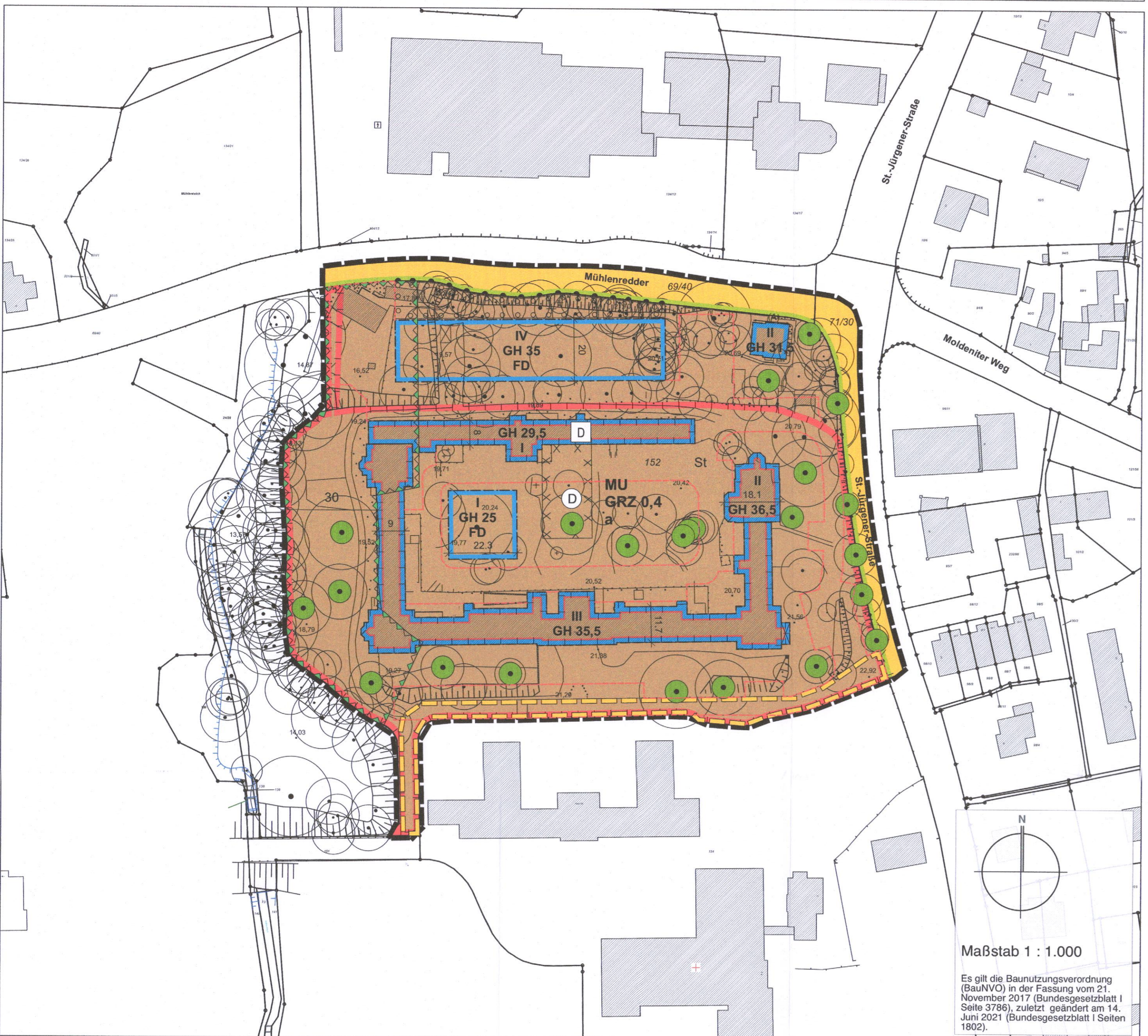


**Satzung der Stadt Schleswig über den Bebauungsplan Nr. 110 "Alte Helios Klinik"**  
Für das Gebiet südlich des Mühlenredders, westlich der St. Jürgener-Straße, nördlich des Krankenhauses, und östlich des Mühlenbaches



**ZEICHENERKLÄRUNG**

Planzeichen: Erläuterung:

