der BG Verkehr und die vom Spitzenverband der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung (DGUV) herausgegebenen „DGUV Regel 114-601 - Branche Abfallwirtschaft - Teil I: Abfallsammlung“ enthaltenen Branchenregelungen sowie die dazu ergangenen VDI Richtlinie 2160 und die bauordnungsrechtlichen Vorschriften.

Hinsichtlich der Wendeanlage am Ende der Straße „Auf der Freiheit“, die mit einem Durchmesser von 22,00 m angegeben ist, weist die Abfallwirtschaft Schleswig-Flensburg GmbH ebenfalls auf die Empfehlungen aus der DGUV Information 214-033 der für die Abfallentsorgung zuständigen Berufsgenossenschaft hin. Es sind aktuell 3-achsige Müllfahrzeuge im Einsatz. Diese erfordern im Zufahrtbereich zur Wendeanlage eine Fahrbahnbreite von mindestens 5,50 m. Darüber hinaus muss an den Abfuhrtagen sichergestellt sein, dass die gesamte Wendefläche frei von parkenden Fahrzeugen ist. Diese Vorgaben gelten auch für die am südlichen Ende der geplanten Erschließungsstraße im Nordosten zunächst provisorisch zu errichtende Wendeanlage, die nicht im Plangebiet liegt. Hierbei ist zudem auf die Tragfähigkeit des Untergrunds für das Befahren mit 3-achsigen Müllfahrzeugen zu achten.

Die Investoren für die Bauflächen 6 bis 11 gehen davon aus, dass die Müllsammelbehälter an den Abfuhrtagen unter Beachtung der vorgenannten Bedingungen an der Straße bereitgestellt werden. Der Inverstor für das Baufeld 12 (einschl. des Sondergebietes SO 1.1) geht davon aus, dass die Müllsammelfahrzeuge auf das Grundstück fahren können und auf dem Grundstück eine ausreichende Wendemöglichkeit bereitgestellt werden kann.

Im Zuge dieser Bauleitplanung weist die Abfallwirtschaft Schleswig-Flensburg GmbH zudem auf folgende grundsätzliche Bestimmungen hin:

- (1) Gemäß § 25 Abs. 7 der Abfallwirtschaftssatzung des Kreises (AWS) haben Überlassungspflichtige ihre Restabfallbehälter, Biotonnen, PPK-Behälter und Abfallsäcke an die nächste durch die Sammelfahrzeuge erreichbare Stelle zu bringen. Dies gilt auch, wenn Straßen, Straßenteile, Straßenzüge und Wohnwege mit den im Einsatz befindlichen Sammelfahrzeugen bei Beachtung der Bestimmungen der Unfallverhütungsvorschrift (UW) nicht befahrbar sind oder Grundstücke nur mit unverhältnismäßigem Aufwand angefahren werden können (auf die weiteren Bestimmungen in § 25 Abs. 6, und Abs. 8 bis 12 der AWS wird hingewiesen).
- (2) Die Unfallverhütungsvorschrift der Berufsgenossenschaft DGUV Vorschrift 43 untersagt grundsätzlich das Hineinfahren von Müllsammelfahrzeugen in Straßen ohne ausreichende Wendemöglichkeit.
- (3) Die DGUV-Regel (114-601) gibt vor, dass das Rückwärtsfahren bei der Abfalleinsammlung grundsätzlich zu vermeiden ist.
- (4) Verwiesen wird ebenfalls auf die „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ RASSt 06. Diese regeln im Detail, welche Abmessungen Straßen und Wendeanlagen haben müssen, um ein Befahren dieser Straßen bzw. Straßenteile zu ermöglichen.
- (5) Zusätzlich sind auch die Ausführungen der zuständigen Berufsgenossenschaft Verkehrswirtschaft Post Logistik Telekommunikation (BG Verkehr) in der Broschüre „DGUV Information 214-033 Mai 2012 (aktualisierte Fassung April 2016) zu beachten.

Die Stadt verfügt über eine Freiwillige Feuerwehr.

Die *Feuerlöscheinrichtungen* müssen im Zuge der Umsetzung der Bebauungsplaninhalte überprüft werden, so dass im Bereich der Straßen und Wege Hydranten der zentralen, städtischen Wasserversorgungsanlagen in ausreichender Zahl installiert werden können. Gemäß der Information zur Löschwasserversorgung des AGBF-Bund sollen die Abstände neu zu errichtender Hydranten 150 m nicht überschreiten. Hierbei soll die Entfernung zwischen der ersten Entnahmestelle und dem jeweiligen Gebäude an der Straßenkante nicht mehr als 75 m betragen. Für die Bauvorhaben ist eine den Vorgaben des Arbeitsblattes W 405 des DVGW entsprechende Löschwasserversorgung sicherzustellen. Aufgrund der Höhen der baulichen Anlagen kann es erforderlich sein, dass Stellflächen für ein Hubfahrzeug der Feuerwehr vorgesehen werden müssen. Die Richtlinie über die Flächen der Feuerwehr ist anzuwenden.

3.7 Immissionsschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 103 sollen überwiegend Wohnnutzungen untergebracht werden. Es sind aber auch Einrichtungen für betreutes Wohnen, Langzeitrehabilitationseinrichtungen, Pflegeeinrichtungen und eine Kindertagesstätte geplant. Als geräuschemittierende Einrichtungen sind im Bebauungsplan die Kita-Parkplätze, ein Nahversorger, kleinteiliges Gewerbe im Hafen und eine Kran- und Slipanlage in der Nähe des Hafens vorgesehen. Auf die Nutzungen im Geltungsbereich wirken die Dänische Schule, der Betriebshof der Schleswiger Stadtwerke und der Kultur- und Veranstaltungsbetrieb „Heimat – Raum für Unterhaltung“ ein. Darüber hinaus ist auf dem Gelände der „Heimat“ eine neue Spielstätte für das Schleswig-Holsteinische Landestheater geplant.

In der schalltechnischen Untersuchung, die von der M+O Immissionsschutz Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH aufgestellt wurde, sind für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 103 anhand schalltechnischer Prognosen Aussagen zu den Bereichen Gewerbelärm, Veranstaltungsstätte 'Heimat' und Verkehrslärm gemacht worden.

Gewerbelärm:

Die Untersuchungen zum Gewerbelärm umfassen den Betriebshof der Schleswiger Stadtwerke, die A. P. Møller Schule, die Slip- und Bootshebeanlage im Hafensbereich und die Bootsliegeplätze im ehemaligen Pionierhafen.

Tagsüber werden die Immissionsrichtwerte im überwiegenden Plangebiet eingehalten. Die Berechnungsergebnisse zeigen jedoch Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm im allgemeinen Wohngebiet in der Nähe der Slipanlage um ca. 2 dB(A) im Bereich der geplanten Gebäude. Als lauteste Schallquelle tritt dabei der Hochdruckreiniger auf, gefolgt von den Geräuschen des Travellifts und der Liegeplätze für Boote.

