

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Nr. 103 der Stadt Schleswig 'Auf der Freiheit - Westteil'

Berücksichtigung der Umweltbelange

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 bräumt 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 nord-westlichen 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 Hafenzulärm sowie Lärmeinwirkungen aus dem Veranstaltungszentrum 'Heimat'. Sie überwacht ebenso eine Klärung des Altlastenverdachts im Bereich der geplanten öffentlichen Grünfläche.

Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der **frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB** wurde seitens eines Bürgers angeregt, dass die öffentliche Zugänglichkeit der Wasserkante sowie die Erlebbarkeit der Grünflächen auf jeden Fall gewährleistet werden soll. *Die planerische Leitlinie des Rahmenplans für das Gebiet „Auf der Freiheit“ von 2017 und die in diesem Jahr vorgesehene Fortschreibung sieht ein städtebauliches Konzept vor, welches im Bereich des B-Plans Nr. 103 Hafenanlagen, Wohnungen und Ferienwohnungen in Schleinähe vorsieht. Östlich an den B-Plans Nr. 103 anschließend sieht der Rahmenplan dagegen eine Grünfläche an der Schlei und einen ufernahen Verlauf des Wander- und Radweges vor. Somit kann die Schlei sowohl naturnah als auch urban erlebt werden, was aus städteplanerischer Sicht zu begrüßen ist.*

Zudem sollte eine sichere Erreichbarkeit zur Freiheit geplant werden. *Das Plangebiet wird über die nördlich verlaufende Fjordallee erschlossen. Die Verlängerung der Straße „Auf der Freiheit“ ist innerhalb des Plangebiets auch als Rad- und Fußweg vorgesehen. Eine weitere Verbindung ist auf der Höhe des westlich gelegenen Gymnasiums im Zentrum des Plangebietes vorgesehen. Zusätzlich wird in Schleinähe der von Westen kommende Wanderweg innerhalb des Plangebietes fortgesetzt.*

Es gibt derzeit keinen Radweg, weder zur Innenstadt noch zum Gallberg (REWE), Möller Skolen, EKZ St. Jürgen. Wie sollen die Neubürger in den ca. 820 WE (820 WE = 2.000 Einwohner mit

ca. 150 Pkw und 1.500 Fahrräder) die Einkaufsmöglichkeiten erreichen? Die Verkehrswege müssen klug und zukunftsweisend zuerst geplant werden. Die im Juni vorgestellte Planung des Wanderweges, wie im Bebauungsplan Nr. 83 b, ist für Radfahrer völlig ungeeignet und auch nicht zulässig. *Eine Verkehrsprognose für den zusätzlich anfallenden Verkehr durch die B-Pläne Nr. 102, 103 und 105 wurde erstellt. Die direkten Anbindungspunkte der Teilflächen der Bebauungspläne an die zwischen Fjordallee und Pionierstraße vorgesehene Planstraße sind ohne Ab- oder Einbiegespuren ausreichend leistungsfähig. 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 (von Nord nach Süd verlaufender Verkehrsstrom in der Plessenstr.) eine Verschlechterung auf die Qualität E. Das bedeutet, dass die Kapazitätsgrenze erreicht aber nicht überschritten wird. Da die Qualität nur auf eine Spur zutrifft, bleibt der Verkehrsknotenpunkt in seiner Gesamtheit leistungsfähig. 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. In der Sitzung des BUA vom 18.08.2020 wurde seitens der Politik beantragt, ein Verkehrskonzept erarbeiten zu lassen, welches die zu erwartenden Problemstellungen im Verkehr bei der weiteren Entwicklung der östlichen Freiheit und der östlichen Altstadt nachhaltig und dauerhaft zufriedenstellend löst.*

Das geplante Nahversorgungszentrum muss in zentraler Lage „Auf der Freiheit“ sein und nicht in der Randlage. *Im Zusammenhang mit dem B-Plan Nr. 103 kann nicht von einem Nahversorgungszentrum gesprochen werden. Die im Urbanen Gebiet zulässigen Einzelhandelsnutzungen sind auf insgesamt 300 m² Verkaufsfläche begrenzt und decken somit nur den kurzfristigen Bedarf. Gemäß des städtebaulichen Rahmenplans für das Gebiet „Auf der Freiheit“ von 2017 und der in diesem Jahr vorgesehenen Fortschreibung ist die Errichtung eines Nahversorgungszentrums nördlich des Veranstaltungszentrums „Heimat“ vorgesehen, das der Versorgung des gesamten Konversionsgebietes dienen soll. Somit kann die Versorgung an zentraler Stelle mit guter Verkehrsanbindung sichergestellt werden. Des Weiteren ist ein Verkehrskonzept, das auch den Fahrradverkehr berücksichtigt, in Bearbeitung.*

Wir Bürger Schleswigs möchten diesen neuen Stadtteil mitgestalten. Eine Bürgerversammlung ist schnellstens einzuberufen. *Alle Bürger Schleswigs hatten in der Zeit vom 11.02. bis 13.03.2020 die Gelegenheit, sich im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über die Planungen unterrichten zu lassen und hatten die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. Die Möglichkeit der Bürgerbeteiligung erfolgte im Amtsblatt 2/2020 vom 03.02.2020. Eine weitere Gelegenheit, die Planungen einzusehen, erfolgt im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.*

Ein weiterer Bürger wendet sich dagegen, dass der B-Plan die bereits vorhandene West-Ost-Straße ignoriert und die Zuwegung nördlich um das neue Baugelände herumführt. Der B-Plan berücksichtigt nicht, dass das Gebiet zwischen „Heimat“/Theater und der Nicola-Mühle usw. in der Zukunft auch einer Bebauung zugeführt werden wird. Dazu folgendes:

West-Ost-Straße: Die vorhandene West-Ost-Straße sollte bestehen bleiben! Auch aus Kostengründen. Gegen Lärmemissionen sind ausreichende Maßnahmen möglich, das Gleiche gilt für Verkehrsberuhigungen.

Die nördliche Umgehung: Es ist wohl davon auszugehen, dass der Publikumsverkehr für „Heimat“/Theater überwiegend über die Knud-Laward-Straße stattfinden wird.

Die Nordumgehung hat folgende Nachteile:

Sie ist etwa doppelt so lang wie die vorh. West-Ost-Straße. Sie beginnt mit einer Linkskurve und hat dann verschiedene Straßeneinmündungen.

Die planerische Leitlinie des städtebaulichen Rahmenplans für das Gebiet „Auf der Freiheit“ von 2017 und die in diesem Jahr vorgesehenen Fortschreibung sieht ein Erschließungskonzept vor, bei der die Haupterschließungsstraße im Norden des Geltungsbereichs des B-Plans 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 werden und somit insgesamt eine geringere Verkehrsbelastung erzeugt werden.

Sie führt an sensiblen Bereichen vorbei:

1) A.P. Möller Skolen: Dort findet der Schulbetrieb statt, einschl. umfangreichen Busbetriebs der Schülerbeförderung. Außer dem Schulbetrieb finden dort des Öfteren Abendveranstaltungen statt. *Gemäß des vorliegenden Schallgutachtens werden im B-Plan entsprechende Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.*

2) Entlang der Fjordallee sind etwa die gleiche Anzahl Wohn-Grundstücke wie an der West-Ost-Straße.

3) Das Altenwohn- und Pflegeheim, SO 2.5, befindet sich ausgerechnet im Abbiegebereich der Nordumgehung. D.h. bei Beginn und Ende von Veranstaltungen von „Heimat“/Theater werden erhebliche Lärmemissionen stattfinden! *Gemäß des vorliegenden Schallgutachtens werden innerhalb des SO 2.5 die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) an der Straßenseite der Gebäude (Nordost-Seite) tags und nachts leicht überschritten, die Grenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) werden jedoch sicher eingehalten.*

Die Versorgungsstraße einschl. Wendehammer sollte gem. B-Plan von Norden aus bestehen bleiben. Der Verbindungsweg von der A.P. Möller Skolen zur „Heimat“/Theater ist OK. Der Rettungsweg könnte wie vorgesehen bestehen bleiben. Der Schlei-Wanderweg sollte noch weiter an die Schlei herangeführt werden! *Das städtebauliche Konzept lässt aufgrund der vorgesehenen Hafenanlagen in Ufernähe keine weitere Verlagerung des Wanderweges in Richtung der Schlei zu. Gemäß des Rahmenplans für das Gebiet „Auf der Freiheit“ und der in diesem Jahr erfolgenden Fortschreibung soll im Bereich östlich des B-Plans Nr. 103 der Wanderweg ufernah fortgeführt werden.*

Öffentlicher Zugang zum „Ostseefjord“ Schlei:

Im B-Plan fehlt gänzlich eine Fläche, die es der Öffentlichkeit möglich macht, direkt an die Schlei zu gelangen. Viele Monate war dies zuletzt möglich gewesen auf den Betonflächen im Bereich der Slip Anlage auf Der Freiheit. Diese letzte Möglichkeit wurde der Öffentlichkeit kürzlich genommen mit dem Errichten des überlangen Bauzaunes – für Bautätigkeiten, für den der B-Plan noch nicht rechtskräftig ist. Meine Begründung für einen öffentlichen Zugang zum „Ostseefjord“ Schlei ist in der Anlage beigefügt. Ich bitte, meine o.a. Darstellungen zu prüfen und möglichst umzusetzen. Zu einem erläuternden Gespräch wäre ich bereit.

In Verbindung mit der Neuerstellung eines Neubaugebietes gem. B-Plan auf der Freiheit an der Schlei ergibt sich folgende Möglichkeit für die Schleswiger Einwohner und für Touristen:

Der Wunsch der Schleswiger Einwohner und der Touristen usw., direkt am Ufer der Schlei zu stehen und sich an dieser zu erfreuen, ist seit Jahrzehnten festzustellen.

1. Vor Jahrzehnten zunächst auf der Uferfläche zwischen „Hotel Strandhalle“ und dem „SSC/Schlei Segelclub“. Und obwohl dort zwischendurch (unverständlicherweise) ein Erdwall aufgeschüttet worden war, hielt das die Schleswiger Einwohner usw. nicht davon ab, dort zu stehen. Der Wall wurde dann doch irgendwann wieder entfernt.
2. Zur Landesgartenschau 2008 war dann die Freude gänzlich vorbei... Keine Möglichkeit des direkt an der Schlei zu stehen... Bis heute! Ersatz gab es teilweise und kurzfristig am Stadthafen. Nach der Neugestaltung des Hafengebietes ergaben sich lediglich für die Wohnmobil-Touristen div. Stellplätze direkt am Schlei-Ufer. Für die Schleswiger Einwohner war und sind diese Plätze nicht zugänglich (es sei denn, man würde sich auch mit eigenem Wohnmobil...) Die Uferstellplätze direkt an der Schlei sind sehr begehrt und meist ausgebucht.
3. Auf der Freiheit ergaben sich nach dem Abriss der Bundeswehr-Gebäude sehr schöne Möglichkeiten, am Wasser zu stehen und die Schlei zu genießen. Das war jahrelang ein regelrechter Schlei-Anziehungspunkt!! Vor kurzem wurde das ganze Gebiet südlich der West-Ost-Straße an der Schlei mit einem überlangen Bauzaun versehen und bereits mit (Wasser-)Baumaßnahmen begonnen. Eine Erklärung erfolgte inoffiziell über die Tageszeitung „Schleswiger Nachrichten“, obwohl bekannt ist, dass diese Schlei-Ufer-Fläche ein beehrter Ausflugspunkt ist/war...
4. Die Organisation „Ostseefjord Schlei GmbH“ in Schleswig, Plessenstraße 7, hat diesen speziellen Punkt zu keinem Zeitpunkt thematisiert. Weder in Schleswig direkt, noch an anderen Stellen der Schlei. An der Autobahn wird mit Schildern „Naturpark Schlei“ geworben...

Die planerische Leitlinie des Rahmenplans für das Gebiet „Auf der Freiheit“ von 2017 und die in diesem Jahr vorgesehenen Fortschreibung sieht ein städtebauliches Konzept vor, welches im Bereich des B-Plans Nr. 103 Hafenanlagen, Wohnungen und Ferienwohnungen in Schleinähe vorsieht. Die Flächen befinden sich in Privateigentum. Östlich an den B-Plans Nr. 103 anschließend sieht der Rahmenplan dagegen eine Grünfläche an der Schlei und einen ufernahen Verlauf des Wanderweges vor. Somit kann die Schlei sowohl naturnah als auch urban erlebt werden, was aus städteplanerischer Sicht zu begrüßen ist.

Ein weiterer Bürger wendet sich gegen die vorgenannten Pläne wegen Verstoßes gegen das Abwägungsgebot gemäß § 1 VII BauGB. Gegenüber der bisherigen Planung gemäß B-Plan Nr. 88 würde er nunmehr erheblich benachteiligt, ohne dass mögliche Alternativen ordnungsgemäß geprüft worden wären. Auch erfolgt eine Ungleichbehandlung öffentlicher und privater Belange im Hinblick auf die Festsetzung von Gemeinbedarfsflächen wie den Kranhafen.

Im Einzelnen werden also geltend gemacht

- eine Ungleichbehandlung,
- eine nicht ausreichende Würdigung der Belange meines Mandanten (Dritter),
- keine Würdigung frühzeitig angezeigter Bedenken von Grundstückseigentümern und
- drohende Zwangsenteignung bzw. Entwertung privaten Eigentums.

Zur Erläuterung im Einzelnen:

Mein Mandant hat mit notariellem Kaufvertrag die Flurstücke 410 und 411 (Gebäude- und Freifläche auf der Freiheit zur Größe von 273 qm und 488 qm) sowie die Flurstücke 318 und 420 der Flur 42 (Wasserfläche zur Größe von 137 qm und 1.474 qm) erworben. Zu Gunsten meines

Mandanten ist daraufhin im Grundbuch eine Auflassungsvormerkung eingetragen worden. Der Vertrag hat noch eine Änderung gemäß notarieller Urkunde dahingehend erhalten, dass das Rücktrittsrecht gem. Ursprungsvertrag modifiziert wurde und nur meinem Mandanten ein Rücktrittsrecht zusteht. Weiter ist in dieser Ergänzungsurkunde geregelt, dass der Kaufpreis auf Notaranderkonto einzuzahlen ist seitens meines Mandanten, sobald u.a. mit dem Bau des Hafens (Setzen der Spundwände mit Gegenlager) begonnen worden ist. Die Verkäuferin bzw. ihre Rechtsnachfolgerin will den Vertrag nicht mehr vollziehen und hat den Rücktritt erklärt unter Hinweis darauf, der Vertrag sei zu damals anderen Voraussetzungen, nämlich dem damaligen B-Plan 88 mit einem Binnenhafen, abgeschlossen worden, während nunmehr feststehe, dass es einen Binnenhafen nicht geben wird. Mein Mandant hat den erklärten Rücktritt zurückgewiesen unter Hinweis darauf, dass der Verkäuferseite nach dem Vertrag nebst insbesondere der Ergänzung kein Rücktrittsrecht zusteht. Den Kaufpreis hat mein Mandant unabhängig von der Fälligkeitsvoraussetzung auf das Notaranderkonto gezahlt. Daraufhin wurde ein Vorbescheid erlassen und in diesem angekündigt, das Eigentum an den Flurstücken wie oben angegeben auf meinen Mandanten umschreiben zu wollen. Gegen diesen Vorbescheid hat die Verkäuferseite eine Beschwerdemöglichkeit binnen einer Frist von einem Monat.