**I. FESTSETZUNGEN:**

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 3 LBO)**
- Fläche für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
- Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

**ZEICHENERKLÄRUNG**

Planzeichen: Erläuterung:

**I. FESTSETZUNGEN:**

- Strassenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)
- Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a+b BauGB)**
- Sonstige Planzeichen**

**ZEICHENERKLÄRUNG**

Planzeichen: Erläuterung:

**II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

- Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet bzw. verunreinigt sind
- Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist nach § 24 Landeswaldgesetz Schleswig-Holstein

**III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER / HINWEISE**

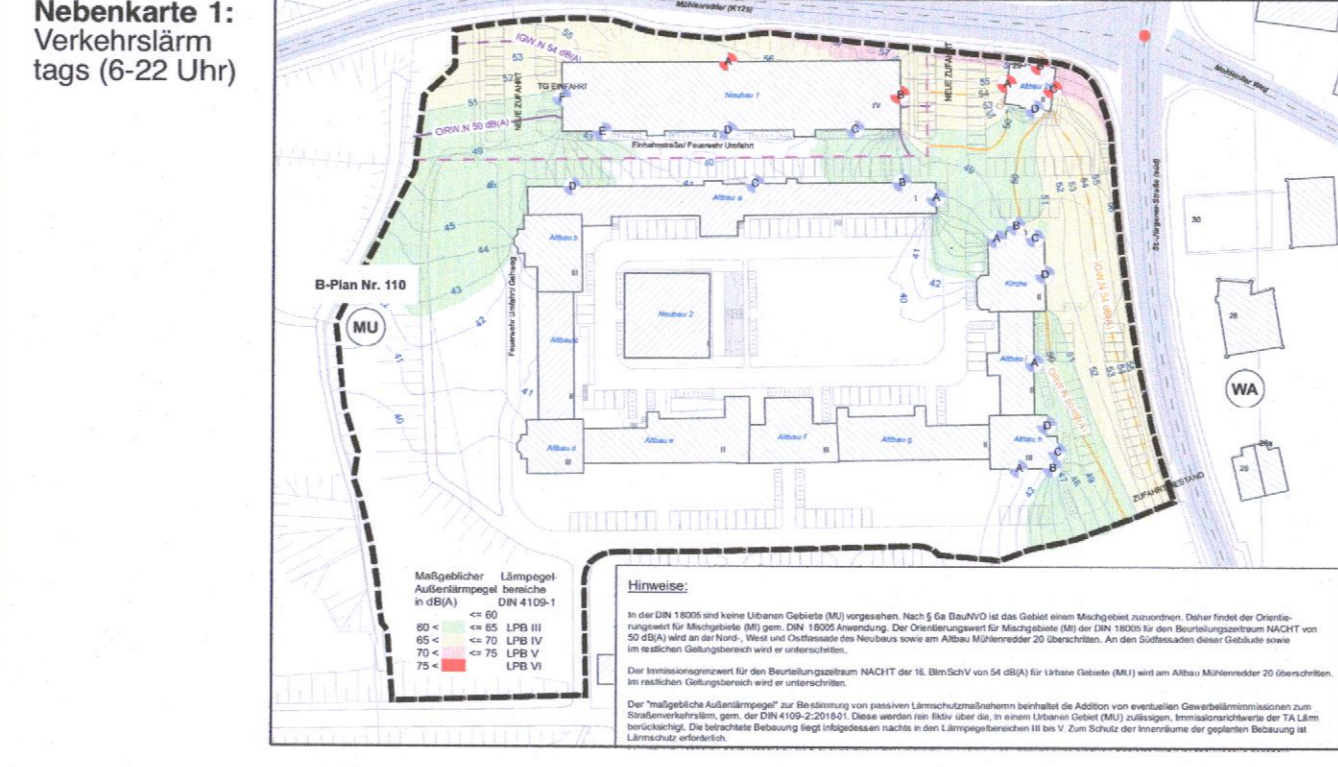
- Vorhandene Gebäude
- Vorhandene Flurstücksgrenze
- Flurstücksbezeichnung
- Geländehöhe in m über NHN
- Bestandsbaum (gemäß Vermessung)