Die Schalleistung des Hochdruckreinigers wurde gemäß dem Gutachten des Büros Busch mit 104 dB(A) angesetzt. In einem Gutachten des Büros Modus Consult Speyer GmbH vom Januar 2010 über eine SB- Pkw Waschanlage, wird für den Waschvorgang mit einem Hochdruckreiniger in einer offenen Waschbox ein Schalleistungspegel von $LW = 96 \text{ dB(A)}$ angegeben. Beide Schalleistungspegel beruhen auf Messungen. Der Unterschied zwischen den Schalleistungen zeigt, dass es maßgeblich darauf ankommt welches Gerät verwendet wird. Wenn für den Hochdruckreiniger ein Schalleistungspegel von 96 dB(A) berücksichtigt wird, ergeben sich im Bereich der geplanten Wohnhäuser im allgemeinen Wohngebiet keine Überschreitungen mehr.

Der Betrieb der Krananlage mit Hochdruckreiniger ist verträglich mit der Nachbarschaft, wenn ein entsprechend leises Gerät verwendet wird. Eventuell kann auch der Pumpendruck des Hochdruckreinigers reduziert werden, wodurch geringere Emissionen entstehen. Das Kriterium der TA Lärm für kurzzeitige Geräuschspitzen wird eingehalten.

Im Nachtzeitraum wirken die Windgeräusche der Bootsliegeplätze, die Stellplatzanlage der A. P. Møller Schule und der Winterdienst auf das Gebiet ein.

Im Sondergebiet „Ferienwohnungen“ werden die Orientierungswerte erreicht aber nicht überschritten. Im Sondergebiet „Wohnen auf dem Wasser“ kann es zu Überschreitungen des Orientierungswertes für Mischgebiete kommen. Die Überschreitungen sind aus gutachterlicher Sicht vertretbar, da die Windgeräusche der Bootsliegeplätze zur Eigenart des Gebietes gehören bzw. gehören sollen.

Im allgemeinen Wohngebiet in der Nähe der Slipanlage treten Überschreitungen der Orientierungswerte um bis zu 3 dB(A) auf. Ursache sind auch hier die Windgeräusche der Bootsliegeplätze. Da diese Geräusche nur auftreten, wenn stärkerer Wind herrscht und nicht zu Zeiten, in denen die Bewohner der Wohnhäuser ihre Terrassen und Balkone nutzen, halten wir die Überschreitungen für vertretbar.

Im Urbanen Gebiet, direkt gegenüber des Parkplatzes der A. P. Møller Schule, kommt es aufgrund der Parkbewegungen im Nachtzeitraum bei Konzertveranstaltungen, die bis nach 22:00 Uhr andauern, zu Überschreitungen des Orientierungswertes für Mischgebiete um ca. 2 dB(A). Um hier Konflikte zu vermeiden, besteht nur die Möglichkeit Schlafräume in einem Teil des Urbanen Gebietes auszuschließen oder entsprechenden Schutzmaßnahmen zu ergreifen (siehe Abschnitt 9 Festsetzungsvorschläge [im Gutachten]).

Im nördlichen allgemeinen Wohngebiet treten Überschreitungen von bis zu 1 dB(A) auf. Quelle der Überschreitungen sind die Fahrten der Lkw beim Winterdienst. Die Überschreitung wird aus gutachterlicher Sicht für vertretbar gehalten, da sie im Rahmen der Prognoseungenauigkeit liegt.

Das Kriterium der TA Lärm für kurzzeitige Geräuschspitzen wird allgemein eingehalten.

Veranstaltungsstätte 'Heimat'

Seit 2013 wird das ehemalige Mannschaftsgebäude als Veranstaltungsstätte genutzt. In dem Gebäude sind ein Varieté, ein Restaurant, und ein Clubraum untergebracht. Die Stadt Schleswig plant nun den Umbau und die Erweiterung des Gebäudes, um der Schleswig-Holsteinischen Landestheater und Sinfonieorchester GmbH eine Spielstätte zu bieten. Ende 2019 wurde diesbezüglich ein Realisierungswettbewerb ausgelobt, aus dem 3 Siegerentwürfe hervorgegangen sind. Da derzeit nicht sicher ist, welcher der 3 Entwürfe weiterverfolgt werden soll, sind sowohl der Bestand als auch die 3 Entwürfe mit den Planungen im Bebauungsplan 103 auf Verträglichkeit zu überprüfen.

Es liegen zwei schalltechnische Untersuchungen vom Ingenieurbüro Busch GmbH vor, die auch Bestandteil des Wettbewerbs waren. Die erste schalltechnische Stellungnahme Nr. 345116ihb05 vom 30.05.2016 war unter der Maßgabe entstanden, dass der vorhandene Saal vergrößert und schalltechnisch so ertüchtigt wird, dass auch unter Berücksichtigung der geplanten heranrückenden Wohnbebauung eine nahezu uneingeschränkte Nutzung des Saales möglich wird.

Ein zweiter Planungsansatz hatte dann einen zusätzlichen Saal für die geplante Theaterspielstätte vorgesehen. Der vorhandene Saal sollte dazu schalltechnisch ertüchtigt werden. Hierzu ist die zweite schalltechnische Stellungnahme Nr. 345116ihb13 vom 27.02.2017 abgefasst

worden. Die damals berücksichtigte Wohnbebauung lag zum Teil näher am Kulturhaus als die derzeit geplante Bebauung im Bebauungsplan 103.

Für die Betrachtung im Gutachten gilt Folgendes: für die schalltechnischen Berechnungen ist die Einhaltung der 15 dB niedrigeren Nachtrichtwerte der TA Lärm i.d.R. das schärfere Kriterium. Der 15 dB niedrigere Richtwert bedeutet, dass nachts (22 bis 6 Uhr) nur ca. 3% der tagsüber (6 bis 22 Uhr) zulässigen Schallenergie abgestrahlt werden darf. Daher kann davon ausgegangen werden, dass, sofern nächtliche Konflikte aufgezeigt und gelöst werden, dies auch tagsüber möglich sein wird.

Das Gutachten enthält folgendes Fazit:

Der Bestand des Kultur- und Veranstaltungsbetriebs Heimat ist verträglich mit den geplanten Nutzungen im Bebauungsplan 103. Der Entwurf Nr. 493431 (1. Platz) des Realisierungswettbewerbs ist nicht verträglich mit den Nutzungen im Bebauungsplan 103. In dem südlich an das Kulturhaus angrenzenden allgemeinen Wohngebiet, werden die immissionsrichtwerte der TA Lärm an einem Baufenster leicht überschritten. Die Überschreitung beträgt im Bereich des geplanten Gebäudes 1,8 dB(A) und an der äußersten Ecke des Baufensters 2,8 dB(A). Die maßgebenden Quellen sind der Pkw Parkplatz, der Weg vom Eingang zum Parkplatz, die Terrasse des Restaurants und die Freilichtbühne.

Zum Schutz der Wohngebäude wird eine Festsetzung in den Text (Teil B) der Satzung aufgenommen.

Die Vorstellungen auf der Freilichtbühne sollten als seltenes Ereignis bewertet werden können (Betrieb darf dann an nicht mehr als zehn Nächten eines Kalenderjahres und nicht an mehr als an jeweils zwei aufeinander folgenden Wochenenden stattfinden). Der Entwurf Nr. 611912 (2. Platz) ist ebenfalls nur dann verträglich, wenn die Vorstellungen auf der Freilichtbühne als seltenes Ereignis bewertet werden können.