Im Rahmen der jetzigen Bürgerbeteiligung kann sich mein Mandant unabhängig von seiner derzeit noch fehlenden Eigentümerstellung äußern, denn dazu ist jedermann berechtigt, also nicht etwa nur der Eigentümer. Zudem ist zu Gunsten meines Mandanten im Grundbuch eine Auflassungsvormerkung eingetragen, die aus den vorstehenden Gründen ihm nicht entzogen werden kann. Für das Flurstück 411 ist nach den Planunterlagen ein Waschplatz für die Reinigung des Unterwasserschiffes vorgesehen. Das ist aus den oben genannten Gründen rechtswidrig.

Im Einzelnen:

Es ist nicht begründet, das Grundstück meines Mandanten jetzt als Sondergebiet im Rahmen des Kranhafens für einen Waschplatz vorzusehen. Es trifft nicht zu, wie der Plan aber glauben machen will, dass kein Alternativstandort vorhanden sei. Es gibt bereits einen Hafen an der Freiheit (B-Plan, Planzeichnung Teil A, SO 2.3 Nr. 9 sowie die umliegenden Grundstücke). Die Stadt Schleswig hat anderen Bürgern eine Genehmigung zur privaten Nutzung (gewerblich) des bereits bestehenden Hafens erteilt. Insofern wird ein bereits bestehender Hafen privat genutzt. Den alten Hafen werden die anderen Bürger als Anlege- und Ablegeplatz für Boote, kleinere Schiffe, Hausboote usw. nutzen. Diese Vorgehensweise ist - eklatant - unverhältnismäßig, da ein bereits bestehender Hafen nicht als Kranhafen sowie Waschplatz vorgesehen wurde und stattdessen eine Verlegung auf das Grundstück meines Mandanten erfolgt. So-mit stehen als Alternativstandorte für den geplanten Kranhafen sowie Waschplatz die Flächen des alten Hafens auch geeignete Standorte zur Verfügung (SO 2.3 Nr. 9, SO 2.1 Nr. 10, SO 2.3 Nr. 8 als auch SO 2.4). Ausgehend von dem B-Plan Nr. 103 ergibt sich für die Stadt Schleswig ein weiterer Alternativstandort für den Kranhafen sowie Waschplatz bezogen auf die Fläche WA Nr. 11 zwischen dem geplanten Kranhafen und dem alten Hafen der oben besagten Käufer. Auch hinsichtlich dieser Fläche hat die Stadt Schleswig den Käufern eine Genehmigung zur allgemeinen Wohngebietsbebauung erteilt. Durch eine Verschiebung des gesamten Kranhafens unmittelbar in den alten Hafen und damit einer Einbeziehung der Fläche WA Nr. 11 würde eine Betroffenheit des Grundstückes meines Mandanten (Flurstücke 410 und 411) entfallen. Die Stadt Schleswig verstößt damit also auch gegen den Grundsatz der Gleichbehandlung im Rahmen der Planung. Auch die Fläche WA Nr. 7 kann als Hafen genutzt werden. Sie liegt unmittelbar am bestehenden Hafen und ist daher als Kranhafen sowie Waschplatz geeignet. Das ist umso weniger nachvollziehbar, als die Stadt Schleswig den oben besagten Käufern und der im B-Plan bezeichneten Fläche WA

Nr. 7 eine Genehmigung zur Errichtung einer ca. 13 Meter hohen Villa erteilt! Daran ist zweifelsfrei eine rechtswidrige Bevorzugung der anderen Bürger und eine Benachteiligung der Belange meines Mandanten zu sehen! Überhaupt kann man sich nicht des Eindruckes erwehren, dass sämtliche Parteien äußerst fragwürdig agieren. Anders lässt es sich jedenfalls nicht erklären, dass mein Mandant von der Planung ausgeschlossen wurde. Bei den Gesprächen waren die Stadt Schleswig, die oben angeführten Käufer sowie weitere Beteiligte anwesend, während mein Mandant erst zu einem späteren Zeitpunkt Kenntnis erlangt hat, obwohl allen Beteiligten - bestenfalls - bekannt war, dass mein Mandant auf der streitgegenständlichen Fläche ein Grundstück erworben hat. *Der vorgesehene Standort des Kranhafens erweist sich aus logistischen Gründen als alternativlos: Die verkehrliche Anbindung 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. Weiterhin ist die Wassertiefe im Bereich des geplanten Kranhafens tiefer als im Pionierhafen. Ausbaggerungsarbeiten würden hier entfallen. Ein Kranhafen im Bereich des Pionierhafens würde ein großflächiges Ausbaggern des Beckens erforderlich machen. Außerdem sind im Bereich des geplanten Kranhafens bereits versiegelte Flächen vorhanden. Im Falle der Errichtung des Kranhafens im Pionierhafen wäre Hafenbeckens eine weitere Flächenversiegelung notwendig. Aus den oben genannten Gründen kommt für den Kranhafen nur der Bereich im Südwesten des Plangebiets in Betracht. 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 geringer, als wenn in die Schlei hinein gebaut werden würde. Für das Plangebiet des B-Plans Nr. 103 wurde von den Beteiligten ein schlüssiges, realistisches städtebauliches Konzept vorgelegt. Ihr Mandant ist wiederholt darauf aufmerksam gemacht worden, dass die ursprünglichen Grundstückszuschnitte aus dem nicht rechtskräftig gewordenen B-Plan Nr. 88 in der Form nicht beibehalten werden können. Eine Inselplanung innerhalb des Geltungsbereichs durch Ihren Mandanten, welche nicht in das Gesamtkonzept passt, sieht die Stadt Schleswig nicht vor. Des Weiteren besteht für die Grundstücke Ihres Mandanten kein Baurecht, da der B-Plan Nr. 88 nicht rechtskräftig wurde. Dieser befand sich lediglich in Aufstellung. Die Flächen waren stets als Außenbereichsflächen zu betrachten. Insofern hat Ihr Mandant Grundstücke erworben, für die formal kein Baurecht bestand. Als der Kaufvertrag geschlossen wurde, befand sich der Bebauungsplan noch im Aufstellungsverfahren. Es wurde weder ein Abwägungs- noch ein Satzungsbeschluss gefasst. Somit bestand zu keiner Zeit Baurecht, auch nicht nach § 33 BauGB. Nachdem offensichtlich war, dass der ursprüngliche Planentwurf, auf dessen Grundlage Ihr Mandant die Flurstücke privatrechtlich erworben bzw. sich lediglich eine Auflassungsvormerkung hat eintragen lassen, nicht umgesetzt werden wird, hat die Stadt Schleswig ein alternatives Nutzungskonzept entworfen. Das Ergebnis hieraus war der städtebauliche Rahmenplan von 2017.*

Warum eine Alternative aus angeblich unlösbaren immissionsschutzrechtlichen Problemen heraus nicht in Betracht kommen soll, erschließt sich nicht. Diese immissionsschutzrechtlichen Belange werden pauschal und ohne Darlegung geschweige denn Substantiierung behauptet. Damit wird den Bürgern und damit auch meinem Mandanten schon von vornherein die Möglichkeit einer Stellungnahme entzogen. Die behaupteten immissionsschutzrechtlichen Belange bestehen nicht! Das gilt umso mehr, als sich der geplante Stadthafen nicht einmal 100 Meter vom privaten (alten) Hafen der oben besagten Käufer entfernt befindet. Auch aus diesem Grunde kann also von unlösbareren immissionsschutzrechtlichen Problemen keine Rede sein. Würde

der Kranhafen im Bereich des Pionierhafens errichtet werden, wäre die Schallbelastung insbesondere für die vorgesehenen Ferienwohnungen erheblich höher. Die Umsetzung des Rahmenplans wäre nicht möglich.

Auch damit erfolgte also eine Ungleichbehandlung und damit zu Lasten meines Mandanten Enteignung und Entwertung seines Grundstückes. *Die Flächen befanden sich im Außenbereich und es bestanden keinerlei Nutzungsmöglichkeiten. Durch den neuen B-Plan erhält die Fläche eine Aufwertung. Eine Entwertung oder Enteignung liegt nicht vor.*

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die von meinem Mandanten erworbenen Flächen betreffend die Flurstücke 410 und 411 aus der Flur 42 und anteilig 2/18 auch entsprechend dem vorgelegten Konzept und Projektunterlagen im Rahmen der Beschlussfassung über die Aufstellung des B-Plans Nr. 103 am 24.06.2019 in der Sitzung der Ratsversammlung ausgewiesen wurden. Danach wurde der Aufstellungsbeschluss seinerzeit trotz Gegenstimmen und Enthaltungen getroffen, und zwar annehmbar deshalb, weil insoweit zwischen den Beteiligten auf der einen Seite, nämlich der Stadt Schleswig und den Projektbeteiligten hierüber am Ende Einigkeit bestand. *Die Beschlüsse der Ratsversammlung müssen nicht einstimmig sein.*

Die Interessen meines Mandanten als unmittelbar Beteiligter sind schlicht unter den Tisch gefallen. Dabei darf man natürlich nicht unberücksichtigt gelassen werden, dass die Stadt Schleswig gleichzeitig 100%-Gesellschafter der Schleswiger Kommunalbetriebe GmbH ist. Hier werden also offensichtlich Eigeninteressen der Stadt Schleswig verfolgt. Dabei sind öffentliche und private Belange im Rahmen der nach BauGB vorzunehmen Abwägung grundsätzlich gleichrangig und ist deshalb bei der Festsetzung von im Ergebnis so auch hier Gemeinbedarfsflächen vorrangig zu prüfen, inwieweit nicht Ausweisungen dazu auf Grundstücken vorgenommen werden können, die im Eigentum der öffentlichen Hand stehen. Insgesamt stellt sich leider für meinen Mandanten der Eindruck ein, dass die Stadt im Zusammenwirken mit den anderen Beteiligten versucht, ihn aus seinem Grundstück zu drängen. *Der Umsetzung des gesamtplanerischen Konzepts wird in der Abwägung mehr Gewicht zugesprochen, als die Umsetzung einer Planung, die nur einen geringen Anteil der Gesamtfläche ausmacht. Final ist hinzuzufügen, dass Ihr Mandant durch die Umsetzung des Bebauungsplan Nr. 103 kein Baurecht verliert, da dieses für seine Flurstücke zu keiner Zeit bestand.*

Der A.P. Möller Fond gibt folgende Stellungnahme ab:

1. Das Grundstück (Flurstücke 108 und 112 der Flur 42) sollte in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 103 aufgenommen werden. Ursprünglich hat die Stadt Schleswig einmal Planungsideen für das Grundstück entwickelt ausweislich des Bebauungsplanentwurfes Nr. 88 -Auf der Freiheit-. Dies war im Jahre 2016. Danach war für das F1Stk. 112 der Flur 42 folgende Festsetzung vorgesehen: WA1; IV; offene Bauweise; 0,4; 1,1

Nach jetzigem Planungsstand des Bebauungsplanes Nr. 103 bliebe das Grundstück bzw. die Grundstücke aus der Planung ausgenommen. Damit wäre das Grundstück das letzte in diesem Bereich ungeplante Grundstück des ehemaligen Bundeswehrgeländes. Denn die übrigen Bereiche sind jeweils mit Bebauungsplänen Nr. 83a, 83b sowie dem jetzt geplanten Bebauungsplan Nr. 103 überplant worden. Dabei ist es in jedem Falle sinnvoll, auch das letzte verbliebene Grundstück in diesem Bereich, in die Planung mit einzubeziehen, damit sogleich ein verträgliches Miteinander und eine etwaige Nutzung des Grundstücks in die jetzigen Planungen des Bebauungsplanes Nr. 103 miteinbezogen werden kann. Ebenfalls können die möglicherweise in der Zukunft sonst entstehenden Nutzungskonflikte sogleich jetzt mit gelöst werden. Die Planung der Stadt Schleswig für diesen gesamten Bereich wäre dann entsprechend vollständig.

Mein Mandant könnte sich das Grundstück von der Nutzung her in der Weise vorstellen, dass Wohnungen für Jugendliche, eine Jugendherberge, ein Jugendhostel, die Schaffung von Gästezimmern oder aber auch die Möglichkeit, sich in kleinen Gruppen zu treffen, unter Umständen auch die Durchführung von Kulturveranstaltungen gut auf dem Grundstück angeboten werden könnten. Dies könnte zum einen eine sinnvolle Ergänzung im Hinblick auf die in der Nähe des Grundstücks befindliche Schule sein, aber auch die mit den Zielen des Bebauungsplanes Nr. 103 verfolgten Planungsziele, nämlich Tourismus, Kultur und Wohnnutzungen sowie Wassersport bereichern und fördern sowie unterstützen und als ergänzendes Angebot gelten. Insofern wird vorgeschlagen, für das Grundstück meiner Mandantin, jedenfalls das FISTk. 112 ein Mischgebiet, u.U. auch ein urbanes Gebiet, jedenfalls aber ein allgemeines Wohngebiet festzusetzen mit der Möglichkeit einer ausnahmsweise auch zulässigen Errichtung eines Beherbergungsbetriebs (z.B. Jugendhostel oder Jugendherberge), wie es früher in dem geplanten B-Plan Nr. 88 bereits vorgesehen war, mindestens aber im Umfang wie die in dem jetzigen Bebauungsplanentwurf Nr. 103 überplante Fläche Nr. 11.

Für den jetzt vorgesehenen Geltungsbereich des B-Plans Nr. 103 lagen seitens der Eigentümer konkrete Planungskonzepte vor, welche im städtebaulichen Rahmenplan von 2017 zum Teil bereits aufgezeigt wurden. Da seitens des Mandanten kein konkretes Planungsziel vorgelegt wurde und die vorhandenen Planungskonzepte schnell umgesetzt werden sollen, wurde das betreffende Flurstück nicht mit in den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 103 aufgenommen. Grundsätzlich wird eine Bebauung des Flurstückes begrüßt. Aus dem Schallgutachten geht hervor, dass tags und nachts die Orientierungswerte der TA Lärm (Gewerbelärm) für allgemeine Wohngebiete sicher eingehalten werden. Die Grenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) für allgemeine Wohngebiete werden ebenfalls eingehalten. Die Überplanung der Grundstücke kann in einem eigenständigen B-Plan-Verfahren erfolgen.