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B):**

- I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- Im dem urbanen Gebiet (MU) sind die ausnahmsweise zulässigen Tankstellen sowie Bordelle und Bordellartige Betriebe sowie Verkaufsräume und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
  - Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
  - Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
  - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
- II. GRÜNDORNERISCHE, FREIRAUMPLANERISCHE UND ARTENSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
  - Anpflanz- und Erhaltungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)**

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B):**

- Im Kronen- und Wurzelbereich von Bäumen und Gehölzen sind dauerhafte Abgrabungen, Geländeaufhöhungen, Nebenanlagen, Stellplätze, Zuwegungen, Terrassen und sonstige Versiegelungen unzulässig. Abweichungen sind ausnahmsweise zulässig, wenn der Erhalt der Bäume durch fachgerechten Kronenschnitt und/oder fachgerechte Wurzelbehandlung gesichert wird.
- Für festgesetzte Anpflanzungen sowie Ersatzpflanzungen sind folgende Mindestqualitäten zu verwenden: Einzelbäume entlang Mühlenredder: standortgerechte, mittelkronige Laubbäume; Hochstämmle, 4 x verpflanzt, mit Drahtballen, 20-25 cm Stammumfang; Einzelbäume auf Stellplätzen: standortgerechte, mittelkronige Laubbäume; Hochstämmle, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, 18-20 cm Stammumfang; Hecken: Heckenpflanzen, 2 x verpflanzt, mit Ballen, 100/125 cm 3-4 Pflanzen pro laufendem Meter
- Flachdächer und flach geneigte Dachflächen von Neubauten sind mit Ausnahme von technischen Aufbauten auf einer Fläche von mindestens 70% mit einer mehr als 15 cm starken durchwurzelbaren Substratschicht zu versehen und sind extensiv zu begrünen.
- Festsetzungen zum Artenschutz**
- Im Plangebiet sind vor Baubeginn, vor Beginn der nächsten Wochenstübenquartiere (ab dem 01.05.) 10 Fledermausfassadenquartiere als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF) fachgerecht und in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde anzubringen und dauerhaft zu erhalten.
- Im Plangebiet sind mindestens 10 Nistkästen für höhlenbrütende Vogelarten fachgerecht und in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde anzubringen und dauerhaft zu erhalten.
- Im Plangebiet sind für Außenleuchten ausschließlich insektenchonende, vollständig eingekofferte LED-Leuchten mit warmweißem Licht (< 3.000 Kelvin) zu verwenden. Der Lichtstrom ist nach unten auszurichten, die Beleuchtung der Grünfläche ist zu vermeiden.
- BAULICHE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTAUWIRKUNGEN**
- Der Schutz vor Umgebungslärm ist an allen Fassaden zur Einhaltung unbedenklicher Innenraumpegel in hochbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-2018-01 (Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen) das erforderliche gesamte Bau-Schalldämmmaß der Außenbauteile für Außenfassaden gemäß des Lärmpegelbereichs IV der DIN 4109-1:2018-01 vorzusehen. Abweichend von Satz 1 ist an der mit (A) gekennzeichneten Fassade das erforderliche gesamte Bau-Schalldämmmaß der Außenbauteile für Außenfassaden gemäß des Lärmpegelbereichs V der DIN 4109-1:2018-01 vorzunehmen.
- Das erforderliche gesamte Bau-Schalldämmmaß der Außenbauteile an Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen oder ähnlichem beträgt nach DIN 4109-1:2018-01 bei Lärmpegelbereich IV mindestens  $R_{w,ges} = 40$  dB, bei Lärmpegelbereich V mindestens  $R_{w,ges} = 45$  dB. Für Büroräume oder Ähnliches darf das gesamte Bau-Schalldämmmaß  $R_{w,ges}$  um 5 dB gesenkt werden.
- Im LPB IV und V liegende Schlafräume, Kinderzimmer und Gästezimmer sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen sind wie Schlafräume zu beurteilen.
- Die Schalldämmmaße sind durch alle Außenbauteile eines Raumes gemeinsam zu erfüllen und in Abhängigkeit des Verhältnisses der Außenwandflächen zur Grundfläche gegebenenfalls mit Korrekturfaktoren zu versehen (siehe DIN 4109-2, Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen).
- ÖRTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN (§ 86 LBO SH)**
- Freistehende Müllsammelbehälter und Standorte für Recyclingbehälter sind in voller Höhe einzugrünen.