Der Entwurf Nr. 631248 (3. Platz) ist mit dem Bebauungsplan 103 verträglich, wenn Festsetzungen zum Schallschutz getroffen werden. Ein entsprechender Vorschlag ist in Abschnitt 10 [des Gutachtens] aufgeführt.

Verkehrslärm

Aufgrund der geringen Verkehrsstärken der umliegenden Straßen, fällt die Verkehrslärmbelastung tagsüber insgesamt gering aus. In den Misch- bzw. Urbanen Gebieten werden die Orientierungswerte der DIN 18005 am Tag eingehalten. In den allgemeinen Wohngebieten werden die Orientierungswerte der DIN 18005 in den straßennahen Bereichen geringfügig überschritten, ansonsten werden die Orientierungswerte eingehalten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden eingehalten.

In den Misch- bzw. Urbanen Gebieten werden die Orientierungswerte der DIN 18005 in der Nacht eingehalten. In den allgemeinen Wohngebieten werden die Orientierungswerte der DIN 18005 in den straßennahen Bereichen geringfügig überschritten, ansonsten werden die Orientierungswerte eingehalten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden eingehalten.

Auf den Straßen Werkstraße, Ilensee, Auf der Freiheit und Pionierstraße wird der Verkehrslärm um mehr als 1 dB(A) ansteigen. Die Steigerung des Verkehrslärms ist jedoch nicht erheblich, da die Grenzwerte der 16. BImSchV nicht überschritten werden.

Die Steigerung des Verkehrslärms auf der Straße Holmer Noorweg (Abschnitt nördlich Ilensee) beziehungsweise auf der Klosterhofer Straße ist erheblich, da die Änderung des Verkehrslärms 2,1 dB(A) betragen wird und die Grenzwerte der 16. BImSchV an einigen Gebäuden überschritten werden. Die Verkehrslärmänderung ist in der Abwägung zu thematisieren (Umweltprüfung). Die Gesundheitsschwellenwerte von 70/60 dB(A) (Tag/Nacht) werden an den Gebäuden nicht überschritten.

Zur Verringerung der Verkehrslärmimmissionen schlägt der Gutachter die Verringerung der zulässigen Höchstgeschwindigkeiten vor. Auf dem Holmer Noorweg sollte die Geschwindigkeit von 50 km/h auf 30 km/h und auf der Klosterhofer Straße sollte die Geschwindigkeit von 30 km/h auf 20 km/h gesenkt werden.

Auf der Knud-Laward-Straße wird der Verkehrslärm um 1,1 dB(A) ansteigen. Die Grenzwerte der 16. BImSchV werden an einigen Gebäuden überschritten. Geschwindigkeitsreduzierungen zur Verringerung des Verkehrslärms, sind aus unserer Sicht nicht verhältnismäßig, da der Anstieg im Rahmen der Prognoseungenauigkeit liegt und ein Pegelanstieg um 1 dB(A) bei Verkehrslärm kaum wahrnehmbar ist.

Die Verkehrslärmänderung in anderen Bereichen des Verkehrsnetzes kann nicht prognostiziert werden, da sich die Verteilung des Verkehrs nicht sicher vorhersagen lässt.

Die im Gutachten empfohlenen Festsetzungen wurden in den Text (Teil B) dieses Bebauungsplanes übernommen.

3.8 Grünordnung und Freiraumplanung

An der Nordgrenze des Plangebietes befindet sich eine aus Bäumen und Sträuchern bestehende Gehölzpflanzung, die als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'naturnahe Anlage' in den Bebauungsplan mit aufgenommen wird. Ziel dieser Festsetzung ist der Erhalt und die Sicherung dieser Grünfläche und des Gehölzbestandes.

Im Zentrum des Plangebietes wird eine ca. 11.200 m² große Grünfläche festgesetzt. Diese Grünfläche gliedert sich in einen ca. 7.150 m² großen öffentlichen Bereich, der mit den Zweckbestimmungen 'Parkanlage' und 'Spielplatz' versehen wird. Diese Fläche soll zukünftig als grüner Campus allen Anwohnern zur Verfügung stehen und als multifunktionale Freifläche unterschiedlichsten Nutzungsansprüchen gerecht werden. Dementsprechend ist eine abwechslungsreiche Gestaltung und Gliederung der Grünfläche vorgesehen. Auf einer Teilfläche soll auch ein Kinderspielplatz für das Quartier gestaltet werden. Innerhalb der Grünfläche sind mindestens 10 Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Hierzu sind standortgerechte großkronige Baumarten mit einem Stammumfang von mindestens 20 - 25 cm zu verwenden. Mit dieser Festsetzung soll zu einer zügigen Durchgrünung des neuen Siedlungsgebietes beigetragen werden. Zwei Teilbereiche im Norden und Westen der Grünfläche, mit einer Gesamtfläche von ca. 4.050 m², verbleiben in Privateigentum und werden mit der Zweckbestimmung 'Versickerung von Oberflächenwasser' versehen. In diesen Bereichen soll ein Großteil des Oberflächenwassers aus den angrenzenden Bauflächen oberflächennah versickert werden. Bei der Gestaltung der Grünflächen ist darauf zu achten, dass ggf. auch Wärmekollektoren im Untergrund verlegt werden sollen.

Eine weitere Grünfläche wird im Osten des Plangebietes, unmittelbar an der Schlei in den Bebauungsplan mit aufgenommen. Hierbei handelt es sich um eine private Grünfläche, für die

eine Zweckbestimmung als Parkanlage vorgesehen ist. Innerhalb der Grünfläche sind mindestens 2 Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Hierzu sollten standortgerechte großkronige Baumarten mit einem Stammumfang von mindestens 20 - 25 cm verwendet werden. Diese Festsetzung soll zu einer zügigen Durchgrünung des neuen Siedlungsgebietes beitragen.

Zur Durchgrünung des neuen Siedlungsgebietes sollen auch die folgenden Festsetzungen beitragen:

- Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sowie der Sondergebiete 'Ferienwohnungen' und 'Altenwohn- und Pflegeheim' sind je angefangene 1.000 m² Freifläche ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind standortgerechte mittel- bis großkronige Baumarten mit einer Pflanzqualität Stammumfang mindestens 18-20 cm zu verwenden.
- Auf der südöstlichen Seite des Fuß- und Radweges an der Schlei ist im Verlauf durch die Bauflächen 6 und 7 (einschl. der privaten Grünfläche) sowie 11 und 12 eine Baumreihe mit einem Pflanzabstand zwischen den Bäumen von maximal 15 m anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind standortgerechte mittel- bis großkronige Baumarten mit einer Pflanzqualität Stammumfang mindestens 18-20 cm zu verwenden.
- Auf der Südseite der Pionierstraße (Planstraße A) ist eine Baumreihe mit einem Pflanzabstand zwischen den Bäumen von maximal 10 m anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Unterbrechungen zur Einordnung von Grundstückszufahrten und Stellplätzen sind zulässig. Es sind standortgerechte mittel- bis großkronige Baumarten mit einer Pflanzqualität Stammumfang mindestens 18-20 cm zu verwenden.
- Innerhalb der Seitenstreifen der Straßenverkehrsflächen der Planstraßen B und D sind zwischen den Parkständen je 5 Parkstände mindestens ein Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind standortgerechte mittel- bis großkronige Baumarten mit einer Pflanzqualität Stammumfang mindestens 18-20 cm zu verwenden.
- Auf Stellplatzanlagen ab 5 Stellplätze ist im Umfeld der Stellplätze je angefangene 5 Stellplätze mindestens ein standortgerechter Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind standortgerechte mittel- bis großkronige Baumarten mit einer Pflanzqualität Stammumfang mindestens 18-20 cm zu verwenden.