Nach dem Bebauungsplanentwurf Nr. 103 ist geplant, einen Gehweg zwischen den Flurstücken 408 und 409 durchzuführen über das FISTk. 419 hinweg in gerader Linie auf das FISTk. 112 meines Mandanten. Das kann so nicht akzeptiert werden und widerspricht auch den bisherigen Planungen. Zwar heißt es hierzu unter Ziffer 3.4 auf S. 13 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 103, dass in Schleinähe der von Westen kommende Wanderweg innerhalb des Plangebietes fortgesetzt werden solle. Gemäß Kaufvertrag, UR- Nr. 155/2008 Teil C. Kaufvertrag Nr. 2 vom 11.06.2008 zwischen meinem Mandanten und der Stadt Schleswig ist lediglich vorgesehen, dass ein von der Brücke über den vom Holmer Noor zur Schlei laufenden Wasserlauf entlang des Schleiuferes ein Fußweg hergestellt wird, der der Öffentlichkeit zur Verfügung steht. Hierzu darf auf den damaligen Entwurf des B-Planes 88 verwiesen werden. Der dort dargestellte Verlauf widerspricht dem jetzt geplanten Verlauf. Ergänzend verweise ich auf den Plan für ein mögliches Geh- und Leitungsrecht, wie ihn die Stadt Schleswig mit Datum 30.05.2017 an meinen Mandanten übersandt hat mit einem Entwurf einer Vereinbarung. Ein derartiger Weg müsste dann allerdings auf Kosten der Stadt Schleswig angelegt, unterhalten und gepflegt werden einschließlich etwaiger Laternen zur Herstellung der Verkehrssicherheit nebst Stromkosten sowie Übernahme der Verkehrssicherungspflichten einschließlich Räum- und Streupflichten usw. *Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Der Verlauf des Gehweges wurde in der Planzeichnung entsprechend geändert. Von Westen kommend, soll der Gehweg noch vor dem Wasserlauf „Mühlenbach“ zur Straße „Auf der Freiheit“ geführt werden. Auf dem Flurstück 419 innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 103 führt der Gehweg straßenbegleitend entlang der Planstraße C von der Straße „Auf der Freiheit“ in Richtung Süden. Von hier verläuft der Gehweg weiter in Richtung Osten. Derzeit ist die Errichtung einer*

Brücke nicht vorgesehen. Insofern werden die Flurstücke 108 und 112 nicht weiter vom Fußweg durchquert. Wenn die Maßnahme wieder aufgegriffen wird, bekommt der Weg den Verlauf, wie er im Kaufvertrag beschrieben ist. Die Errichtung der Planstraße C sichert im Übrigen die Erschließung der Flurstücke 108 und 112.

Es sollte für die Nutzer des Grundstücks meines Mandanten die Möglichkeit offengehalten werden, einen Zugang direkt ans Wasser zu erhalten, also die Möglichkeit, den für die Öffentlichkeit bestimmten Gehweg zu kreuzen. So könnte gegebenenfalls im Zusammenhang mit einer Jugendherberge oder einem Jugendhostel gewährleistet werden, dass dieses Angebot und das Gesamtangebot des Hafens auch um eine Segelschule für Jugendliche o. Ä. als Nutzungskonzept erweitert wird. Das steigert ebenfalls die Attraktivität des gesamten Bebauungsplangebietes nebst der umliegenden Bereiche. *Die Errichtung der Planstraße C sichert die Erschließung der Flurstücke 108 und 112*

Schließlich muss für das FlStk. meines Mandanten der im Zuge der bisherigen Umgestaltungen des jetzigen Bebauungsplangebietes Nr. 103 verloren gegangene Zugang zum Grundstück meines Mandanten hergestellt werden. Dazu wäre sinnvollerweise eine Zufahrt von der Straße "Auf der Freiheit" zu schaffen. Alles andere ist rechtlich nicht sicher durchführbar

Im Rahmen der **frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB** wurde seitens der Landesplanungsbehörde zunächst bestätigt, dass aus landes- und regionalplanerischer Sicht keine Bedenken gegen das o.a. Planungsvorhaben der Stadt Schleswig bestehen. Insbesondere stehen den Entwürfen der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 103 „Auf der Freiheit – Westteil“ Ziele der Raumordnung erkennbar nicht entgegen. Dabei gehe ich allerdings davon aus, dass sich die Planung im Einklang mit der am 27.08.2018 geschlossenen „Vereinbarung der Stadt Schleswig und der Umlandgemeinden über den Rahmen der Siedlungsentwicklung bis 2025 – Verteilung von Kontingenten für Wohneinheiten auf die Stadt und die Umlandgemeinden“ befindet, mit der quasi eine Reaktivierung der 1996 und 2007 vereinbarten, vor einigen Jahren aber ausgelaufenen Stadt-Umland-Kooperation erfolgt ist. Aus hiesiger Sicht sollte die Begründung um Darlegungen zur Stadt-Umland-Kooperation im Allgemeinen und zum Verhältnis „aktuelle Planung v/s Kooperation“ im Besonderen ergänzt werden. *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 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 wir daher die Gesamtplanung zur weiteren Abstimmung in den Arbeitskreis Wohnen einbringen. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung haben die Umlandgemeinden den hier vorgelegten Planungen der Stadt Schleswig zugestimmt. Der Sachverhalt wird auf Ebene des B-Plans und F-Plans erläutert.

Im Hinblick auf die geplante Errichtung von Ferienwohnungen (sowohl in mehrgeschossigen Gebäuden als auch als „schwimmende Häuser“) mache ich auf Ziffer 3.7.3 Abs. 4 LEP aufmerksam. Danach dienen Ferienhäuser und -wohnungen überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur touristischen Nutzung. Die touristisch-gewerbliche Nutzung soll mittels Nutzungs- und Betreiberkonzepten gewährleistet werden; ein Dauerwohnen ist auszuschließen. Aus den vorliegenden Planunterlagen wird noch nicht hinreichend deutlich, wie den vorstehend aufgezeigten Aspekten Rechnung getragen werden kann. Dies gilt insbesondere für den Fall, dass hier eine Einzelveräußerung der Ferienwohneinheiten erfolgen sollte. Der Hinweis auf Ziffer 3.7.3 Abs. 4 LEP wird zur Kenntnis genommen und wurde in die Begründung zum F-Plan übernommen. Die touristisch-gewerbliche Nutzung wird vertraglich mit dem Vorhabenträger geregelt.

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

Abschließend weise ich auf die Stellungnahme des Kreises Schleswig-Flensburg vom 12.03.2020 hin mit der Bitte um Berücksichtigung im weiteren Planverfahren. Die Hinweise des Kreises Schleswig-Flensburg wurden im weiteren Verfahren beachtet.

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

Der Umweltbericht ist entsprechend der aktuellen gesetzlichen Vorgaben zu verfassen, da ein unvollständiger Umweltbericht grundsätzlich einen beachtlichen Verfahrensmangel darstellt. Lediglich ein in unwesentlichen Punkten unvollständiger Umweltbericht ist als Verfahrensfehler nach § 214 Abs. 1 Nr. 3 BauGB unbeachtlich. Den Umfang und die Detaillierungstiefe der Umweltprüfung muss die Gemeinde in dem in § 2 Absatz 4 Satz 2 und 3 BauGB beschriebenen Rahmen ausfüllen. Mit der BauGB-Novelle 2017 wurde die Struktur des Umweltberichts an die Nr. 5 des Anhangs IV der UVP-Änderungsrichtlinie angepasst (siehe Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und §§ 2a und 4c BauGB). Die Struktur des Umweltberichts wurde teilweise nur marginal geändert, aber auch um Angaben, die sich auf konkrete Vorhaben bzw. Projekte beziehen, in beutendem Umfang erweitert. Insbesondere wurde der Teil 2 der Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden, erheblich erweitert. Je konkreter die Vorhabenplanung bereits ausgestaltet ist, umso differenzierter hat der Umweltbericht die Betroffenheit der berührten Umweltbelange darzustellen bzw. umso

höher ist der Rechtfertigungsaufwand, gewisse Teile keiner Untersuchung zu unterziehen. Aus diesem Grunde wird empfohlen, dem Umweltbericht die komplette Anlage 1 im Sinne einer Checkliste zugrunde zu legen. *Ein entsprechender Umweltbericht wurde für die Entwurfsunterlagen erarbeitet.*

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

Die untere Wasserbehörde weist darauf hin, dass im Vorwege die Versickerungsfähigkeit des Bodens im Plangebiet zu überprüfen ist, um dann klare Vorgaben bzgl. der NW-Entwässerung treffen zu können. Zudem ist der Aspekt der Verdunstung stärker zu berücksichtigen. Wenn eine vollständige Versickerung durch die Untergrundverhältnisse nicht gegeben ist, kann das Niederschlagswasser über die bestehende Einleitung mit einer vorgeschalteten Sedimentationsanlage in die Schlei und mit einer zweiten Einleitung mit einem Sandfang in die Schlei eingeleitet werden. Das Schmutzwasser wird der öffentlichen Kanalisation zugeleitet. Dies ist mit dem Abwasserbeseitigungspflichtigen zu klären. *Im Detail wurde das erarbeitete Entwässerungskonzept für das Schmutzwasser in der Begründung zum B-Plan dargelegt. Eine konzeptionelle Darstellung erfolgte auf der F-Plan-Ebene.*

Die untere Bodenschutzbehörde (uBB) weist darauf hin, dass der durch die historische Nutzung bestehende Altlastenverdacht des ehemaligen Kasernenstandortes durch diverse Untersuchungen und deren gutachterliche Dokumentation abgearbeitet wurde. Der gegenständliche Planungsbereich konnte aus dem Altlastenverdacht entlassen werden. 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 „Freiheit“ hingewiesen, die nach Kriegsende vermutlich verschüttet worden sind. Für die im Lageplan ausgewiesenen beiden rot markierten Flächen ist daher nicht sicher auszuschließen, dass Kampfmittel und/ oder Abfälle dort vergraben wurden. Gemäß des B-Planes 103 wäre für diesen Bereich eine sensiblere Nutzung möglich. *Die Darstellung der Flächen mit Altlastenverdacht wurden in die Planzeichnung aufgenommen. Eine entsprechende Erläuterung erfolgte in der Begründung. Weitere Untersuchungen sollen erst im Rahmen der konkreten Umsetzungsplanung erfolgen. Eine Entlastung des Altlasten- und Kampfmittelverdachts lag bisher nicht vor.*

Für die beiden Flächen im Bereich des Parkplatzes des Veranstaltungszentrums Freiheit ist der Altlastenverdacht durch einen nach § 18 BBodSchG anerkannten Sachverständigen zu berücksichtigen bzw. direkt in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde abzuarbeiten (der Kampfmittelverdacht ist zu beachten). *Das Veranstaltungszentrum befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 103. Der Hinweis wird daher zunächst zur Kenntnis genommen und soll im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt werden.*

Im Umweltbericht sind Aussagen zu den bei den Erdarbeiten anfallenden Substraten und deren vorgesehene Verwertung/ Entsorgung, zu den auf dem Gelände noch befindlichen Haufwerke und deren vorgesehene Verwertung/ Entsorgung und zum Themenbereich des vorsorgenden Bodenschutzes zu treffen. *Entsprechende Aussagen erfolgten im Umweltbericht.*

Aus planerischer Sicht weist der Kreis darauf hin, dass die „Knödellinie“ zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen in der Planzeichenerklärung des Flächennutzungsplans ergänzt werden und dass der rechtliche Bezug zur gemischter Baufläche im Flächennutzungsplan geprüft werden sollte. *Die Hinweise wurden berücksichtigt.*

Seitens des Landesamtes für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein wurden umfangreiche Hinweise zum Hochwasserschutz und zum Küstenschutz gegeben. Grundsätzlich stimmt der Landesbetrieb den vorgesehenen Planungen und Auflagen und Nachweisen zu. *Die Hinweise und Auflagen wurden vollständig in die Begründung und die Planzeichnung aufgenommen. Im Zuge der Baugenehmigung ist ein konkretes Alarmierungs- und Evakuierungskonzept im Sturmflutfall vorzulegen.*

Seitens des Wasserstraßen- und Schifffahrtsamtes Lübeck wird darauf hingewiesen, dass der Plangeltungsbereich an die aktuelle Liegenschaftsgrenze im Bereich der Schlei anzupassen ist. *Der Hinweis wurde beachtet.*

Für die in Schleinähe geplanten Bauwerke ist ggf. eine strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung notwendig. Zudem werden weitere Hinweise gegeben, die in den Planunterlagen berücksichtigt werden sollten. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in die Begründung aufgenommen.

Die Bundeswehr weist darauf hin, dass das Plangebiet ca. 2.000 m entfernt von der Standort-schießanlage Klensby und ca. 8.000 m vom militärischen Flughafen Schleswig entfernt liegt. Von diesen Liegenschaften können Schieß- und Fluglärm ausgehen. Dies ist speziell in Hinblick auf die geplante Seniorenresidenz sowie im Hinblick auf die geplanten Wohneinheiten zu bedenken. *Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und wurde in die Begründung übernommen.*

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

Die Stadtwerke SH geben den Hinweis, dass im Bereich der (zukünftigen) B-Plane 102, 103 und 105 bestehende, in Betrieb befindliche Netze (Gas, Wasser, Wärme, Glasfaser, Regen- und Schmutzwasser) vorhanden sind. Diese Netze sind auch während der Erschließungsarbeiten funktionsfähig zu erhalten. Aus diesem Grunde sind die Planungen für die Ver- und Entsorgung des Gebietes frühzeitig mit uns abzustimmen. *Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und wird bei der Erschließungsplanung entsprechend berücksichtigt.*

Beachten Sie auch bitte unsere beigefügte Ergänzung zur Wärmeversorgung. *Die Hinweise zum Wärmekonzept wurden in die Begründung zum B-Plan aufgenommen.*

Die Abfallwirtschaft Schleswig-Flensburg weist auf die einschlägigen Vorschriften der Berufsgenossenschaft hin. Zudem werden Empfehlungen zur Planung der erforderlichen Stellflächen für Abfallbehälter an den Erschließungsstraßen gegeben. *Die Hinweise und Empfehlungen werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung berücksichtigt.*

Der Dansk Skoleforeningen e.V. Flensburg gibt zu bedenken, dass die nach dem Bebauungsplanentwurf für eine Wohnbebauung vorgesehenen Bauflächen Nr. 3 und 4, deren Festsetzung als urbane Gebiete vorgesehen ist, zu Nutzungs- und Interessenbeeinträchtigung durch Lärmeinwirkungen der von uns als Schulträger betriebenen, in unmittelbarer Nähe befindlichen A.P. Möller Skolen nebst der betriebenen Sportanlagen und der Veranstaltungsräume führen könnte. Denn mit dem Betrieb dieser Baulichkeiten sind Lärmimmissionen verbunden, die zu Beeinträchtigungen der von Ihnen geplanten Wohnbebauung führen. Dies gilt auch in Bezug

auf die Nutzung der Räumlichkeiten als Veranstaltungsräume für außerschulische Veranstaltungen. Aufgrund der gestiegenen Nachfrage nach diesen Räumen zur Durchführung außerschulischer Veranstaltungen durch landesübergreifenden Institutionen, der Stadt Schleswig selbst, Ministerien des Landes, Wirtschaftsförderungsgesellschaften, dem archäologischen Landesamt, dem Landestheater, Schleswig-Holsteinisches Musikfestival usw., finden inzwischen pro Jahr auch rund 40 solcher außerschulischen Veranstaltungen statt. Diese außerschulischen Veranstaltungen tragen aber auch gleichzeitig zu einem erheblichen Teil zur Integration der dänischen Minderheit in die deutsche Bevölkerungsgruppenmehrheit bei. Die A. P. Möller Skolen hat sich inzwischen in der Stadt Schleswig zu einem bedeutenden Dreh- und Angelpunkt für Kultur, Wirtschaft usw. in Schleswig-Holstein entwickelt und stellt ein Bindeglied zwischen Deutschland und Dänemark dar.

Weil in der Vergangenheit unterschiedliche Auffassung zutage getreten sind in Bezug auf eine solche genehmigte Nutzung ist beabsichtigt, dies noch einmal ausdrücklich klarzustellen und eine etwaig notwendige Erweiterung der Nutzung der Räumlichkeiten auch für solche außerschulischen Veranstaltungen ggf. noch einmal zu beantragen. Die dadurch ggf. ausgelösten Lärmimmissionen sollten in die weiteren Planungsüberlegungen für den B-Plan Nr. 103 einbezogen und berücksichtigt werden. Ob das bei den bisherigen Lärmimmissionsbetrachtungen der Fall ist, kann von hier aus nicht abschließend beurteilt werden und sollte ggf. ergänzend untersucht werden im Hinblick auf die geplante Wohnbebauung.