**HINWEISE**

**Artenschutz**  
Fällungen von Gehölzen sind nur im Zeitraum vom 1.12. bis zum 28.02. (außerhalb der Fledermauswinterquartierzeit) zulässig. Fällungen von Bäumen mit Potenzial für Fledermauswinterquartiere im genannten Zeitraum sind erst nach Kontrolle auf einen aktuellen Besatz zulässig.  
Die Durchführung von Arbeiten an der Fassade der Bestandsbebauung ist nur im Zeitraum vom 1.12. bis 28.02. (Fledermauswinterquartierzeit) zulässig. Vor Beginn der Arbeiten an der Fassade der Bestandsbebauung ist eine Kontrolle der Bereiche mit Potenzial für Fledermauswinterquartiere auf aktuellen Besatz erforderlich.

**Boden- und Grundwasserschutz**  
Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht überbauten Flächen wieder herzustellen.  
Bei Grundwasserabsenkungen, die länger als drei Wochen andauern, ist eine Bewässerung der im Wirkungsbereich befindlichen Baumbestände vorzusehen.

Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels bzw. von Schichtenwasser führen, sind nicht zulässig.

**Denkmalschutz**  
Denkmale sind gem. § 8 (1) DSchG unabhängig davon, ob sie in der Denkmalliste erfasst sind, gesetzlich geschützt.  
Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz Schleswig-Holstein unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.  
Es wird darauf hingewiesen, dass die Instandsetzung, die Veränderung und die Vernichtung eines Kulturdenkmals sowie die Überführung eines Kulturdenkmals von heimatgeschichtlicher oder die Kulturlandschaft prägender Bedeutung an einem anderen Ort als auch die Veränderung der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals, wenn sie geeignet ist, seinen Eindruck wesentlich zu beeinträchtigen, nach § 12 (1) DSchG der Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde bedürfen.

**Alltasten, Altanlagen, Kampfmittel**  
Aufgrund einer Kampfmittelverdachtsfläche im Innenhof des Bestandsgebäudes ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel bzw. Altanlagen im Bereich des Altlasten-Bodens vorhanden sind. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist die Erdearbeit aus Sicherheitsgründen einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen. Demzufolge muss vor Beginn von Bauarbeiten eine Überprüfung mittels Sondiertechnik erfolgen, um den Kampfmittelverdacht auszuräumen.

**DIN-Vorschriften, Normen und Richtlinien**  
Die in der Begründung genannten und den textlichen Festsetzungen zugrunde liegenden DIN-Vorschriften, Normen und Richtlinien können im Sachgebiet Stadtplanung, Fachbereich Bau, Galberg 4, 24837 Schleswig, zu den Öffnungszeiten der Stadtverwaltung eingesehen werden.