Aufgrund dieser Festsetzungen ist nach aktuellem Planungsstand die Pflanzung von mindestens 155 mittel- bzw. großkronigen Laubbäumen im Plangebiet zu erwarten.

Zur Sicherung dauerhaft günstiger Wachstumsbedingungen der Bäume sind bei Baumpflanzungen innerhalb von versiegelten Flächen wasser- und luftdurchlässige Baumscheiben von mindestens 9 m² vorzusehen.

Zur Eingrünung und Gestaltung des Wohnmobilstellplatzes erfolgt die Festsetzung einer mindestens 1,20 m hohen Hecke aus Laubgehölzen an den Grenzen zum Wohngebiet. Zum Fuß- und Radweg beträgt die Höhe der Hecke mindestens 1,20 m und höchstens 1,50 m.

Der südöstliche Bereich des Plangebiets liegt innerhalb eines gemäß § 35 LNatSchG zu beachtenden 150 m Schutzstreifens zur Küste. An Küsten dürfen gemäß § 35 Abs. 2 LNatSchG bauliche Anlagen in einem Abstand von mindestens 150 m landwärts von der Mittelwasserlinie (an der Ostseeküste) sowie mindestens 150 m landwärts von der oberen Böschungskante eines Steilufers nicht errichtet oder wesentlich erweitert werden. Von dem Verbot können unter bestimmten Voraussetzungen Ausnahmen zugelassen werden. In § 67 BNatSchG i.V.m. § 52 LNatSchG sind Befreiungsmöglichkeiten von den Verboten geregelt.

In § 65 LNatSchG werden Übergangsvorschriften für diese Regelungen zu baulichen Anlagen im Schutzstreifen an Gewässern formuliert. Vor diesem Hintergrund gelten die Vorschriften des § 35 Abs. 2 LNatSchG befristet bis zum 23. Juni 2021 nicht für Flächen, die innerhalb der im geltenden Flächennutzungsplan dargestellten Sondergebiete liegen.

Ziel der Schutzstreifen an Gewässern ist der Erhalt der besonderen Erholungseignung und der ökologischen Funktionen.

Die Grenze des 150 m-Küstenschutzstreifens ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

Ausschluss von Steingärten

Um eine möglichst regionstypische und gleichermaßen umweltgerechte Freiflächengestaltung zu fördern, sollen die Freiflächen, soweit sie nicht als Terrassen, Wege- oder Hofflächen befestigt werden, begrünt oder als Pflanzflächen gärtnerisch angelegt werden.

Schotterflächen / Steingärten sind wegen ihrer geringen ökologischen und ästhetischen Wertigkeit nicht zulässig. Mit dieser Festsetzung soll auch die Verdunstungsrate auf den Grundstücken so weit wie möglich erhalten bleiben. Diese Festsetzung dient zudem dem Klimaschutz und dem Artenschutz.

Versickerung

Um den Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt so gering wie möglich zu halten, werden die Festsetzungen 6.1 (siehe oben) und 6.2 'Zufahrten und Standplätze für Wohnmobile innerhalb des Sondergebietes SO 1.1 sind nur in wasserdurchlässiger Form (z.B. Kiesel oder Splitt) zulässig' in den Text (Teil B) des Bebauungsplanes aufgenommen. Zudem erfolgt die Festsetzung, dass in den Bauflächen 1 bis 5 die Hauptdächer der Hauptgebäude nur als Gründächer zulässig sind. Diese Festsetzungen dienen darüber hinaus dem städtebaulichen Ziel einer offenen durchgrüneten Bebauungsstruktur. Durch diese Festsetzungen wird ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers vor Ort versickert und dem örtlichen natürlichen Wasserkreislauf nicht entzogen.

3.9 Umweltbericht

Vorhaben

Die Stadt Schleswig beabsichtigt die bauliche Entwicklung auf dem ehemaligen Kasernengelände "Auf der Freiheit" voranzutreiben. Zur Vorbereitung der Bauvorhaben und einer Nutzung des Pionierhafens stellt sie den Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 103 "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 diesem 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 ein vormals von der Bundeswehr genutztes Gelände an der Schlei, das inzwischen beräumt wurde. Es umfasst derzeit mehrere Hektar Brachflächen, einen in den Landbereich hineinragenden Hafen und ein befestigtes Hafengelände. Die oberen Bodenschichten bestehen aus Aufschüttungsmaterial. Rund 20 % des Geländes sind aktuell versiegelt. Auf den unversiegelten Flächen haben sich großflächig Pionier- und Ruderalfluren ausgebildet. Im Bereich des Pionierhafens gibt es extensive Rasenflächen. Gehölzbestand ist nur wenig vorhanden. Geringfügig sind durch Nässe geprägte Biotoptypen anzutreffen (Röhricht, Tümpel). Hinsichtlich der Tierwelt bietet das Vorhabengebiet wenig abwechslungsreiche Strukturen. Es sind u.a. einige Brutvogelarten der Offen- und Halboffenlandschaften vertreten. Die Hafenkaje an der Schlei und der Pionierhafen geben dem Plangebiet eine besondere Eigenart und Attraktivität für Erholungsnutzungen. Das Gelände ist nicht öffentlich, wurde in der Vergangenheit allerdings teilweise für Erholungsnutzungen zur Verfügung gestellt.

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 in der mit einem geltenden Bebauungsplan belegten nordwestlichen Ecke des Plangebiets möglich. Der weitgehende Teil 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 Gebäudesilhouette mit Fernwirkung). Zudem wurden mögliche erhebliche Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Wasser (Altlastenverdacht, Wasserhaushaltsbilanz nach A-RW 1) und Menschen (Altlastenverdacht) ermittelt. Der Altlastenverdacht und ein möglicherweise entstehendes Erfordernis von Sanierungsmaßnahmen sind im Rahmen der Herstellung der öffentlichen Grünfläche zu klären. Kumulativ betrachtet mit weiteren Planungen des Gesamtvorhabens "Auf der Freiheit" sind zudem erhebliche Auswirkungen auf den Menschen durch Verkehrsimmissionen außerhalb des Plangebiets zu erwarten.

Weitere Umweltbelange und Prognose der zukünftigen Entwicklung

Natura 2000: Das geplante Vorhaben findet in direkter Nähe zu einem FFH-Gebiet und zu einem Europäischen Vogelschutzgebiet statt. Gemäß der Ergebnisse drei vorhabenbezogener Prüfungen ist das Projekt gegenüber der Natura 2000-Kulisse verträglich.