Jedenfalls sollten für die Bauflächen Nr. 3 und 4 Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in Bezug auf den passiven Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche aus diesem Betrieb vorgesehen werden. Gerade auch durch die 100 Stellplätze auf dem Grundstück der Schule mit dem damit verbundenen Zu- und Abgangsverkehr kann zu nicht unerheblichen Geräuschimmissionen führen.

Ein Schallgutachten, welches die Lärmbelastungen u.a. durch an- und abfahrende Pkw auf dem Parkplatz der A.P. Möller Schule untersucht, wurde inzwischen erstellt. 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 der TA Lärm (Gewerbelärm) für Mischgebiete um ca. 2 dB(A). Um hier Konflikte zu vermeiden, werden im B-Plan für das urbane Gebiet entsprechende Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Im Schallgutachten wird der Parkplatz nördlich der Schule nicht mit berücksichtigt, da dieser nur im Rahmen von seltenen Ereignissen (max. 10 mal im Jahr) genutzt wird.

Im Rahmen der **öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB** wurden seitens eines Bürgers Hinweise zu der vorgelegten Verkehrsprognose gegeben. Lt. Verkehrsgutachten vom Jahre 2006, der Fa. Masuch & Olbrisch, Hamburg, wurde die einzige von der Innenstadt zur Freiheit führende Straße Plessenstr., Am Hafen, Knud-Laward-Str. als nicht ausreichend erwähnt. 2020, die gleiche Straßenführung mit mehr als 2.000 Pkw, soll jetzt durch einfache Änderung der Ampelschaltung Plessenstr./Königstr. den gesamten zusätzlichen Verkehr aufnehmen. Z.Zt. kann die Ampelanlage den Verkehr nicht bewältigen. Häufig braucht der Verkehr von der Freiheit bis zur Königstr. 6 – 10 Ampelphasen, um das Abbiegen in die Königstr. zu bewältigen.

Es wurde eine Verkehrsprognose für den zusätzlich anfallenden Verkehr durch die B-Pläne Nr. 102, 103 und 105 erstellt. Die Verteilung der Neuverkehre berücksichtigt neben der geplanten Erschließung die Struktur des vorhandenen Straßennetzes und die wahrscheinlichen Quell-

/Zielorientierungen der künftigen Nutzer/Bewohner/Besucher. Dies wurde detailliert dargestellt und zusammen mit den städtischen Fachdienststellen erarbeitet. Am Knotenpunkt Königsstraße/Plessenstraße ergibt sich im Prognosehorizont rechnerisch im Strom K1 (von Nord nach Süd verlaufender Verkehrsstrom in der Plessenstr.) eine Verschlechterung auf die Qualität E. Das bedeutet, dass die Kapazitätsgrenze erreicht aber nicht überschritten wird. Da die Qualität nur auf eine Spur zutrifft, bleibt der Verkehrsknotenpunkt in seiner Gesamtheit leistungsfähig. Der Strom K5 (der Abbieger von Süden von der Plessenstraße in die Königstraße) verschlechtert sich nur auf die Qualität C. Das bedeutet, dass vor der Kreuzung spürbare Wartezeiten auftreten und es gelegentlich zu Rückstau kommt. Im kommenden Jahr ist für die Südtangente eine Umplanung der Lichtsignalanlagen vorgesehen, um den Verkehr flüssiger zu gestalten. 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.

Weiterhin werden Hinweise zu den Verkehrswegen (Autoverkehr, Radwege, Fußwege, ÖPNV) außerhalb des Plangebietes gegeben. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an die zuständigen Gremien weitergegeben. Die Hinweise unterliegen nicht dem Abwägungsgebot, da sich die entsprechenden Straßenabschnitte nicht innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 103 befinden.

Es wird eine Zusicherung erwartet, dass keine Marina entsteht. Die Errichtung einer Marina ist nicht vorgesehen.

Wo findet sich die Brutstätte der Möwenkolonie gegenüber der Heimat, an der Schlei v. 2020? Auf dem Möwenberg (Möweninsel) befindet sich eine Möwenkolonie.

Wo verläuft der Radweg/Wanderweg am Schleiufer? In der Planung steht nur etwas von Wanderweg. Es handelt sich sowohl um einen Rad- als auch um einen Wanderweg. Die wird in der Begründung entsprechend geändert.

Wo ist die Gastronomie geplant? An der Schlei ist nichts von einem Gastronomiebetrieb zu erkennen. Im Bereich des Sondergebiets SO 2.4 „Hafen“ im Bereich des Pionierhafens sowie im urbanen Gebiet im Westen des Plangebiets sind gastronomische Betriebe vorgesehen.

Auf wie vielen Metern ist die Schlei erlebbar? Vom Mühlenbach bis zur Mühle Nicola. Im Landschaftsrahmenplan v. 2020 ist die Schlei als besondere Erholungseignung dargestellt. Leider keine Möglichkeit, sich am Schleiufer zu erholen. Die planerische Leitlinie des Rahmenplans für das Gebiet „Auf der Freiheit“ von 2017 und die in diesem Jahr vorgesehene Fortschreibung sieht ein städtebauliches Konzept vor, welches im Bereich des B-Plans Nr. 103 Hafenanlagen, Wohnungen und Ferienwohnungen in Schleinähe vorsieht. Östlich an den B-Plans Nr. 103 anschließend sieht der Rahmenplan dagegen eine Grünfläche an der Schlei und einen ufernahen Verlauf des Wanderweges vor. Somit kann die Schlei sowohl naturnah als auch urban erlebt werden, was aus städteplanerischer Sicht zu begrüßen ist.

In den Plangebietes der B-Pläne Nr. 105, 102, 103 besteht ein potenzielles, signifikantes Hochwasserrisiko! Zum Schleiufer ist ein 150 m breiter Schutzstreifen zu beachten, lt. Planung 10.2017 auch geplant. Von der Verwaltung und Politik nicht mehr gewollt. Die geplanten Bauflächen liegen teilweise innerhalb eines gemäß § 61 BNatSchG i.V.m. § 35 LNatSchG zu beachtenden 150 m Gewässerschutzstreifens. Vor dem Hintergrund der Übergangsvorschriften in § 65 LNatSchG sind die Vorschriften des § 35 Abs. 2 LNatSchG, die eine Errichtung oder wesentliche Erweiterung von baulichen Anlagen innerhalb des Gewässerschutzstreifens nicht zulassen, lediglich für diejenigen Flächen anzuwenden, für die über den geltenden Flächennutzungsplan noch keine bauliche Entwicklung vorbereitet ist. Der gesamte Bereich der im B-Plan Nr. 103

festgesetzten Bauflächen und Verkehrsflächen ist im geltenden Flächennutzungsplan größtenteils bereits als Sondergebiet 'Bund' sowie teilweise als Gemischte Bauflächen dargestellt. Insofern greift oben genannte die Übergangsvorschrift. Innerhalb dieser Flächen sind bauliche Entwicklungen innerhalb des Gewässerschutzstreifens zulässig. Weiterhin werden auf Ebene des B-Plans entsprechende Festsetzungen getroffen, die mit dem Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz abgestimmt sind.

Ist die Schleswiger Feuerwehr für eventuelle Evakuierungen der Luxuswohnungen schon gerüstet? Wie hoch sind die eventuellen Ausrüstungen? Die Schleswiger Feuerwehr erhebt auf Ebene des B-Plans keine Bedenken gegen die Planung. Eine entsprechende Löschwasserversorgung muss im Vorfeld sichergestellt werden.

Tourismus ist gut für unsere Stadt! Tourismus der Mittelklasse ist nicht erwähnt. Der Plan von 2006 mit einem Ferienpark wäre wünschenswert gewesen. Es ist beabsichtigt, das Plangebiet für den Tourismus attraktiv zu gestalten. Ein Ferienpark ist inzwischen nicht mehr vorgesehen.

E-Tankplätze sind nicht erwähnt. Die Investoren planen eine Realisierung in den jeweiligen Gebäuden.

Abfallsäcke sind ab 2021/22 nicht mehr geplant, aber erwähnt. Die Abfallsäcke werden in den grundsätzlichen Bestimmungen der Abfallwirtschaft Schleswig-Flensburg GmbH erwähnt, welche in der Begründung aufgeführt sind.

Viele Punkte in der Planung unübersichtlich, z.B. Landesschutzdeich, Hochwasserschutzanlage, Kostenverteilung, Erschließungsvertrag, Luxuswohnungen auf dem Gelände der Slipanlage (Stadtwerke) u.s.w.. Landesschutzdeiche und Hochwasserschutzanlagen sind nicht vorhanden und auch nicht notwendig (siehe oben). Die Kostenverteilung wird über den städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt und den Investoren geregelt. Auf dem Gelände der Slipanlage ist die Errichtung eines Kranhafens als Umschlagplatz für Sportboote nebst Serviceeinrichtungen hierfür vorgesehen.

Frühjahrssturm 2018 - Holmer Noorweg gesperrt, Hafen nur mit Autos passierbar. Ist nicht beantwortet worden. Siehe Abwägung zu Ihrer Stellungnahme vom 13.03.2020.

Über die nicht vorhandenen Radwege/Bürgersteige ist auch nicht geantwortet worden. Da keine Ausbaukosten eingeplant werden, sollen die Baustraßen also so bleiben? Siehe Abwägung zu Ihrer Stellungnahme vom 13.03.2020.

Die Anzahl der Kfz ist mit 1.500 falsch angegeben (plus Elterntaxis). Die Anzahl zusätzlicher Kfz von 1.515, die durch die vorgesehene Bebauung im B-Plangebiet Nr. 103 zusätzlich hinzukommt, ist im Verkehrsgutachten in Kapitel 3 nachvollziehbar dargelegt.

Wie werden Kinder und Jugendliche bei großen Bauvorhaben beteiligt? Kinder und Jugendliche werden bei für diese Altersgruppe relevanten Projekten, bspw. bei der Gestaltung von Spielplätzen in einem neuen Baugebiet, beteiligt.

Ein weiterer Bürger wendet sich gegen die nach seiner Auffassung unrechtmäßige Abwägung seiner Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung. Die Stadt Schleswig meine, dass die verkehrliche Anbindung günstiger sei, weil die Boote von der Fjordallee im Norden auf direktem Weg in Richtung Süden an den Kranhafen transportiert werden könnten, ohne diese durch den überwiegend durch Ferienwohnungen geprägten Bereich am Pionierhafen bewegen zu müssen. Diese Argumentation ist ein Zirkel-Schluss, denn Sie begründen Ihre Argumentation mit der übrigen Planung Ihrerseits, die jedoch gerade angegriffen ist und von Ihnen

abgewogen werden muss. Es erschließt sich jedenfalls nicht, warum die Belange meines Mandanten gegenüber den Belangen der überwiegend gewerblich genutzten Ferienhäuser gestellt und abgewogen werden, wobei der Pionierhafen anderen Käufern zuzuordnen ist. *Der Umsetzung des gesamtplanerischen Konzepts wird in der Abwägung mehr Gewicht zugesprochen als der Umsetzung einer Planung, die nur einen geringen Anteil der Gesamtfläche ausmacht. Eine Inselplanung innerhalb des Geltungsbereichs für einzelne Grundstücke, die nicht in das Gesamtkonzept passen, sieht die Stadt Schleswig nicht vor. Die ursprünglichen Grundstückszuschnitte aus dem nicht rechtskräftig gewordenen B-Plan Nr. 88 konnten in dem nunmehr vorliegenden Gesamtkonzept nicht beibehalten werden.*

Unberücksichtigt bleibt weiter, dass es sehr wohl eine Alternative gibt, allerdings eine solche, die in die Belange der anderen Käufer eingreift. Wieso wiegt ein solcher Eingriff schwerer als eine faktische Enteignung der Flurstücke meines Mandanten? *Es handelt sich nicht um eine faktische Enteignung. Für das Plangebiet des B-Plans Nr. 103 wurde von den Beteiligten ein schlüssiges, realistisches städtebauliches Konzept vorgelegt. Für die betreffenden Flurstücke bestand zu keiner Zeit Baurecht. Die Flächen des Einwenders befanden sich im Außenbereich und es bestanden keinerlei Nutzungsmöglichkeiten. Auch der in Aufstellung befindliche B-Plan Nr. 88 bot keine Nutzungsmöglichkeit.*

Unberücksichtigt bleibt schließlich das private Grundstück eines anderen Käufers, das Sie in die Abwägung nicht mit einbeziehen. Diese ist schon deshalb fehlerhaft. *Es besteht ein Gesamtkonzept (siehe oben).*

Sie behaupten, dass der Pionierhafen angeblich nicht tief genug sei und eine Ausgrabung erfordere. Detaillierte Angaben werden jedoch von Ihnen im Rahmen der Abwägung nicht dargestellt, die schon deshalb unzureichend ist. *Aus dem Kartenausschnitt des Bundesamtes für Seeschifffahrt und Hydrographie – Referat N1 Seevermessung und Geodäsie geht hervor, dass die Wassertiefen im Pionierhafen teilweise geringer als 2,0 m sind, während die Wassertiefe im Bereich des vorgesehenen Kranhafens bis zu 2,7 m beträgt.*

Unberücksichtigt bleibt Ihrerseits im Rahmen der Abwägung weiter, dass der Pionierhafen gleichfalls als Anlegehafen für Boote auch mit einem tieferen Rumpf vorgesehen ist. Selbst wenn der Pionierhafen nicht tief genug wäre, erfolgt im Rahmen Ihrer Abwägung keinerlei Aussage und Prüfung zur Höhe des angeblichen diesbezüglichen Aufwandes. Ohne die genaue Kenntnis der Höhe dieses Aufwandes ist aber eine Abwägung überhaupt nicht vernünftig möglich. *Der Pionierhafen ist nicht für Boote mit großem Tiefgang vorgesehen. Aus den größeren Wassertiefen ergibt sich der Standort des Kranhafens, der keine Ausgrabungen erforderlich macht. Eine Wassertiefe von 2,0 m und weniger reicht für den Kranhafen nicht aus.*

Auch hier wird im Übrigen das private Grundstück der anderen Käufer von Ihnen außer Betracht gelassen und nicht mit in die Abwägung eingenommen, obwohl es rechts vom Pionierhafen liegt. Sollen die anderen Bürger geschützt werden? Wenn ja: warum sind diese schützenswerter als mein Mandant? *Es liegt ein schlüssiges Gesamtkonzept vor (siehe oben).*