**VERFAHRENSVERMERKE:**

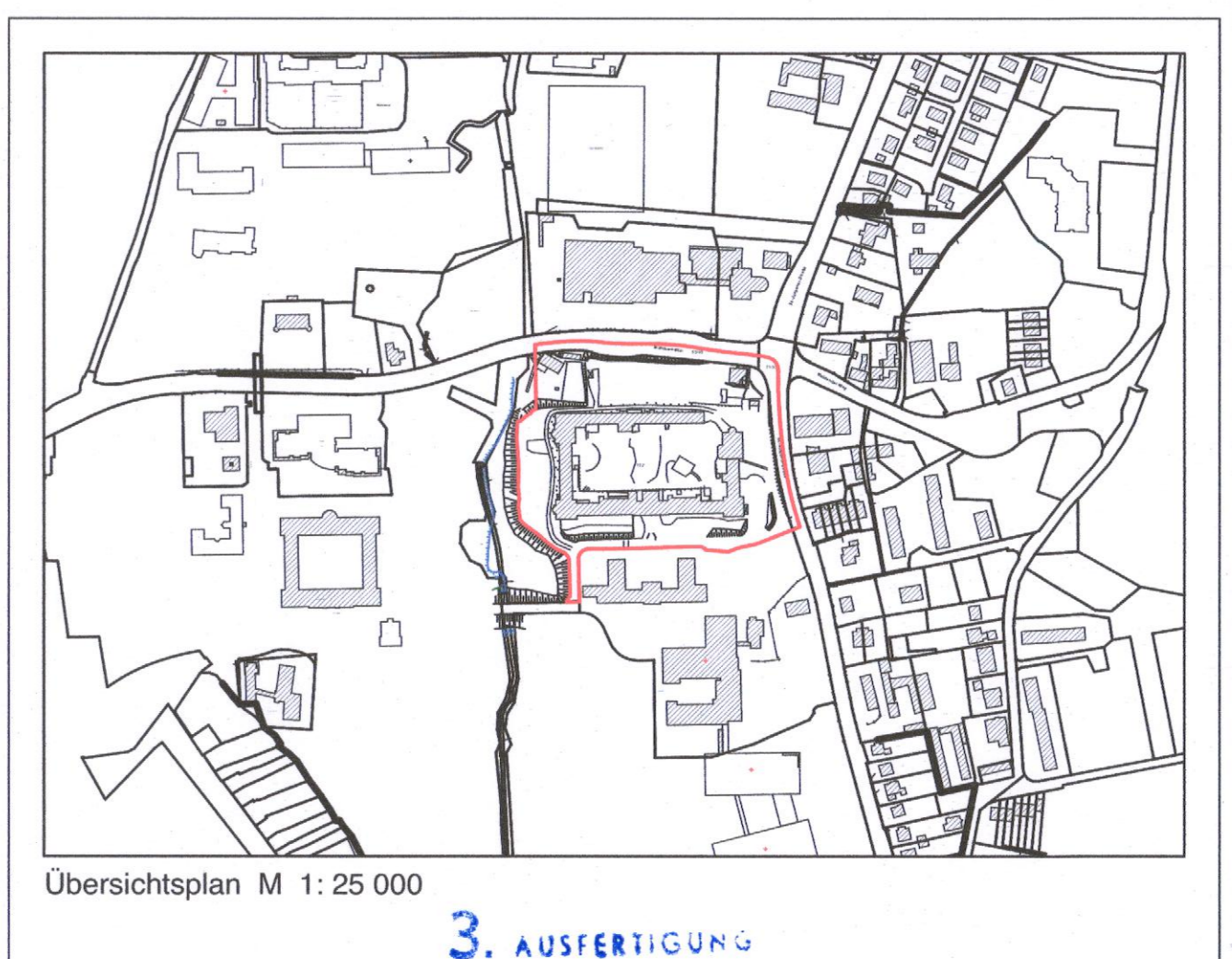
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bau- und Umweltausschusses am 28.03.2023. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist erfolgt.
- Auf Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 28.03.2023 wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.
- Der Bau- und Umweltausschuss hat am 28.03.2023 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 05.04.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 11.04.2023 bis zum 11.05.2023 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anträgen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, bekannt gemacht.

Schleswig, den 23.02.2023, Stadt Schleswig  
(Siegelabdruck) Rainer Hausen - 1. Stadtrat

Schleswig, den 13.01.2023, (Siegelabdruck) (Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

**VERFAHRENSVERMERKE:**

- Die Ratsversammlung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 26.06.2023 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 26.06.2023 von der Ratsversammlung als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
- Die Bebauungsplanatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.
- Schleswig, den 23.02.2023, Stadt Schleswig  
(Siegelabdruck) Rainer Hausen - 1. Stadtrat
- Der Beschluß des Bebauungsplanes durch die Ratsversammlung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 23.02.2023... öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Eröschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen.  
Die Satzung ist mitthin am 23.02.2023... in Kraft getreten.
- Schleswig, den 23.02.2023, Stadt Schleswig  
(Siegelabdruck) Rainer Hausen - 1. Stadtrat



**SATZUNG DER STADT SCHLESWIG  
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 110  
"Alte Helios Klinik"**

für das Gebiet südlich des Mühlenredders, westlich der St. Jürgener Straße, nördlich des Krankenhauses sowie östlich des Mühlenbaches

Datum: Fassung vom 17.05.2023  
Verfahrensstand: Beschlussfassung  
Planungsbüro: Evers & Partner | Stadtplaner  
Ferdinand-Bell-Straße 7b, 20099 Hamburg