Anderweitige naturschutzrechtliche Schutzgebiete und-objekte: Im Plangebiet sind folgende 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 durch geeignete Maßnahmen vermieden werden. Bezüglich des Gewässerschutzstreifens sind Regelungen des Landesnaturschutzgesetzes zu beachten.

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 Photovoltaikanlagen 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 besonderer Bedeutung (Ruderalfluren, Gehölze, geringfügig Röhricht und ein Tümpel) zu erwarten. Die Kompensation erfolgt im Plangebiet durch grünordnerische Gestaltungsvorgaben und Baumpflanzungen und im räumlichen Nahbereich durch die Anlage einer Gehölzanpflanzung und eines Gewässers sowie durch Abbuchung von Flächen aus dem Ökokonto der Stadt Schleswig.

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. Im Rahmen der Vorhabenumsetzung ist davon auszugehen, dass durch weitere Untersuchungen der Altlastverdachtsfläche und die Durchführung gegebenenfalls erforderlicher Maßnahmen auch die als erheblich bewerteten möglichen Beeinträchtigungen der Belange Wasser und Menschen durch freigesetzte Schadstoffe neu bewertet und als nicht erheblich eingestuft werden können

Anderweitige Planungsmöglichkeiten: Als anderweitige Planungsmöglichkeiten wurden die Anfangsversion eines städtebaulichen Konzeptes sowie Möglichkeiten der Entwässerungsplanung bezüglich möglicher 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 unvorhergesehene Beeinträchtigungen durch Verkehrs- und Hafенlärm sowie Lärmeinwirkungen aus dem Veranstaltungszentrum 'Heimat'. Sie überwacht ebenso eine Klärung des Altlastenverdachts im Bereich der geplanten öffentlichen Grünfläche.

Eingriffsregelung:

Gemäß § 1a Absatz 3 BauGB sind die in §§ 13-15 BNatSchG genannten Erfordernisse zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen sowie zum Ausgleich nicht vermeidbarer erheblicher Beeinträchtigungen (Eingriffsregelung) in der Abwägung zu berücksichtigen.

Der Bebauungsplan Nr. 103 ermöglicht eine Entwicklung baulicher Anlagen. Da die neuen Bauflächen einen Verlust von Bodenfunktionen und die Beseitigung von Vegetationsbeständen besonderer Bedeutung ermöglichen, werden mit dem Bebauungsplan Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet.

Die gemäß BauGB zu beachtenden Regelungen zum Thema Eingriff und Ausgleich sowie deren Berücksichtigung im Rahmen des Vorhabens werden in einem gesonderten Landschaftspflegerischen Fachbeitrag (BHF 2020) erläutert. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt gemäß der Anlage des Gemeinsamen Runderlasses "Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht" (IM und MELUR 2013). Die hierin dargestellten Inhalte zur Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffen werden im Folgenden vorgestellt.

Vermeidung von Eingriffen

Der Landschaftsplanerische Fachbeitrag beschreibt folgende Vermeidungsmaßnahmen:

- Das FFH-Gebiet und das Europäische Vogelschutzgebiet werden nicht überplant
- Die Gebäudehöhen werden durch Festsetzungen auf ein Höchstmaß begrenzt (Schutz des Landschaftsbildes der Schlei)
- Die Größe der Bauflächen wurde auf den tatsächlich anstehenden Bedarf begrenzt (Sparsamer Umgang mit Fläche und Umweltschutzgütern)
- Eine Teilfläche wird als urbanes Gebiet mit kompakten Baukörpern festgesetzt (Flächen- und Energieeffizienz)
- Die Hauptdächer der Hauptgebäude in den Bauflächen 1 bis 5 werden als Gründach gestaltet (Schutz Lokalklima, Luftqualität, Pflanzen- und Tierlebensräume)
- Für die Grünfläche an der Böschung der Kleinbahntrasse ist eine Erhaltung des Gehölzbestands vorgegeben, um den Altbaumbestand zu schützen, als Eingrünung des Fernwanderwegs sowie als grüne Kulisse hinter den geplanten Gebäuden (Schutz von Vegetation, faunistischem Lebensraum und Landschafts-/Ortsbild sowie Erholungsfunktion)
- Geplante Fuß- und Radwege dienen einer Verringerung des Kfz-Verkehrs und von Verkehrsemissionen im Bereich der geplanten Wohn- und Feriengebieten (Schutz Wohn- und Erholungsfunktion)

- Es werden aufgrund von Hochwasserrisiken Mindesthöhen bezüglich Wohn- und Gewerberäumen, Fluchtwegen und zur Lagerung wassergefährdender Stoffe festgesetzt (Schutz von Menschen, Boden, Wasser und Tieren)
- Straßenzüge und Stellplätze werden mit Baumpflanzungen durchgrünt (Schutz Landschafts-/Ortsbild)
- Für Grünflächen und Außenanlagen der Bauflächen wird zur Eingrünung des neuen Baugebiets die Pflanzung von mittel- und großkronigen Laubbäumen festgesetzt (Schutz Ortsbild sowie Landschaftsbild der Schlei)
- Der Wohnmobilstellplatz wird zum Allgemeinen Wohngebiet und zum Wanderweg hin mit einer Hecke eingefasst (Schutz von Landschafts-/Ortsbild sowie Wohn- und Erholungsfunktion)
- Nicht überbaute Grundstücksflächen sind als Grünflächen und nicht mit losen Material- und Steinschüttungen zu gestalten (Schutz Ortsbild, Lokalklima, Pflanzen- und Tierlebensräume)
- Für die Außenanlagen sind insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel zu verwenden (Schutz von Tieren)
- Die Zufahrten und Standplätze des Wohnmobilstellplatzes sind in wasserdurchlässiger Form herzustellen (Schutz Grundwasserneueinspeisung, Lokalklima)
- Zum allgemeinen Schutz von Vegetation während der Bauphase gilt die DIN 18820 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen".

Ausgleich von Eingriffen

Überschlägig werden durch die Festsetzungen des Plangebiets gegenüber der aktuellen Situation rund 3,8 ha Neuversiegelung und die Beseitigung von 4,1 ha Vegetation besonderer Bedeutung ausgelöst. Als aktuelle Situation gelten gemäß Eingriffsregelung die Festsetzungen des in einem Teilgebiet geltenden Bebauungsplans Nr. 83A sowie der aktuelle Umweltzustand im bisher unbeplanten Bereich.

In der folgenden Tabelle sind die ermittelten **Eingriffe**, der ermittelte **Ausgleichsbedarf** und die durch Festsetzungen gesicherten **Kompensationsmaßnahmen** gegenübergestellt.