Sie argumentieren, dass im Bereich des Kranhafens bereits versiegelte Flächen vorhanden seien, während bei einer Errichtung des Kranhafens im Pionierhafen eine weitere Flächenversiegelung notwendig sei. Offen bleibt jedoch, wie groß die bereits versiegelte Fläche ist und wie groß die noch zu versiegelnde Fläche ist. Es fehlt auch jeder konkrete Vergleich zwischen Pionierhafen und Kranhafen und insbesondere Aussagen darüber, wie groß oder minimal die Abweichung ist. *Aus dem Landschaftsplanerischen Fachbeitrag (Anlage der Begründung zum B-Plan) geht hervor, dass weite Bereiche des vorgesehenen Kranhafens derzeit bereits versiegelt sind, während die an den Pionierhafen angrenzenden Bereiche als unversiegelte arten- und*

struktureiche Rasenflächen eingestuft werden. Bei Errichtung des Kranhafens im Bereich des Pionierhafens wären großflächige Neuversiegelungen nötig (Zufahrt, Kran, Slipanlage, etc.). Die Bauleitplanung ist gemäß § 1a BauGB dazu angehalten, sparsam mit Grund und Boden umzugehen und Neuversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Sie gehen auch nicht darauf ein, welche Versiegelung denn erforderlich ist und warum die bereits versiegelte Fläche am Pionierhafen nicht ausreichen soll. *Welche Neuversiegelung notwendig wäre, wenn der Kranhafen im Pionierhafen errichtet werden würde, lässt sich nicht ermitteln, da diese Planungsoption gemäß des Rahmenplankonzepts nicht vorgesehen ist.*

Auch hier lassen Sie das bereits versiegelte, privat genutzte Grundstück der anderen Käufer unberücksichtigt. Aus all diesen Gründen ist auch Ihre diesbezügliche Abwägung mangelhaft. *Welche Neuversiegelung notwendig wäre, wenn der Kranhafen im Pionierhafen errichtet werden würde, lässt sich nicht ermitteln, da diese Planungsoption gemäß des Rahmenplankonzepts nicht vorgesehen ist.*

Sie führen aus, dass sich der alte Pionierhafen für das „Wohnen auf dem Wasser“ geradezu aufdrängen würde. Das trifft doch aber genauso zweifelsfrei auf die Grundstücke meines Mandanten zu. *Im Bereich des Pionierhafens ist ein geschütztes Hafenbecken mit Wellenschutz bereits vorhanden.*

Der Pionierhafen bedarf der Durchführung einer Hafeneinfassung mit Wellenschutz, wofür bereits eine Genehmigung erteilt wurde, was nach hiesiger Auffassung zu Unrecht und damit rechtswidrig geschehen ist, da seitens meines Mandanten von einem bewussten Zusammenwirken der bekannten Beteiligten zu seinem Nachteil ausgegangen wird. *Der Bereich des Pionierhafens befindet sich in privatem Eigentum. Die Errichtung der Wellenschutzanlage erfolgt nach gemeindlichem Einvernehmen gem. § 36 BauGB. Die Genehmigungsbehörde ist das Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck.*

Und selbst wenn der Aufwand im Pionierhafen geringer wäre, so fehlen konkrete Zahlen und entsprechende Nachweise. Auch hier ist deshalb Ihre Abwägung mangelhaft. *Es liegt ein schlüssiges Gesamtkonzept vor und im Pionierhafen ist eine Fläche für das „Wohnen auf dem Wasser“ bereits vorhanden (siehe oben).*

In der Tat ist der B-Plan 88 zwar nicht rechtskräftig geworden, gewährte meinem Mandanten aber dennoch bereits Aussichten über § 33 BauGB. Er sah eine Nutzungsmöglichkeit zu Gunsten meines Mandanten vor und war auch umsetzbar. *Als der Kaufvertrag geschlossen wurde, befand sich der Bebauungsplan Nr. 88 noch im Aufstellungsverfahren. Es wurde kein Abwägungsbeschluss gefasst. Somit bestand zu keiner Zeit Baurecht, auch nicht nach § 33 BauGB, der einen Abwägungsbeschluss voraussetzt. Insofern wurden auch keinerlei Nutzungsmöglichkeiten entzogen, da diese zu keinem Zeitpunkt bestanden. Zwar war das Konzept des B-Plans Nr. 88 umsetzbar, der damalige Eigentümer sah sich jedoch zur Umsetzung nicht in der Lage und die Grundstücke wurden veräußert. Die Umsetzung des B-Plans Nr. 88 wurde daher unrealistisch.*

Mit der jetzigen Änderung wurde die Nutzungsmöglichkeit entzogen und eine Grünfläche zu Lasten meines Mandanten ausgezeichnet. *Es wird keine Grünflächen, sondern ein Sondergebiet -Kranhafen- festgesetzt.*

Mit dem jetzigen B-Plan haben Sie sich damit zu eigenen Gunsten eine eigene Nutzungsmöglichkeit zugesprochen. Hinsichtlich der Belange meines Mandanten wird offensichtlich von Ihnen alles daran gesetzt, um ihn aus den Grundstücken zu drängen. Das war offensichtlich auch die einzige Absicht im Zusammenwirken mit dem Verkäufer, den anderen Käufern. Auch die anderen Grundstücke befinden sich im Außenbereich, insbesondere das private Grundstück. Eine

Ungleichbehandlung gegenüber meinem Mandanten ist mit Händen zu greifen. *Es handelt sich seitens der Investoren um ein schlüssiges Gesamtkonzept und die Lage des Kranhafens ergibt sich aus den Wassertiefen (siehe oben).*

Es wird pauschal eine Schallbelastung, insbesondere für die Ferienwohnungen, behauptet, die nicht mit genauen Angaben bzw. Zahlen zu möglichen Lärmimmissionen untermauert ist. Keinesfalls kann davon ausgegangen werden, dass die Folge eines alternativen Standortes für den geplanten Kranhafen mit einer nicht näher bezeichneten Schallbelastung für die Feriengäste einhergehen würde. *Aus dem Schallgutachten geht hervor, dass tagsüber in Ufernähe des Kranhafens höhere Schallimmissionswerte erreicht werden als in Ufernähe des Pionierhafens (siehe Abb. 7 und 8 des Schallgutachtens). Die Darstellung des maßgeblichen Außenlärmpegels (Abb. 25) ist Bestandteil des B-Plans. Würde der Kranhafen im Bereich des Pionierhafens errichtet werden, wäre hier die Schallbelastung insbesondere für die vorgesehenen Ferienwohnungen höher als sie nach dem jetzigen Planungskonzept wäre.*

Insbesondere müssen die Feriengäste, die sich unmittelbar um den Hafen herum einquartieren, insbesondere zu Saisonzeiten, davon ausgehen, dass eine gewisse; aber noch zunehmende Geräusentwicklung nicht unabwendbar ist. Ferner ist zu berücksichtigen, dass die Feriengäste gerade dieses Hafenerlebnis wünschen und die dortige Unterkunft dementsprechend freiwillig wählen. *Die hinnehmbaren Schallimmissionen im Umfeld des Pionierhafens beziehen sich auf die Windgeräusche. Die Geräusche, die von einem Kranhafen ausgehen, sind nicht vergleichbar mit Windgeräuschen.*

Außerdem befindet sich unmittelbar an dem geplanten Kranhafen auch ein angrenzendes Wohngebiet, auch für Ferienwohnungen, eines Großinvestors (Verkäufer der Flurstücke meines Mandanten). Fraglich ist insofern, ob die Stadt Schleswig diesen Umstand bewusst verdrängt oder versucht, anhand einer unschlüssigen Begründung, die jeglicher rechtlicher Grundlagen entbehrt, meinen Mandanten aus seinen Flurstücken zu drängen. *Die vorgesehenen Gebäude liegen in größerem Abstand zum Kranhafen und Pionierhafen und sind folglich weniger durch Schallimmissionen des Kranhafens betroffen.*

Insofern stellt der alte Pionierhafen durchaus einen geeigneten alternativen Standort für den Kranhafen dar, zumal der dortige Großinvestor mittelbar am Hafen eine Wohnbebauung, auch zu Ferienzwecken, vorsieht. *Bei der gedanklichen Verschiebung der Schallisophonen vom Kranhafen in den Bereich des Pionierhafens ist die Schallbelastung in Ufernähe des Pionierhafens zweifellos größer.*

Sie geben an, dass für das Plangebiet des B-Plan Nr. 103 durch die Beteiligten ein schlüssiges, realistisches städtebauliches Konzept vorgelegt worden sei. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass die Beteiligten dieses angeblichen schlüssigen B-Plans Nr. 103 die Stadt Schleswig und die anderen Großinvestoren sind. Unberücksichtigt bleibt auch, dass sich der Charakter des B-Plans Nr. 103 nicht wesentlich von dem ursprünglichen B-Plan Nr. 88 geändert hat: Der B-Plan Nr. 88 hatte zwar einen Binnenhafen und damit eine teilweise Inselbebauung vorgesehen, jedoch stets eine Bebauung der Grundstücke zu Wohnzwecken. Nach dem neuen B-Plan Nr. 103 entfällt der Binnenhafen innerhalb des Geltungsbereiches und es entstehen größere Grundstücke zur Wohnbebauung. Der eigentliche Charakter des B-Plans bleibt insofern gewahrt mit dem einzigen Unterschied, dass der neue B-Plan lediglich meinem Mandanten eine Bebauung untersagt und sein Grundstück als Sondergebiet vorsieht. *Das Gesamtkonzept des B-Planes Nr. 88 erstreckte sich über den gesamten Bereich der östlichen Freiheit von der dänischen Schule bis zur Zuckerstraße. Nunmehr wird dieses Gelände durch drei B-Pläne (Nr. 102, 103 und 105) überplant.*

Insofern haben die „Beteiligten“ den neuen Entwurf nicht dahingehend geändert, dass etwa aus einem Wohngebiet ein Industriegebiet wird und somit für sämtliche Beteiligten dieses Konzeptes eine Bebauung zu Wohnzwecken unmöglich gemacht wurde. Der neue B-Plan sieht lediglich für die Flurstücke meines Mandanten ein Sondergebiet vor. *Der Teil des B-Plans Nr. 88, der im jetzigen Bereich des B-Plans Nr. 103 liegt, war nahezu vollständig durch den Binnenhafen geprägt.*

Die ausgewiesenen Flurstücke meines Mandanten sind jedoch weiterhin als Baugrundstücke vorgesehen, jedoch ausschließlich für die Stadt Schleswig. Damit ist mein Mandant ausschließlich und persönlich betroffen, liegt hier quasi eine „lex ismail“ vor, was schon per se dieser Planung den Stempel der Rechtswidrigkeit aufdrückt. Die Rechte der anderen Investoren bzw. Beteiligten des neuen B-Plans Nr. 103 sind in keiner Weise tangiert! *Auf den Grundstücken bestand im Zusammenhang mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 88 keinerlei Baurecht (siehe oben). Die Eigentumsfrage ist für die hoheitliche Planung unerheblich. Im Übrigen stehen die genannten Grundstücke nicht im Eigentum der Stadt Schleswig.*

Sie führen aus: „Nachdem offensichtlich war, dass der ursprüngliche Planentwurf, auf dessen Grundlage Ihr Mandant die Flurstücke privatrechtlich erworben bzw. sich lediglich eine Auflassungsvormerkung hat eintragen lassen, nicht umgesetzt werden wird, hat die Stadt Schleswig ein alternatives Nutzungskonzept entworfen.“ Zunächst einmal ist festzuhalten, dass der Stadt Schleswig durchaus bekannt ist, dass zwischen meinem Mandanten und dem Verkäufer zwei Gerichtsverfahren vor dem LG Flensburg betreffend die Flurstücke rechtshängig sind. Es wurde seinerzeit in Kenntnis jedweder sich ändernder Umstände explizit ein Rücktrittsrecht des Verkäufers ausgeschlossen. Nunmehr versucht der Verkäufer, meinen Mandanten ohne rechtliche Grundlage aus den Flurstücken zu drängen. *Die Stadt hat anlässlich eines persönlichen Gesprächs am 02.10.2020 erstmalig von dem Einwender hinsichtlich etwaiger anhänglicher Gerichtsverfahren Kenntnis erlangt. Hierbei würde es sich um privatrechtliche Auseinandersetzungen handeln, die keinerlei Auswirkungen auf den B-Plan haben. Die Regelungen des Grundstückskaufvertrages sind gleichfalls privatrechtlicher Natur.*

Es liegt zumindest die Vermutung nahe, dass der abgeschlossene bzw. der beabsichtigte Kaufvertrag mit der Stadt Schleswig finanziell lukrativer ist und für den Verkäufer einen weitaus höheren Verkaufserlös generiert. Die Absichten des Verkäufers sind also offensichtlich ausschließlich der Gewinnoptimierung geschuldet. Insofern ist von Bedeutung, dass die Stadt Schleswig für den Verkäufer - als Großinvestor - eine Vielzahl von Grundstücken zur Wohnbebauung vorgesehen hat. Weitere Grundstücke des Verkäufers grenzen unmittelbar an den geplanten Kranhafen. *Dies sind spekulative Äußerungen über Absichten des Verkäufers zu denen keine Stellung genommen werden kann. Im Übrigen hat die Stadt Schleswig mit Ausnahme der Flächen für die Planstraßen A und D im Bereich des B-Planes Nr. 103 keine Grundstücke im Eigentum.* Nur am Rande: In diesem Zusammenhang ist erstaunlich, dass die Stadt Schleswig keine vermeintliche Schallbelastung durch den geplanten Kranhafen insbesondere für die Ferienwohnungen angenommen hat, was einmal mehr belegt, dass hier einseitige Begünstigungen eines Beteiligten durch die Stadt vorgenommen werden und eine eklatante Ungleichbehandlung vorliegt. *Gemäß Schallgutachten ist die Schallbelastung für die vorgesehenen Ferienwohnungen geringer, da sich diese in größerem Abstand zum Kranhafen befinden.*

Es ist zwar richtig, dass mein Mandant eine Auflassungsvormerkung hat, wobei die Begrifflichkeit „lediglich“ hier gänzlich fehlt. Die Auflassungsvormerkung dient der Sicherung des schuldrechtlichen Anspruches des Käufers und schützt diesen, insbesondere vor einem vertragswidrigen Verhalten des Verkäufers, der deshalb gehindert ist, Dritten Rechte an dem Grundstück einzuräumen. *Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.*

Erkennbar ist jedoch ein kollusives Zusammenwirken zwischen der Stadt Schleswig und dem Verkäufer mit der Absicht, meinen Mandanten rechtswidrig aus seinen Flurstücken zu drängen. Ohne jegliche Offensichtlichkeit betreffend der gegenwärtigen und zukünftigen Verhältnisse hinsichtlich der Flurstücke sieht sich die Stadt Schleswig bereits dazu veranlasst, der vermeintlichen Käuferin diese Flurstücke für eine Bebauung als Sondergebiet zu deren Gunsten durch Planung zuzuweisen und die Rechtsstellung meines Mandanten beseitigen zu wollen. Insofern ist die Stadt Schleswig auch bösgläubig bezüglich dieser Flurstücke. *Unsachliche Spekulationen des Einwenders.*

Nur am Rande: Mein Mandant ist seinen Verpflichtungen aus dem Kaufvertrag vollumfänglich nachgekommen, auch betreffend die Kaufpreiszahlungsverpflichtung. *Dies ist eine privatrechtliche Angelegenheit zwischen dem Einwender und dem Verkäufer.*

Zusammenfassend ist letztlich festzustellen, dass in Ermangelung eines substantiierten Vortrages der Stadt Schleswig sich für meinen Mandanten einzig und allein die Vermutung aufdrängt, dass das äußere Erscheinungsbild meines Mandanten nicht in das städtebauliche Konzept der Stadt Schleswig sowie der Großinvestoren hineinpasst und die Stadt Schleswig im Zusammenwirken insbesondere mit dem Verkäufer versucht, meinen Mandanten aus seinen Grundstücken zu drängen. *Unsachliche Äußerung.*

Laut der Ortsgruppe Schleswig des Allgemeinen Deutschen Fahrrad-Clubs (ADFC) ist es erfreulich, dass die Erschließung für den Rad- und Fußverkehr durch mehrere parallel verlaufende Wegeverbindungen getrennt vom Kfz-Verkehr geplant ist. Auch die Erschließung für den Kfz-Verkehr über die nördliche Planstraße A ist gelungen.