Tab. 1: Übersicht über Eingriffe und Ausgleich bzw. Ersatz

Eingriffe	Ausgleichsverhältnis	Ausgleichsbedarf	Ausgleich/ Ersatz
Neuversiegelung 37.659 m ²	1 : 0,5	18.595 m ²	– <u>Außerhalb des Plangeltungsbereichs</u> : Abbuchung von 18.595 Ökopunkten vom Ökokonto der Stadt Schleswig ⇒ <i>vollständig kompensiert</i>
Beseitigung von Gehölzflächen 680 m ²	1:1	680 m ² Gehölz	– <u>Außerhalb des Plangeltungsbereichs</u> : 680 m ² Gehölzanpflanzung auf dem Flurstück 35/5, Flur 2 in der Gemarkung Schleswig (Naturraum Angeln) ⇒ <i>vollständig kompensiert</i>

Beseitigung von Gewässern 23 m ² Kleingewässer (Tümpel)	1:1	23 m ² Gewässer oder durch Nässe geprägten Biototyp	– <u>Außerhalb des Plangeltungsbereichs:</u> 23 m ² eines insgesamt 219 m ² großen anzulegenden Gewässers auf dem Flurstück 35/5, Flur 2 in der Gemarkung Schleswig (Naturraum Angeln) ⇒ <i>vollständig kompensiert</i>
Beseitigung von Röhricht 98 m ²	1:2	196 m ² flaches Gewässer oder durch Nässe geprägter Biototyp	– <u>Außerhalb des Plangeltungsbereichs:</u> 196 m ² eines insgesamt 219 m ² großen anzulegenden Gewässers auf dem Flurstück 35/5, Flur 2 in der Gemarkung Schleswig (Naturraum Angeln) ⇒ <i>vollständig kompensiert</i>
Beseitigung von Ruderal- und Pioniervegetation 40.960 m ² , davon 830 m ² Staudenfluren trockener Standorte	1:0,5 1:1	20.895 m ²	– <u>Außerhalb des Plangeltungsbereichs:</u> Abbuchung von 20.895 Ökopunkten vom Ökokonto der Stadt Schleswig ⇒ <i>vollständig kompensiert</i>
Verlust von landschaftsprägenden Bäumen 1 Laubbaum Ø 30 cm Entfall einer geplanten Baumreihe (ca. 6 Bäume)	1:1	7 Bäume	– <u>Innerhalb des Plangeltungsbereichs:</u> Pflanzung von 7 Laubbäumen innerhalb der öffentlichen Parkanlage ⇒ <i>vollständig kompensiert</i>
Veränderung des Landschaftsbildes	pauschal	Neugestaltung der Außenanlagen, Baumpflanzungen	– <u>Innerhalb des Plangeltungsbereichs:</u> Anlage von Grünflächen, Pflanzung von mittel- und großkronigen Bäumen ⇒ <i>vollständig kompensiert</i>

Im Bebauungsplan werden die vorgenannten Angaben durch geeignete Festsetzungen und Zuordnungsfestsetzungen gesichert. Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen im Sinne des § 1a BauGB ist vollständig berücksichtigt.

3.10 Artenschutz

Als zusammenfassendes Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung werden zur Vermeidung der artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG die in der folgenden Tabelle aufgeführten artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen erforderlich:

Tiergruppe	Relevante Beeinträchtigungen	Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen
Brutvögel: Gehölzbrüter	Schädigungen im Zuge der baubedingt erforderlichen Gehölzbeseitigung	Bauzeitenregelung Gehölzbeseitigung außerhalb der Brutzeit: 01.10. bis 28.02.
Brutvögel: Bodenbrüter	Baubedingte Schädigungen durch Baufeldräumung	Bauzeitenregelung Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit: 16.08. bis 28.02.

Brutvögel: Bodenbrüter	Lebensraumverlust Feldlerche	Ausgleichsmaßnahme Aufwertung Lebenstraum Feldlerche (3,5 ha Ökokonto der Stadt Schleswig)
Fledermäuse	Schädigungen im Zuge der baubedingt erforderlichen Gehölzbeseitigung	Bauzeitenregelung Gehölzbeseitigung außerhalb der Aktivitätszeit: 01.12. bis 28.02.

Die artenschutzrechtliche Prüfung zum B-Plan Nr. 103 „Auf der Freiheit - Westteil“ der Stadt Schleswig kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung von Bauzeitenregelungen für Brutvögel und Fledermäuse und einer artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahme in Form einer Habitataufwertung für die Feldlerche (Ökokonto Stadt Schleswig) im Hinblick auf die möglichen Beeinträchtigungen prüfrelevanter Brutvögel und Fledermäuse keine Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt werden. Eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist demnach für keine der näher geprüften Arten bzw. Artengruppen erforderlich.

3.11 Natura-2000 Gebiete

Das geplante Vorhaben findet in unmittelbarer Nähe zu Natura 2000-Gebieten statt. Es war anfangs nicht gänzlich ausschließbar, dass schützenswerte Bestandteile des FFH-Gebiets DE 1423-394 „Schlei incl. Schleimünde und vorgelagerte Flachgründe“ sowie des Europäischen Vogelschutzgebiets DE 1423-491 „Schlei“ durch planbedingte Wirkfaktoren gegebenenfalls beeinträchtigt werden könnten. Um darzustellen, welche Folgen das geplante Vorhaben auf die Natura 2000-Gebiete haben könnte, wurden zu den Entwicklungen im Bereich des Hafenbeckens eine FFH-Verträglichkeitsvorprüfung mit Betrachtung des FFH-Gebiets und des EU-Vogelschutzgebietes durchgeführt (BfL 2020) und für die planbedingten Entwicklungen auf den Landflächen eine Verträglichkeitsvorprüfung bezüglich des FFH-Gebiets sowie eine Verträglichkeitsprüfung bezüglich des EU-Vogelschutzgebietes (B.i.A. 2020) erstellt. Die Ergebnisse der Prüfungen werden im Folgenden vorgestellt.

FFH-Gebiet DE-1423-394 "Schlei incl. Schleimünde und vorgelagerter Flachgründe"

FFH-Verträglichkeitsvorprüfung "Bau einer Steganlage/eines Wellenschutzes im ehem. Pionierhafen in Schleswig" (BfL 2020)

Die Entwicklung des ehemaligen Bundeswehrgeländes im Osten der Stadt Schleswig zu einem Gebiet für Freizeittätigkeiten und touristische Nutzungen beinhaltet einen Ausbau des Pionierhafens. Für dieses Vorhaben wurde durch das Büro für Landschaftsentwicklung (BfL 2020) eine Prüfung möglicher Auswirkungen auf das dort unmittelbar angrenzende Natura-2000-Gebiet durchgeführt. Das beurteilte Bauvorhaben enthält eine Verlängerung der bestehenden Uferlinie mit einem Steg und einer schleiseitigen Wellenschutzwand, Liegeplätze für Wasserhäuser / Hausboote und Boots Liegeplätze sowie Schwimmpontons als Wellenschutz für die Hafeneinfahrt.

Das Gutachten kommt zu folgenden Schlussfolgerungen und Bewertungen:

"Der Um- bzw. Neubau im/ am ehemaligen Pionierhafen Schleswig findet unmittelbar benachbart zum Natura-2000-Gebiet Schlei incl. Schleimünde und vorgelagerte Flachgründe statt. Mit

der Maßnahme wird eine neue/ veränderte Nutzung in das ehemalige Bundeswehrgelände gebracht. Hier wird eine Steganlage mit Wellenschutz gebaut und Liegeplätze für Haus- und Sportboote geschaffen. Das Plangebiet befindet sich im unmittelbaren Stadtrandbereich, das durch seine bestehenden Vorbelastungen eine untergeordnete Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen hat.

Die Baumaßnahme wird in einem ehemaligen Bundeswehrhafenbereich vorgenommen. Die Einflüsse auf den Lebensraumtyp „flache Meeresbucht (Code 1160)“ oder angrenzende Lebensräume sind durch die geringen Ausmaße klein. Störungen der durch die Natura-2000-Richtlinien und –Gutachten benannten Tierarten sowie sonstigen vorkommenden Vogelarten aufgrund der Bautätigkeit sind sehr gering bzw. können ausgeschlossen werden. Die Bauwerke haben auf die relevanten Tierarten keinerlei verschlechternden Einfluss. Durch die zukünftige Nutzung des Hafens mit seiner Kapazitätserweiterung findet keine erhebliche Verschlechterung für die Tierarten und Lebensräume mit ihren Erhaltungszielen statt."

Die FFH-Verträglichkeitsvorprüfung kommt zum Fazit, dass die geplante Baumaßnahme im ehemaligen Pionierhafen Schleswig gemäß Artikel 6 (3) FFH-Richtlinie bzw. Artikel 4 (4) Vogelschutzrichtlinie **zulässig** ist.

FFH-Verträglichkeitsvorprüfung zum B-Plan Nr. 103 "Auf der Freiheit (Westteil)" - Landflächen - für das FFH-Gebiet DE 1423-394 "Schlei incl. Schleimünde und vorgelagerte Flachgründe" (BHF 2020)

Das Gutachten enthält folgende Zusammenfassung:

Zur Umsetzung einer privaten Entwicklungsmaßnahme zur Konversion und Entwicklung der ehemaligen Kaserne 'Auf der Freiheit' wird der B-Plan 103 „Auf der Freiheit (Westteil)“ der Stadt Schleswig aufgestellt. Ziel ist die Gesamtentwicklung des ehemaligen Kasernengeländes als Teil des Stadtgebietes mit dem Schwerpunkt auf Tourismus, Kultur und Wohnnutzungen sowie Wassersport. Die vorliegende FFH-Vorprüfung bezieht sich auf die Landflächen des Vorhabens. Für die Bestandteile des Bauvorhabens im Bereich des Pionierhafens (Stegbau mit Wellenschutzwand, Liegeplätze für Wasserhäuser und Boote, Wellenschutz für Hafeneinfahrt) bereits eine FFH-Vorprüfung vor (BFL 2020). Die Ergebnisse dieser Prüfung wurden nachrichtlich übernommen.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an das FFH-Gebiet DE 1423-394 "Schlei incl. Schleimünde und vorgelagerter Flachgründe" an. Da Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des FFH-Gebietes nicht unmittelbar auszuschließen sind, ist die Verträglichkeit des Vorhabens mit den Erhaltungszielen gemäß Art. 6 Abs. 3 FFH-RL bzw. nach § 34 BNatSchG zu beurteilen.

Das FFH-Gebiet DE 1423-394 "Schlei incl. Schleimünde und vorgelagerte Flachgründe" liegt zwischen Schleswig und Schleimünde und grenzt an die Naturräume Angeln und Schwansen. Es umfasst mit einer Gesamtgröße von 8.748 ha die Schleiförde einschließlich des Flachwasserbereichs vor der Schleimündung (Schleisand) sowie die Strandseen, Noore und Dünen der Schleilandschaft.

Zu den Erhaltungszielen des FFH-Gebietes gehören folgende im Umfeld des Vorhabens vorhandene LRT:

- 1150* Lagunen (Strandseen)
- 1160 Flache große Meeresarme und -buchten, in Verbund mit LRT 1140 Vegetationsfreies Schlick-, Sand- und Mischwatt

Die als Erhaltungsziel benannten Bauchige Windelschnecke und Schweinswal kommen im Umfeld des Vorhabens nicht vor.

Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 103 umfasst ein Areal von rund 10,82 ha und grenzt direkt an die Schlei an. In diesem Gebiet befinden sich derzeit bereits geräumte Konversionsflächen der ehemaligen Kaserne „Auf der Freiheit“ mit Versiegelungsflächen, Ruderalfluren und Sukzessionsflächen.

Zur Klärung der Frage, ob von dem Vorhaben Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des FFH-Gebietes ausgehen wurden die folgenden Wirkfaktoren abgeprüft.

Baubedingte Wirkfaktoren

- Temporäre Emissionen durch Baustellenbetrieb (Lärm, Staub, Licht, Bewegungsreize durch Menschen und Fahrzeuge)
- Temporäre Absenkung des Grundwasserspiegels (Grundwasserhaltung für Baugruben)
- Unfälle (Leckagen) mit Eintrag von Schadstoffen

Anlagenbedingte Wirkfaktoren

- Vorhandensein von neuen Gebäuden und Nebenanlagen (gegenständliche und optische Barriere)
- Zusätzliche Einleitung von Oberflächenwasser in Schlei

Betriebsbedingte Wirkfaktoren

- Emissionen durch zusätzlichen Straßenverkehr (Lärm, Luftschadstoffe) und Hausbrand (Luftschadstoffe)
- Emissionen (Licht, Lärm, Bewegung, Nährstoffe) durch neue Nutzungen (Wohnen, Freizeit, Hafenbetrieb)
- Unfälle (Leckagen) im Rahmen der geplanten Nutzungen

Es werden keine Flächen mit Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie direkt in Anspruch genommen. Für alle Wirkfaktoren konnten Beeinträchtigungen der Lebensraumtypen und Arten ausgeschlossen werden. Im Wirkungsbereich des Vorhabens kommen keine der als Erhaltungsziel benannten Arten des FFH-Gebiets vor. Die Beeinträchtigung von charakteristischen Arten der Lebensraumtypen kann ebenfalls aufgrund der geringen Auswirkungen des Vorhabens sowie der anthropogenen Vorbelastung des Betrachtungsgebiets ausgeschlossen werden. Weiterhin ergeben sich keine Konflikte mit denen in den Managementplänen des FFH-Gebiets geltenden Maßnahmen.

Da durch das Vorhaben keine Beeinträchtigungen des FFH-Gebiets prognostiziert werden, ergeben sich auch kumulativ mit möglichen anderen Vorhaben keine relevanten Beeinträchtigungen des Schutzgebietes in seinen Schutz- und Erhaltungszielen

Zusammenfassend kann damit festgestellt werden, das Projekt insgesamt zu keinen Beeinträchtigungen des FFH-Gebiets DE 1423-394 „Schlei incl. Schleimünde und vorgelagerte Flachgründe“ in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen wird. Die Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsuntersuchung ist somit nicht erforderlich, das Projekt ist **zulässig**.