Der Haupt-Erschließungsweg für Radfahrer in das Plangebiet, die über die Achse Knud-Laward-Straße/Auf der Freiheit kommen, wird für den Alltagsverkehr der in direkter Verlängerung der Straße Auf der Freiheit geplante Fuß-/Radweg sein. Dieser sollte zusätzlich zur höheren Breite (4 m laut Planzeichnung) durchgängig gepflastert oder asphaltiert sein. Eine Durchgängigkeit bis zur Planstraße G des B-Plans 105 wäre wünschenswert, da nicht davon auszugehen ist, dass alle Alltagsradler über den nördlich verlaufenden, zur Zeit in Planung befindlichen Fahrradschnellweg auf der alten Bahntrasse fahren werden. Es wird weiterhin ein bedeutender Anteil an Radfahrern verbleiben, der das Gebiet vom Stadthafen kommend erreichen möchte. Eine Fortsetzung des genannten Weges über das Gebiet des B-Plans 102 südlich der Heimat ist offenbar nicht geplant. *Die Anregung wird berücksichtigt (Befestigung). Die Durchgängigkeit für Fußgänger und Radfahrer bis zum B-Plan Nr. 105 ist in den Konzepten berücksichtigt (s. u.a. Abbildung 11 der Verkehrsuntersuchung).*

Es wäre zumindest wichtig, den Rad-/Fußweg in der Verlängerung der Planstraße B bis zum Parkplatz der Heimat ebenfalls durchgängig zu pflastern und die Führung auch über diesen Parkplatz so zu gestalten, dass es nicht zu Konflikten mit ein-/ausparkenden Autos kommen kann und dass dem Radverkehr keine Hindernisse wie Umlaufgitter oder enge Kurven in den Weg gestellt werden. *Die sichere Führung über den Parkplatz wird im Zuge des B-Plans Nr. 102 berücksichtigt*

Noch besser wäre aber eine Verlängerung des genannten Weges in derselben Achse als Haupt-Radweg bis zur Planstraße G - bei vorgesehenen 474 Wohneinheiten (= ca. 1.000 Einwohnern) im Gebiet des B-Plans 105 ist der Bedarf für eine schnelle Rad-Trasse Richtung Stadthafen sicherlich vorhanden. *Die Wegeführung muss sich an der vorhandenen Bebauung/Nutzung orientieren.*

Der ufernah geplante Geh-/Radweg wird sicherlich eher Bedeutung für Touristen und Spaziergänger erlangen und dem Charakter des Wanderweges auf der westlichen Freiheit entsprechen. Hier reicht die Schleswiger Bauart mit z. T. wassergebundener Decke. *Der Anregung wird gefolgt.*

Leider wurde die Anbindung der drei B-Plan-Gebiete an die oben genannte, ebenfalls in Planung befindliche Radwegtrasse (Fahrradschnellweg) vom Bahnhof zur Freiheit in der Planung bislang nicht berücksichtigt (vgl. auch unsere Stellungnahme zum B-Plan 105). Nach unserem Kenntnisstand soll dieser Ausbau auf der alten Bahntrasse bis zum östlichen Ende der Freiheit erfolgen. Dieser Weg wird künftig eine der Haupt-Fahrradverbindungen in der Stadt sein und mit der Bebauung der östlichen Freiheit erheblich an Bedeutung gewinnen. Die Nutzung des Fahrrads wird damit gegenüber der Kfz-Nutzung attraktiver. Auch stellen die ehemaligen Bahntrassen Richtung Süderbrarup und Richtung Gewerbegebiet St. Jürgen/Berender Redder wichtige, nicht nur touristische Fahrradverbindungen dar. Letztere dürfte mit zunehmender Bebauung der östlichen Freiheit ebenfalls an Bedeutung gewinnen, da der Rewe- und Aldi-Markt St. Jürgen und die sonstigen Firmen im Gewerbegebiet auf diesem Weg schnell und mit nur geringer Steigung erreichbar sind. *Im Zuge des Ausbaus des Fahrradschnellweges sind Anbindungen an die B-Pläne vorgesehen.*

Aus den genannten Gründen fordert der ADFC für das gesamte Gebiet (B-Pläne 102, 103 und 105) die Anlage mehrerer Stichverbindungen zur alten Bahntrasse. Diese sollten gegenüber jeder der fünf nach Süden/Südosten von der Planstraße A abzweigenden Erschließungsstraßen angelegt werden. Durch die nach Osten zunehmend hohe Böschung ist nur eine schräge Anlage möglich, um die Steigung in Maßen zu halten. Um eine Anbindung sowohl Richtung Innenstadt als auch Richtung Süderbrarup/St. Jürgen zu erreichen, sind dafür jeweils zwei V-förmig zueinander liegende schräge Stichwege nötig. Man erreicht dadurch aus Sicht der Radfahrer sehr angenehme Ein- und Ausstiegssituationen in den/aus dem Fahrradschnellweg, ähnlich wie es für den Kfz-Verkehr bei Autobahnanschlüssen üblich ist. Eine 90°-Kurve, die starkes Abbremsen erfordert, wird dadurch vermieden und den Radfahrenden wird damit auch eine gewisse Wertschätzung entgegen gebracht. Auf Umlaufgitter sollte auch hier verzichtet werden. *Die Ausgestaltung der Anbindungen an den Radschnellweg ist nicht Gegenstand dieses Verfahrens. Die Anregungen werden dennoch aufgenommen.*

Die Anlage eines Rad-/Wanderweges vom östlichen Ende des B-Plans 105 zur Zuckerstraße ist zwar erfreulich, reicht aber für die Anbindung an die alte Bahntrasse Richtung Osten nicht aus. Man erreicht über die Zuckerstraße zwar gut den Einstieg Richtung Süderbrarup, doch der Strang Richtung St. Jürgen/Berender Redder wäre aufgrund der Böschung zwischen Zuckerstraße und alter Bahntrasse nur über den Umweg Karl-Imhoff-Straße erreichbar, der aus Radfahrersicht aufgrund des Zick-Zack-Kurses alles andere als ideal ist. *Anbindungen an den Radschnellweg sind vorgesehen, sind jedoch nicht Bestandteil dieses Verfahrens (siehe oben).*

Für den Rad-/Gehweg zwischen Auf der Freiheit/Fjordallee und der Planstraße B sollte darauf geachtet werden, dass dort nicht für einige Privilegierte (Bewohner des Pionierhafens) ein Passieren per Kfz ermöglicht wird, wie dies bei der Sindram-Bebauung auf den Königswiesen Richtung Wiesenstraße mit der Schranke umgesetzt wurde. *Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.*

Eine Anbindung des gesamten Gebietes an den ÖPNV sollte schon jetzt konzeptioniert werden, um Platz für eine ggf. nötige Wendeschleife vorhalten zu können. *Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.*

Zur verkehrstechnischen Untersuchung:

Haupt-Kritikpunkt an der Verkehrsuntersuchung ist aus Sicht des ADFC die in ihrer Herleitung kaum nachvollziehbare Annahme zur Verteilung des Neuverkehrs auf die umliegenden Straßen (S. 17/18). Der Anteil des Zusatzverkehrs, der die Knud-Laward-Straße treffen wird, wird für die Anbindungen 1-3 mit 19 % und für die Anbindungen 4 und 5 mit gar nur 13 % angenommen. Wir halten diese Zahlen für deutlich unterschätzt und gehen davon aus, dass dieser Anteil sich eher bei 50 % bewegen wird. Es ist nicht davon auszugehen, dass über 80 % der Kfz den neuen Stadtteil Richtung Norden über die Pionierstraße bzw. über die Klosterhofer Straße verlassen wird. Die meisten Verkehrsteilnehmer, die in die Innenstadt möchten (Schulen, Geschäfte, Arbeitsplätze), werden die Knud-Laward-Straße benutzen. Ich bitte daher um eine Rückmeldung, wie diese Zahlen zustande kommen. *Die Verteilung der Neuverkehre berücksichtigt neben der geplanten Erschließung die Struktur des vorhandenen Straßennetzes und die wahrscheinlichen Quell-/Zielorientierungen der künftigen Nutzer/Bewohner/Besucher. Dies wurde detailliert dargestellt und zusammen mit den städtischen Fachdienststellen erarbeitet.*

In diesem Zusammenhang stellen wir auch das Ergebnis der Betrachtung des Kreuzungspunktes Plessenstraße/Königstraße zur Diskussion. Demzufolge wird sich lediglich der Strom K1 (Plessenstraße Nord nach Plessenstraße Süd bzw. Königstraße Ost) in die kritische Qualitätsstufe E verschlechtern. Wir gehen davon aus, dass dies auch für den Strom K5 (Plessenstraße Süd nach Königstraße West) gelten wird bzw. schon jetzt zu bestimmten Zeiten gilt. Dort kommt es schon jetzt teilweise zu einem Rückstau bis zum Wohnmobilstellplatz, weniger in den morgendlichen und nachmittäglichen Spitzenstunden, als an schönen Wochenenden durch den Touristen- und Ausflugsverkehr zum Hafen. *Die Berechnungen zum Knotenpunkt Plessenstraße/Königstraße wurden u.a. mit verschiedenen Untersuchungen der Stadt Schleswig abgeglichen, woraus sich ähnliche Ergebnisse ableiten lassen. Am Knotenpunkt Königstraße/Plessenstraße ergibt sich im Prognosehorizont rechnerisch im Strom K1 (von Nord nach Süd verlaufender Verkehrsstrom in der Plessenstr.) eine Verschlechterung auf die Qualität E. Das bedeutet, dass die Kapazitätsgrenze erreicht aber nicht überschritten wird. Da die Qualität nur auf eine Spur zutrifft, bleibt der Verkehrsknotenpunkt in seiner Gesamtheit leistungsfähig. Der Strom K5 (der Abbieger von Süden von der Plessenstraße in die Königstraße) verschlechtert sich nur auf die Qualität C. Das bedeutet, dass vor der Kreuzung spürbare Wartezeiten auftreten und es gelegentlich zu Rückstau kommt. 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.*

Wenn die Annahmen von 13 bzw. 19 % so eintreten sollen, ist aus Sicht des ADFC eine aktive Verkehrslenkung nötig, die den Kfz-Verkehr aus der Knud-Laward-Straße in Richtung Pionierstraße verdrängt (nicht in die Klosterhofer Straße!) und die Knud-Laward-Straße im Gegenzug deutlich attraktiver für den Fahrradverkehr macht. Dies können Fahrbahnverengungen, Schwellen (Berliner Kissen) o. ä. sein, die eine Nutzung für Kfz unattraktiver machen und Radfahrer gleichzeitig barrierefrei passieren lassen. *Mögliche Anpassungen in der Knud-Laward-Straße sind im weiteren Planverfahren mit den zuständigen Fachdiensten zu erarbeiten. Die Anregungen werden aufgenommen.*

Im Rahmen der **Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB** wurde seitens des Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (abt. technischer Umweltschutz) darauf hingewiesen, dass einigen Ansätzen des Schallgutachters nicht gefolgt wird. Sollte im Bereich der Stadtwerke andere Lkw (Leistungsklasse 105 kW) eingesetzt werden, können zukünftige Einschränkungen des Betriebes bei den Stadtwerken nicht ausgeschlossen werden. *Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Gutachten wird angepasst. Es ist nach Angabe der Stadtwerke von 14 Fahrbewegungen im Nachtzeitraum auszugehen. Bei einem Schallleistungspegel von 62 dB(A)/m für Fahrzeuge < 105 KW und 63 dB(A)/m für Fahrzeuge > 105 KW ergibt sich ein Summenpegel von 73,92 dB(A). In unserer Untersuchung haben wir in der lautesten Nachtstunde 15 Bewegungen zu 62 dB(A)/m mit einem Summenpegel von 73,76 dB(A) angesetzt. Der Unterschied von 0,16 dB(A) ist vernachlässigbar gering, sodass die Aussagen in unserem Gutachten weiterhin Bestand haben.*

Weiterhin werden vom Gutachter im Bereich der Bewertung von Sportanlagen nicht aktuelle Ansätze verwendet. Als Emissionsansätze sind die „Emissionskennwerte Sport und Freizeitanlagen“ der VDI 3770 anzusetzen. Es ist auch fraglich, ob der unter 6.2.6 angesetzte Zeitraum realitätsnah ist. Dies bezieht sich auch auf die Ansätze für das „Bolzen auf dem Sportplatz“. *Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die vom Gutachterbüro zugrunde gelegte Studie des Bayerischen Landesamts für Umwelt ist die Grundlage der VDI 3770. Beide weisen die gleichen Ansätze auf. Der Bolzplatz, die Basketballfelder und die Skateeinrichtung werden nun mit einem durchgehenden Betrieb in der werktäglichen Ruhezeit von 20:00 bis 22:00 Uhr bzw. sonntäglichen Ruhezeit von 13:00 bis 15:00 Uhr berücksichtigt. Die Immissionsrichtwerte beider Zeiten gleichen sich. Bei der Skateanlage handelt es sich um einen sogenannten Skate-Pool und nicht um eine Skate-Bowl. Eine Bowl ist oberirdisch und ein Pool ist in die Erde eingelassen. Der Skate-Pool ist um 5 dB(A) leiser. Dies wurde bei der Berechnung berücksichtigt. Die Ergebnisse werden nun in einem eigenen Abschnitt 7.2 des Schallgutachtens beschrieben. Die Nutzung des Bolzplatzes, der Basketball-Felder und der Skateanlage der A. P. Møller Schule verursacht Immissionen von bis zu 54 dB(A) im nächstgelegenen Urbanen Gebiet des B-Plans 103. Der Immissionsrichtwert von 55 dB(A) für Mischgebiete wird demnach eingehalten. Im Bereich des Wohnmobilstellplatzes wird der Immissionsrichtwert von 50 dB(A) nahezu überall eingehalten. In einem ca. 15 m breiter Streifen treten Pegel von bis zu 51 dB(A) auf. Da die Überschreitungen von 1 dB(A) nur dann zu Konflikten führen könnten, wenn die Basketballplätze und die Skateanlage gleichzeitig voll genutzt werden und in diesem Bereich Wohnmobile stehen, wird die Überschreitung von 1 dB(A) für vertretbar gehalten.*

Weiterhin sind die Ansätze hinsichtlich des Betriebes der Heimat fraglich. So wird angeführt, dass die Windverhältnisse vor Ort berücksichtigt worden. In den Gutachten sind keine Anhänge zu den meteorischen Verhältnissen enthalten. Somit ist der Cmet mit 0 anzusetzen, was möglicherweise zu weiteren Überschreitungen führen kann. *Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es dürfen bei der Berechnung nach ISO 9613-2 die Windverhältnisse berücksichtigt werden. Die Windverteilung der Station Schleswig wurde zugrunde gelegt und im Gutachten ergänzt.*

Seitens des Landesbetriebes für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein wurden Hinweise zu den Rechtsbezügen im Hinblick auf den Hochwasserschutz gegeben. *Es erfolgen entsprechende Ergänzungen und Änderungen in der Begründung und der Planzeichenerklärung.*

Die im Umweltbericht unter Ziffer 2.2.3.1 FFH-Gebiet ... vorgelagerter Flachgründe“, Seite 81 genannten Schwimmpontons als Wellenschutz für die Hafeneinfahrt werden nicht hergestellt.

Der aktuelle Genehmigungsantrag beinhaltet eine Trägerbohlwand. Die FFH-Verträglichkeits-Vorprüfung für den Bau einer Steganlage/eines Wellenschutzes im ehem. Pionierhafen in Schleswig wurde dementsprechend vom Büro BfL am 08.10.2020 (2. ergänzte Fassung) überarbeitet. Dies bitte ich entsprechend auch unter den Anlagen (Inhaltsverzeichnis der Begründung) und Ziffer 3.4 Quellen, Seite 100 zu berücksichtigen. *Kenntnisnahme. Die überarbeitete Fassung der FFH-Verträglichkeits-Vorprüfung wird nicht berücksichtigt, da es sich bei der Errichtung der Trägerbohlwand um ein Einzelvorhaben handelt, welches nicht über die Bauleitplanung geregelt wird.*

Abschließend werden seitens des Landesamtes allgemeine Hinweise zum Hochwasser- und Küstenschutz gegeben. *Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.*

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

Die Brandschutzbehörde des Kreises Schleswig-Flensburg weist auf Grund der möglichen Geschosshöhe der Gebäude in Verbindung mit dem § 5 der LBO SH auf die „Muster-Richtlinie über die Flächen für die Feuerwehr“ in Bezug auf Tragfähigkeit und Breiten bzw. Radien der Zuwegung hin. Es kann je nach Bauausführung im Brandfall zur Notwendigkeit des Einsatzes einer Drehleiter kommen. Gem. der Information zur Löschwasserversorgung des AGBF-Bund sollen die Abstände zwischen 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. *Die aufgeführten Punkte wurden bereits im Rahmen des Entwurfs in die Begründung übernommen und werden im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet. Rechtlich ist die Stadt Schleswig für die Löschwasserversorgung verantwortlich.*

Die untere Wasserbehörde weist darauf hin, dass bei Neuerschließungen das Einplanen von Verdunstungsflächen im Rahmen der Niederschlagswasserbeseitigung, gemäß der wasserrechtlichen Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Neubaugebieten in Schleswig-Holstein -Teil 1 (Erlass vom 10.10.2019) stärker zu berücksichtigen ist. Das könnte hier, im öffentlichen Straßenbereich, durch die Profilierung straßenbegleitender Mulden in den geplanten Grün und Parkstreifen, noch verstärkt werden. In Bereichen mit eingeschränkter Versickerungsfähigkeit des Untergrundes wird dabei die Mulde mit einer durchgehenden Rigole (Drainageleitung), die in kleinen Einzugsgebieten gleichzeitig als RW-Kanal fungieren kann, ergänzt. Bei größeren Einzugsgebieten können diese Rigolen/Drainageleitungen auch abschnittsweise separat verlegt, und an den RW-Kanal angeschlossen werden. In Bereichen mit stärkerem Gefälle sind die Mulden kaskadenförmig anzulegen. *Die vorgesehene Parkanlage ist als Versickerungs- und Verdunstungsfläche geplant. Parallel zur Planstraße A ist eine in Kaskaden angelegte Mulden-Rigole mit Anschluss an den Bestandskanal vorgesehen. Zwischen den Parkbuchten befinden sich Grünflächen, die zur Verdunstung dienen. In der Parkanlage und den Grünflächen zwischen den Parkbuchten ist die Pflanzung von Bäumen festgesetzt, die eine Verdunstung begünstigen. Das Anlegen von Steingärten wurde in der Begründung zum B-Plan ausgeschlossen, sodass private Gärten ebenfalls die Verdunstung begünstigen. Die Dachflächen der Baufelder 1-5 wurden zur Erhöhung der Verdunstung im B-Plan als Gründächer festgesetzt. Die Aufstellung des Entwässerungskonzeptes erfolgte in enger Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Schleswig-Flensburg. Die Erhöhung der Verdunstung wurde im Rahmen des Möglichen ausgeschöpft.*

Bei den Abwasseranlagen der SW-Kanalisation (SW-Schächte und Pumpstationen) im hochwassergefährdeten Bereich sind Vorkehrungen zu treffen, die einen Eindringen von Schleiwasser verhindern. *Kenntnisnahme. Es erfolgt ein Hinweis in der Begründung.*

Aus Sicht der unteren Bodenschutzbehörde (uBB) bestehen gegen die Planungen keine grundsätzlichen Bedenken. In der Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde vom 12. März 2020 wurde auf zwei Flächen verwiesen, für die nach wie vor ein Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen besteht. Zur Klärung des Altlastenverdachts der beiden o.g. Flächen (Lage vgl. Stellungnahme vom 28.02.2020) ist eine orientierende Untersuchung von einem Sachverständigen gemäß § 18 des BBodSchG in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Schleswig-Flensburg vorzunehmen. Der im Rahmen der Baumaßnahme anfallende Bodenaushub ist nach LAGA-Richtlinien zu beproben und zu untersuchen, um dessen Verwertungsweg festzulegen. Dem Kreis Schleswig-Flensburg, Fachdienst Umwelt sind im Vorfeld der Erschließungsarbeiten Angaben über die Menge des angefallenen Bodenaushubs und dem Verbleib vorzulegen. *Die Auflagen werden in die Begründung übernommen und vertraglich geregelt. Sie werden vor den Bau- und Erschließungsarbeiten berücksichtigt.*

Die Deutsche Telekom Technik GmbH verweist auf die Stellungnahme vom 10.02.2020. *Auf die Abwägung zur Stellungnahme vom 10.02.2020 wird weitergehend verwiesen.*

Seitens der Stadtwerke SH am Standort Schleswig sowie der Schleswiger Stadtwerke GmbH und der Schleswiger Stadtwerke Abwasserentsorgung haben sich unsere Belange nicht geändert und verweisen somit auf unsere Stellungnahme vom 05. März 2020. *Auf die Abwägung zur Stellungnahme vom 05.03.2020 wird weitergehend verwiesen.*

Zudem ergeht der Hinweis, dass die Schleswiger Stadtwerke GmbH in dem Plangebiet die Versorgung mit Strom, Wasser und Wärme sicherstellt, nicht die Stadtwerke SH. *Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung entsprechend geändert.*

Die Abfallbetriebe Schleswig-Flensburg (ASF) geben im Hinblick auf die Abfallentsorgung allgemeine Hinweise. *Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und wurden bereits im Rahmen des Entwurfes in die Begründung übernommen.*

Die freiwillige Feuerwehr Schleswig weist darauf hin, dass beim Ausbau des Gebietes auf der Freiheit Westteil die Löschwasserversorgung zurzeit mit Hydranten nicht ausreichend und entsprechend anzupassen ist. Den Grundschatz von 48 m³/h Löschwasserbedarf ist über zwei Stunden sicherzustellen. Der Hydranten-Abstand darf den geforderten 150 m nicht überschreiten. Bei den geplanten Bauvorhaben von Gewerbebetrieben/Sonderbauten ist der Löschwasserbedarf sogar auf 96 m³/h über zwei Stunden entsprechend zu berücksichtigen. Für die teilweise geplanten Objekte sind Feuerwehrezufahrten nach DIN und Aufstellflächen für die Feuerwehr unter anderem für Hubrettungsfahrzeuge (Drehleitern) zu berücksichtigen. Für den weiteren Planungsverlauf auf dem Gelände und den baulichen Anlagen wird empfohlen die Feuerwehr auch weiterhin rechtzeitig in den Prozess mit einzubinden. *Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.*

Im Rahmen der **erneuten öffentlichen Auslegung** wurden seitens des Dansk Skoleforeningen e.V., Flensburg gefragt, ob die Belange der AP Möller Skolen als zukünftig oder weitere Nutzung als Versammlungsstätte eingeschränkt sind – das kann ich nicht richtig herauslesen

noch erkennen? *Die Nutzung als Veranstaltungsstätte wird durch die Umsetzung des B-Plans Nr. 103 nicht eingeschränkt.*

Liegt die Planstraße C auf dem Grundstück des AP Möller Fonds (auch nur in Teilen oder so) oder stellt die Straßengrenze auch die Grundstücksgrenze dar – das ist für mich nicht ersichtlich. *Die Planstraße C liegt nicht auf dem Grundstück des AP Möller Fonds. Sie wird später in die städtische Straßenbaulast übernommen und öffentlich gewidmet. Über die Planstraße C wird die Erschließung des Grundstücks gesichert.*

Der A. P. Möller Fond, Kopenhagen, weist auf das Schreiben vom 12.03.2020 hin.

Hier bleibt es bei meinen grundsätzlichen Anmerkungen unter Ziffer 1 im Anschreiben am 12.03.2020. *Auf die Abwägung zur Stellungnahme vom 12.03.2020 wird weitergehend verwiesen.*

Auch insoweit bleibt es bei meinen Anmerkungen gemäß Ziffer 2 meines Schreibens vom 12.03.2020. *Auf die Abwägung zur Stellungnahme vom 12.03.2020 wird weitergehend verwiesen.*

Auch hier bleibt es bei Ziffer 3 meiner Anmerkungen im Schriftsatz vom 12.03.2020. *Auf die Abwägung zur Stellungnahme vom 12.03.2020 wird weitergehend verwiesen.*

In dem zweiten Entwurf des B-Plans Nr. 103 ist vorgesehen, dass das Flurstück Nr. 112 meines Mandanten über die Planstraße C erschlossen wird. Das sollte in jedem Falle nicht über eine private Straße, sondern eine öffentliche Straße erfolgen. Denn nur so kann sichergestellt werden, dass die Erschließung letztendlich auch gesichert ist. *Es ist vorgesehen, die Planstraße C als öffentliche Straße zu widmen. Die Erschließung wird somit über die Planstraße C gesichert.*

Ein weiterer Bürger weist darauf hin, dass die öffentliche Unterrichtung mit Erörterung (inkl. Schüler und Jugendliche) gem. § 3 Abs. 1 Satz 1 nicht stattgefunden habe (Anlage: Schreiben v. 04.06.2020, Stadt Schleswig). Wann wurde die Öffentlichkeit informiert? Ich habe in den letzten 2 Jahren mehrmals auf den Bau- und Umweltausschüssen nachgefragt. Leider habe ich immer falsche Antworten erhalten. Die Antworten waren immer zu Abs. 2. *Die frühzeitige Bürgerbeteiligung hat vom 11.02.2020 bis 13.03.2020 stattgefunden. Die Bekanntmachung der Auslegung erfolgte am 03.02.2020 im Amtsblatt. Im Schreiben der Stadt Schleswig vom 04.06.2020 wurden die Verfahrensschritte der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 und der Auslegung gem. § 3 Abs. 2 ausführlich erläutert. Im Rahmen der erneuten Beteiligung vom 28.12.2020 bis 28.01.2021 wurden die Jugendkonferenz und der Seniorenbeirat beteiligt.*

Scoping v. 11.09.2020, Seite 6: „Entlang des Schleiufers bzw. der Hafenkante des Pionierhafens zieht sich ein 50 m breiter Erholungsstreifen.“ *Kenntnisnahme. Der im Landschaftsplan dargestellte Erholungsstreifen schließt eine Bebauung nicht aus.*

Das Verkehrsgutachten v. Masuch + Olbrisch ist teilweise falsch! Die Straßen zum Baugebiet (Baustr.) Fjordallee, Alte Kreisbahn, Werkstr., Ilensee, Pionierstr., Holmer Noorweg, Auf der Freiheit, haben keine Radfahrwege, teils nicht einmal Fußwege. Lt. Masuch + Olbrisch entstehen keine zusätzlichen Baukosten. *Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an die zuständigen Fachdienste weitergegeben. Der Hinweis unterliegt nicht dem Abwägungsgebot, da sich die entsprechenden Straßenabschnitte nicht innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 103 befinden.*

Kreuzung Königstr./Plessenstr. kann zusätzlichen Verkehr bis maximal 2035 aufnehmen. Wie ist die Lösung ab 2035? *In diesem Jahr ist für die Südtangente eine Umplanung der Lichtsignalanlagen vorgesehen, um den Verkehr flüssiger zu gestalten. 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. Im Übrigen sollen im Rahmen eines umfassenden Verkehrsgutachtens u.a. für diesen Bereich mittel- bis langfristige Perspektiven für die verkehrliche Situation erarbeitet werden.*

Der Fahrradschutzstreifen in der Plessenstr./Knud-La-ward-Str. wird seit Jahren von der „45er-Runde“ abgelehnt. *Kenntnisnahme.*

Tankstellen sind lt. Beschluss auf der Freiheit nicht gestattet. *Kenntnisnahme.*

Ist die Schleswiger Feuerwehr bei Hochwasser wie 1872 ausgerüstet?

Beim Hochwasser 2018 war die Hafenstr. nur für Pkw frei, der Holmer Noorweg gesperrt. Das Hochwasser hatte nur eine Höhe von 1,5 m, 1872 war die Höhe 3,25 m.

Die Schleswiger Feuerwehr erhebt keine Bedenken gegen die Planung. Eine entsprechende Löschwasserversorgung muss im Vorfeld sichergestellt werden.

Sind die Stellplätze für Bootseigner, Wohnboot, Café, Büros und Werk tätige ausreichend berücksichtigt? Es müssten weit über 100 sein! *Stellplätze sind ausreichend berücksichtigt. Die Stellplätze sind im städtebaulichen Entwurf dargestellt.*

Photovoltaikanlage auf Häusern wird nicht erwähnt. Gesetzlich ab 202? vorgeschrieben.

Die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Dächern ist ausdrücklich zulässig.