Europäisches Vogelschutzgebiet DE 1423-394 "Schlei"

FFH-Verträglichkeitsvorprüfung "Bau einer Steganlage/eines Wellenschutzes im ehem. Pionierhafen in Schleswig" (BfL 2020)

Diese bereits unter dem Kapitel 2.2.3.1 "FFH-Gebiet DE-1423-394 "Schlei incl. Schleimünde und vorgelagerter Flachgründe" beschriebene Verträglichkeitsvorprüfung bezieht sich ebenso auf das Vogelschutzgebiet DE 1423-491.

Die FFH-Verträglichkeitsvorprüfung kommt zum Fazit, dass die geplante Baumaßnahme im ehemaligen Pionierhafen Schleswig gemäß Artikel 6 (3) FFH-Richtlinie bzw. Artikel 4 (4) Vogelschutzrichtlinie **zulässig** ist.

Verträglichkeitsprüfung zum B-Plan Nr. 103 "Auf der Freiheit (Westteil)" - Landflächen für das Vogelschutzgebiet DE 1423-491 "Schlei (B.i.A 2020)

Das Gutachten enthält folgende Zusammenfassung:

Zur Ordnung der städtebaulichen Entwicklung im Rahmen der baulichen und sonstigen Nutzung wird für das Plangebiet „Auf der Freiheit – Westteil“ der Bebauungsplan Nr. 103 der Stadt Schleswig aufgestellt. Er trifft innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Entwicklung entsprechend den kommunalen Zielsetzungen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde notwendig, um in dem Planbereich auf einer Gesamtfläche von ca. 10,8 ha eine den Funktionsbedürfnissen der Stadt Schleswig entsprechende bauliche Entwicklung zu ermöglichen.

Der Plangeltungsbereich grenzt im Südosten an die Ufer- und Wasserflächen der Schlei. Diese besitzt eine herausragende Bedeutung für brütende, rastende und mausernde Wasser- und Küstenvogel und wurde als Vogelschutzgebiet DE 1423-394 „Schlei“ gemeldet.

Da Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des bedeutsamen Gebietes nicht auszuschließen sind, ist die Verträglichkeit des Vorhabens mit den Erhaltungszielen gemäß Art. 4 Abs. 4 VSchRL bzw. nach § 34 BNatSchG im Rahmen der Verträglichkeitsprüfung zu beurteilen.

Aufgrund des großen Flächenumfanges und der großen Längserstreckung des Schutzgebietes und der begrenzten Reichweite der Wirkfaktoren kann sich der Betrachtungsraum, in dem Beeinträchtigungen der als Erhaltungsziel festgelegten Arten wirksam werden können, auf den Bereich „Kleine Breite“ der Schlei zwischen Westende der Schlei und der Halbinsel Reesholm beschränken.

Unter den als Erhaltungsziel festgelegten Arten finden sich vor allem Arten, die zur Brut- bzw. zur Rast, Mauser oder Überwinterung an Binnengewässer und/oder Küsten gebunden sind. Für alle Brutvogelarten, die ausschließlich oder überwiegend im weiter entfernten Teilbereich der Schlei bzw. ausschließlich in Ostseenähe auftreten oder für die im Umfeld des Plangeltungsbereiches keine geeigneten Habitatbedingungen vorherrschen, konnten erhebliche Beeinträchtigungen im Vorhinein ausgeschlossen werden. Eine Prüfrelevanz ergibt sich lediglich für die Rastvogelarten Reiherente, Schellente, Gänsesäger und Zwergsäger.

Relevante und zu prüfende Wirkfaktoren sind die bau- und betriebsbedingten Lärm- und Lichtemissionen durch den Baustellen- bzw. Wohn- und Freizeitbetrieb sowie die anlagenbedingte Scheuchwirkung durch einzelne besonders hohe Gebäude. Die vorliegende Verträglich-

lichkeitsprüfung bezieht sich ausschließlich auf die Planungen der Landflächen des Plangebietes und seine möglichen Wirkungen auf die Erhaltungsziele des Schutzgebietes. Die möglichen Auswirkungen des geplanten Sondergebietes „Wohnen auf dem Wasser“ mit geplanten Maßnahmen im Pionierhafen sind bereits in einer separaten Verträglichkeitsprüfung beurteilt worden (BfL 2020).

Die detaillierte Bewertung der potenziellen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele kommt zu dem Ergebnis, dass für den B-Plan Nr. 103 der Stadt Schleswig erhebliche negative Auswirkungen auf die als Erhaltungsziel festgelegten Brut- und Rastvogelarten ausgeschlossen werden können.

Dies begründet sich wesentlich durch die Vorbelastung durch die städtischen Siedlungsstrukturen am nordwestlichen Ufer der Schlei, die dazu führt, dass die Schwerpunkte der Wasservogelrast und -überwinterung in den östlichen Bereichen der Kleinen Breite liegen. Auch verbleibt den potenziell betroffenen Rastvogelarten die Möglichkeit, die vorhabensnahen Rastplätze zu verlagern und den bau-, anlagen- und betriebsbedingten Störungen kurzzeitig innerhalb des weiträumigen Schutzgebietes auszuweichen. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass Wasservögel im Winterhalbjahr erfahrungsgemäß eine höhere Störtoleranz gegenüber menschlicher Nutzung im Landbereich aufweisen als während der Brutzeit.

Mögliche Kumulationseffekte, die sich aus dem Zusammenwirken des zu prüfenden Vorhabens mit anderen Plänen und Projekten ergeben, sind nicht zu betrachten, da das Vorhaben schon für sich alleine zu keinen relevanten Beeinträchtigungen führt. Wechselbeziehungen zu angrenzenden, in funktionaler Beziehung zum betrachteten Schutzgebiet stehenden NATURA 2000-Gebieten werden ebenfalls nicht beeinträchtigt.

Die **Verträglichkeit** des B-Plans Nr. 103 „Auf der Freiheit - Westteil“ der Stadt Schleswig mit den Erhaltungszielen des Vogelschutzgebietes DE 1423-491 „Schlei“ ist gegeben. Es ist somit insgesamt davon auszugehen, dass es zu keinen Beeinträchtigungen des Gebiets in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen kommen wird. Hierdurch ist auch gewährleistet, dass keine Konflikte mit der Managementplanung vorliegen.

3.12 Altlasten, Bodenschutz

Der durch die historische Nutzung bestehende Altlastenverdacht des ehemaligen Kasernenstandortes wurde durch diverse Untersuchungen und deren gutachterliche Dokumentation abgearbeitet. Der gegenständliche Planungsbereich konnte aus dem Altlastenverdacht entlassen werden. Die Fläche wird im sogenannten Archiv A2 im Boden- und Altlastenkataster des Kreises Schleswig-Flensburg geführt.

In der Detailuntersuchung der ALKO GmbH aus Kiel vom 29.07.2003 wird auf zwei ehemalige Kohlebunker im Bereich des heutigen Parkplatzes westlich des Veranstaltungszentrums 'Heimat' hingewiesen, die nach Kriegsende vermutlich verschüttet worden sind. Für diese Flächen ist daher nicht sicher auszuschließen, dass Kampfmittel und/oder Abfälle dort vergraben wurden. Der Bebauungsplan sieht für diesen Bereich eine Nutzung als Grünfläche vor. Zudem werden die vorgenannten Bereiche in der Planzeichnung des Bebauungsplanes als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.