Wo ist die Bootseinstiegstelle für die Neubürger „Auf der Freiheit“? *Im Bereich des Kranhafens im Südwesten des Plangebiets (in der Planzeichnung: SO 2.2 „Sonstiges Sondergebiet – Kranhafen“) ist eine Bootseinstiegstelle vorgesehen.*

Prozentsatz zu E-Stationen im ges. Plangebiet und zu Touristen-Parkplätzen fehlt. *Die Investoren planen eine Realisierung von E-Ladesäulen in den jeweiligen Gebäuden. Öffentliche Stellplätze werden in der weiteren Erschließungsplanung berücksichtigt.*

Lärmbelästigung durch EKZ fehlt (Bei Öffnungszeiten nach 22 Uhr). *Gemäß des städtebaulichen Rahmenplans für das Gebiet „Auf der Freiheit“ von 2017 und der vorgesehenen Fortschreibung ist die Errichtung eines Nahversorgungszentrums nördlich des Veranstaltungszentrums „Heimat“ vorgesehen. Der Abstand zur Wohnbebauung innerhalb des B-Plans Nr. 103 ist ausreichend groß.*

Im Rahmen der **erneuten Behördenbeteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB** wurde seitens des Landesbetriebes für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz auf die bereits ergangenen Stellungnahmen hingewiesen. *Die Stellungnahmen wurden bereits berücksichtigt.*

Die im Umweltbericht unter Ziffer 2.2.3.1 FFH-Gebiet „... vorgelagerter Flachgründe“, Seite 94 genannten Schwimmpontons als Wellenschutz für die Hafeneinfahrt werden nicht hergestellt. Die küstenschutzrechtliche Genehmigung vom 27.11.2020 beinhaltet eine Trägerbohlwand (Durchschrift wurde der Stadt Schleswig übersandt). Die FFH-Verträglichkeits-Vorprüfung für den Bau einer Steganlage/eines Wellenschutzes im ehem. Pionierhafen in Schleswig wurde dementsprechend vom Büro BfL am 08.10.2020 (2. ergänzte Fassung) überarbeitet. Dies bitte

ich entsprechend auch unter den Anlagen (Inhaltsverzeichnis der Begründung) und Ziffer 3.4 Quellen, Seite 120 zu berücksichtigen. *Kenntnisnahme. Die überarbeitete Fassung der FFH-Verträglichkeits-Vorprüfung wird nicht berücksichtigt, da es sich bei der Errichtung der Trägerbohlwand um ein Einzelvorhaben handelt, welches nicht über die Bauleitplanung geregelt wird.*

Die unteren Wasserbehörde des Kreises Schleswig-Flensburg erkennt das Bemühen, das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern. Dies ist durch das Ausweisen der großen Verdunstungs- und Versickerungsflächen für die Baufelder 1, 2 und 5 deutlich zu erkennen. Das wird aus wasserwirtschaftlicher Sicht sehr begrüßt. Zusätzlich sollte versucht werden, geplante Parkplatzflächen in angrenzende Grünanlagen (Grünstreifen, Pflanzbereiche) zu entwässern. Alternativ könnten Parkflächen auch mit Rasengittersteinen errichtet werden. Insbesondere im südlichen Planbereich (Baufelder 6 bis 11) sind einige grünumrahmte Parkflächen vorhanden, die durch Anpassung des Gefälles entsprechend entwässern könnten. *Parallel zur Planstraße A ist eine in Kaskaden angelegte Mulden-Rigole mit Anschluss an den Bestandskanal vorgesehen. Zwischen den Parkbuchten befinden sich Grünflächen, die zur Versickerung dienen. In der Parkanlage und den Grünflächen zwischen den Parkbuchten ist die Pflanzung von Bäumen festgesetzt, die eine Verdunstung begünstigen. Die Aufstellung des Entwässerungskonzeptes erfolgte in enger Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Schleswig-Flensburg. Die Erhöhung der Verdunstung wurde im Rahmen des Möglichen ausgeschöpft.*

Ebenso sollte für die Planstraße D im anschließenden B 102 eine straßenbegleitende Entwässerungsmulde mit vorgesehen werden. Diese Mulde kann auch durch vorgesehene Baumpflanzung unterbrochen, bzw. systematisch ergänzt werden. *Kenntnisnahme.*

Seitens des Wasserstraßen- und Schifffahrtsamtes Lübeck werden erneut Hinweise zu den in Schleinähe geplanten Gebäuden gegeben. Für die unter Ziff. 3.1.4.2 SO Kranhafen, 3.1.4.3 SO Wohnen auf dem Wasser und 3.1.4.4 SO Hafen und Gewerbe genannten Bauwerke in und an der Bundeswasserstraße ist durch das WSA Ostsee zu prüfen, ob eine strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung notwendig ist. In diesem Zusammenhang weise ich jetzt schon daraufhin, dass auch für die vorhandene Uferfestigung bzw. geplante Neubauten von Uferbefestigungen links und rechts von den bereits vom zuständigen WSA Ostsee genehmigten Wellenbrecher des ehemaligen Pionierhafens die Erteilung einer strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung erforderlich wird. Den Antrag mit den erforderlichen Bauunterlagen stellen Sie bitte an das Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Ostsee.

Für die von Ihnen geplante Nutzung von Flächen der Bundeswasserstraße Schlei ist ein Nutzungsvertrag mit dem WSA Ostsee abzuschließen. Hier entstehen zusätzliche Gebühren.

Meine Belange bitte ich in dem Bebauungsplan zu berücksichtigen:

1. § 31 Bundeswasserstraßengesetz

Für die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art wie z.B. Stege, Brücken, Bühnen, Bojenliegeplätze, Baggerungen usw., die sich über die Mittelwasserlinie hinaus in den Bereich der Bundeswasserstraße erstrecken, ist eine strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung nach § 31 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) erforderlich.

2. § 34 Abs. (4) des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG)

Ich bitte noch folg. Passus in Bezug auf § 34 Abs. (4) des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) zu ergänzen:

Die Forderung „Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem WSA Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen“, bezieht sich auch auf die Baustellen-beleuchtung und die Straßen- und Gehwegbeleuchtung.

3. Eine bestehende, strom- und schiffahrtspolizeilich genehmigte Anlage im Bereich des ehemaligen Pionierhafens (ssG OSSI/264) zur Schlei angrenzend mit einem entsprechenden Nutzungsvertrag über die Inanspruchnahme eines Teilbereiches der Fläche der Bundeswasserstraße und darf in ihrer Funktionsfähigkeit, Sicherheit und Zugangsmöglichkeit durch die Planungen nicht beeinträchtigt werden.

Die Ausführungen sind deckungsgleich mit der Stellungnahme vom 19.03.2020 und wurden bereits im Rahmen des Entwurfs in die Begründung übernommen

Hinweis aus Sicht der Liegenschaftsabteilung des WSA Lübeck: Nach Beendigung der Maßnahme ist ein aktueller Liegenschaftsplan und ggfs. ein Peilplan für den Wasserbereich im Maßstab M 1 :500 vorzulegen. *Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.*

Die Deutsche Telekom Technik GmbH geht davon aus, dass die Telekom den B-Plan mit FTTH versorgen wird. *Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.*

Seitens der Stadtwerke SH am Standort Schleswig sowie der Schleswiger Stadtwerke GmbH und der Schleswiger Stadtwerke Abwasserentsorgung haben sich unsere Belange nicht geändert und verweisen somit auf unsere Stellungnahme vom 05. März 2020. *Auf die Abwägung zur Stellungnahme vom 05.03.2020 wird weitergehend verwiesen.*

Zudem ergeht der Hinweis, dass die Schleswiger Stadtwerke GmbH in dem Plangebiet die Versorgung mit Strom, Wasser und Wärme sicherstellt, nicht die Stadtwerke SH. *Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und wurde in der Begründung zum 1. Entwurf bereits entsprechend geändert.*

Die Abfallbetriebe Schleswig-Flensburg (ASF) geben im Hinblick auf die Abfallentsorgung allgemeine Hinweise. *Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und wurden bereits im Rahmen des Entwurfes in die Begründung übernommen.*

Alternativenprüfung

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

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

- ein neues verkehrliches Erschließungssystem
- eine Abstufung der Gebäudehöhen von Nord nach Süd mit einer Obergrenze der Geschossigkeit bei vier Vollgeschossen und im Süden in Schleinähe bei zwei Vollgeschossen

- Eine Grünstruktur, die gekennzeichnet ist durch einen großzügigen, das Schleiufer begleitenden öffentlichen Grünraum
- Eine fingerartige Einflechtung des Grünraums am Schleiufer in die bebaute Struktur

Im Jahr 2019 wurde der Aufstellungsbeschluss für den B-Plan Nr. 103 gefasst. Teil der Beschlussunterlagen war u.a. ein Lageplan (dogs Architektur 2019), in dem die Konzeptstudie aus dem Jahr 2017 aufgegriffen und städtebaulich weiterentwickelt wurde.

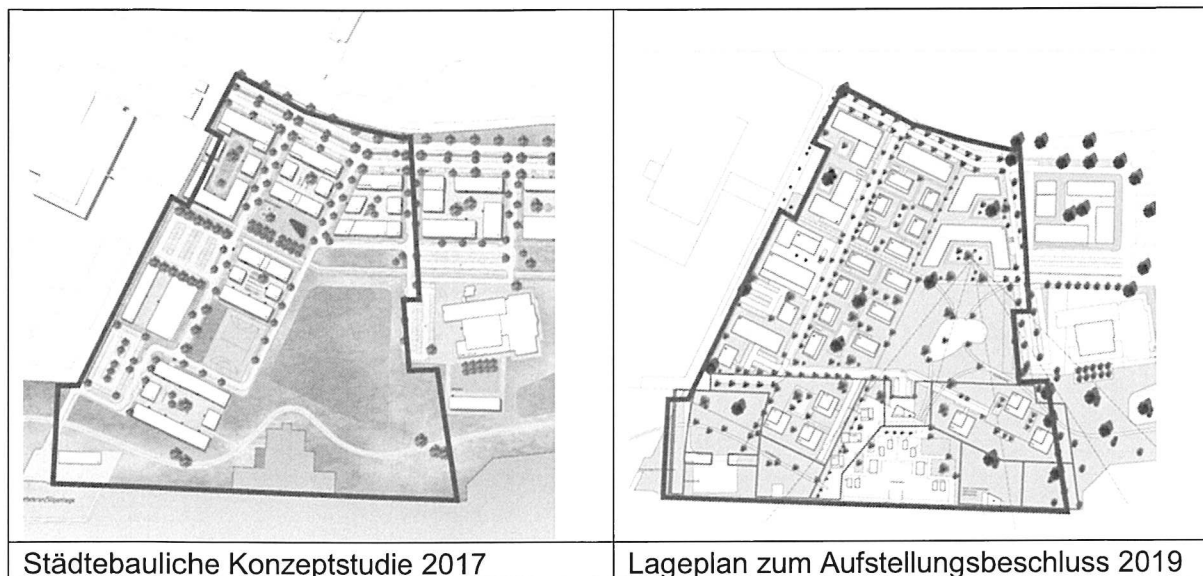


Abb. 1: Planungsvarianten Konzeptstudie 2017 und Lageplan Aufstellungsbeschluss 2019

Der Lageplan zum Aufstellungsbeschluss, welcher in den Bebauungsplan Nr. 103 weitgehend eingearbeitet wurde, greift das in der Konzeptstudie 2017 vorgesehene Grünsystem mit einer zentralen Grünfläche und einer erstmals ermöglichten Öffnung des Schleiraums für die Öffentlichkeit über einen durchgängigen Wanderweg auf. Eine bauliche Entwicklung ist im Anschluss an die bestehende Ortslage vorgesehen. Zusätzlich wird eine für die Stadt Schleswig und das Gesamtvorhaben wichtige Bereitstellung von Ferienwohnungen ausgeweitet. Hinsichtlich der in der Umweltprüfung zu betrachtenden Umweltbelange wären gegenüber den im Jahr 2017 anvisierten Planungsmöglichkeiten insbesondere folgende Änderungen relevant: partielle Verringerung eines großräumigen Grünraums an der Schlei, zusätzliche Bauflächen am Pionierhafen und in der Nähe der Schlei sowie eine geringere Abstufung von Gebäudehöhen von Norden nach Süden zur Schlei.

Die gegenüber der Planvariante aus dem Jahr 2017 ersichtliche partielle Verringerung des Grünraums am Schleiufer erfolgte im Zuge der Weiterentwicklung der Planungen aufgrund einer stärkeren Wichtung der städtebaulichen Entwicklung zugunsten einer Bereitstellung weiterer Ferienwohnungen und Wohnungen in attraktiver Lage.

Diese zusätzliche städtebauliche Nutzung bedeutet eine effizientere Flächennutzung des Konversionsgeländes und damit eine Einsparung von Fläche bei der Ortsentwicklung.

Im Nahbereich der Schlei spielt auch das Potenzial für Erholungsflächen bei der Betrachtung der Umweltbelange eine Rolle. Die Konzeptstudie 2017 hätte mit dem großzügigeren Grünraum an der Schlei bezüglich der Umweltbelange Vorteile für eine attraktive landschaftsgebundene Erholungsqualität. Der Funktion als Erholungsraum wurde allerdings auch bei der Zuordnung von weiteren Bauflächen im Bereich des Pionierhafens und der Schlei im Rahmen des Bebauungsplans Rechnung getragen, indem die Bebaubarkeit der Flächen über eine reduzierte Grundflächenzahl begrenzt wurde. Hierdurch wird ein gegenüber üblicher Bebauung höherer Grünanteil geschaffen.

Die städtebauliche Konzeptstudie 2017 sah weniger Gebäude im Nahbereich der Schlei vor. Die Fernwirkung der neuen Gebäudeansichten bis über die Schlei wäre damit geringer gewesen als es im geltenden Bebauungsplan ermöglicht wird.

Eine Berücksichtigung der durch geringere Gebäudehöhen bzw. Baumassen geprägten Planungsalternative aus dem Jahr 2017 wäre mit einer Verringerung des Angebots an Wohnungen, Ferienwohnungen und Dienstleistungsangeboten verbunden. Im Rahmen der planerischen Entwicklungen wurde, gegenüber der städtebaulichen Konzeptstudie 2017 eine stärkere städtebauliche Verdichtung verfolgt, damit das Gesamtprojekt der Wiedernutzbarmachung der Konversionsflächen und der Entwicklung von Ferienangeboten in attraktiver Lage an der Schlei überhaupt verwirklicht werden kann. An dieser Stelle ist auch anzumerken, dass sich die Gebäudehöhen im vorderen Bereich an die Gebäudehöhen des westlich angrenzenden bereits vorhandenen Baugebiets orientieren.

Um nachteilige Auswirkungen auf die naturnahe Schleilandschaft zu reduzieren, sind als optisch aufwertende Grünelemente, Baumpflanzungen entlang des Schlei-Wanderwegs, auf der privaten Grünfläche und im Bereich der Außenanlagen der Wohngebiete sowie Sondergebiete Ferienwohnen geplant.

Gemäß Baugrundgutachten kann das anfallende Regenwasser aus hydrogeologischer Sicht großflächig im Baugebiet versickert werden. Einschränkungen bestehen hierbei bezüglich eines gesonderten Behandlungsbedarfs von verunreinigtem Niederschlagswasser sowie Teilflächen mit hohem Grundwasserstand, die für eine Versickerung nicht geeignet sind. Im Rahmen eines vorab angefertigten Entwässerungskonzeptes (M+O 2020) wurden Möglichkeiten zur Versickerung und Verdunstung im Plangebiet vorbereitet. Ein verbleibender Teil des anfallenden Regenwassers soll unter Einbindung einer Reinigungsanlage über eine vorhandene Einleitstelle sowie über einen neuen Notüberlauf in die Schlei geleitet werden. Hierdurch entstehen aufgrund einer verringerten Grundwassereinspeisung nachteilige Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt. Die Auswirkungen sind aufgrund der Betroffenheit von vorbelasteten Flächen und aufgrund der nicht maßgeblichen zusätzlichen Versiegelungsflächen für den Grundwasserkörper nicht erheblich.

Hinsichtlich der Wasserhaushaltsbilanz nach dem Regelwerk A-RW 1 handelt es sich um eine gemäß A-RW 1 Fall 3 entsprechende Schädigung des Wasserhaushalts, die zu vermeiden oder anderenfalls regional durch die Wasserbehörde zu überprüfen ist. Bei der Erstellung des Entwässerungskonzeptes wurde bereits durch großflächige Grünflächen und avisierte Gründächer eine maximale Versickerung und Verdunstung ermöglicht. Eine weitere Reduzierung von Gebäuden und Versiegelungsflächen zu Gunsten der Wasserhaushaltsbilanz ist vor dem Hintergrund der städtebaulichen Ziele nicht umsetzbar.-Weitere Vermeidungsmaßnahmen können allerdings gegebenenfalls im Rahmen der Vorhabenausführung umgesetzt werden.

Diese zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan Nr. 103 der Stadt Schleswig beigelegt.

Schleswig, den ... 04.05.2024



Stephan Dose
Bürgermeister

