

Stand: Februar 2018

# BEGRÜNDUNG

## ZUR 7. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 25 DER STADT SCHLESWIG

Zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 der Stadt Schleswig  
- Gebiet südlich der Straße „Ilensee“ zwischen Werkstraße, der A.P. Møller Skolen  
und dem ehemaligen Bauhof –

**ENTWURF**  
**VERFAHRENSSTAND:**

**Satzungsbeschluss**

## **1. Entwicklung des Bebauungsplanes**

### **1.1 Veranlassung der Aufstellung**

Die Ratsversammlung der Stadt Schleswig hat in ihrer Sitzung am 11.07.2016 den Beschluss zur Aufstellung und Auslegung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 gefasst. Grundlage für die Planung ist die Festsetzung der nördlichen Fläche als Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel -Verbrauchermarkt-, die bisher in keine Nutzung überführt werden könnte. Des Weiteren belegt die im Jahr 2015 erstellte Potenzialanalyse des Büros Dr. Lademann & Partner, dass an diesem Standort keine Entwicklung durch Einzelhandel favorisiert wird, so dass eine Nutzungsänderung in ein Mischgebiet eine bessere Entwicklung der Fläche erwarten lässt.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Frist vom 04.08.2016 bis zum 06.09.2016.

Da die Untere Naturschutzbehörde das Fehlen einer Artenschutzrechtlichen Beurteilung beanstandete, musste aufgrund vorhandener Ruderalflächen sowie eines verlandeten Kleingewässers mit Schilfvegetation und Weidengebüschen, ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für das Plangebiet erarbeitet werden. Der Fachbeitrag ist Inhalt der erneuten Auslegung.

### **1.2 Rechtsgrundlagen**

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan der Stadt Schleswig wurde am 22.06.1998 beschlossen und am 13.07.1998 rechtsgültig. Für das Plangebiet weist der FNP eine Sonderbaufläche („SO“ gem. § 11BauNVO) mit der Zweckbestimmung -Großflächiger Einzelhandel- aus sowie ein Gewerbegebiet („G“ gem. § 8BauNVO).

Der Landschaftsplan der Stadt Schleswig stellt den Planbereich als bebaute Fläche dar. Als lineare Landschaftselemente sind am östlichen und westlichen Planungsrand hochwertige Knicks gekennzeichnet.

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topografischen Nachweis der Grundstücke dient die Abzeichnung der Katasterkarte im Maßstab 1 : 1000.

Gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB wird die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange auf die Untere Naturschutzbehörde beschränkt sowie die Dauer der öffentlichen Auslegung und die Frist zur Stellungnahme auf 14 Tage verkürzt. Stellungnahmen können nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden

### **1.3 Geltungsbereich**

Der Planbereich liegt in der Gemarkung Schleswig, Flur 42, Flurstücke 93 und 56/106 mit einer Gesamtgröße von 13.205 qm. Es schließen an: im Norden die Straße „Ilensee“ mit angrenzenden gewerblichen Ansiedlungen, im Osten die Werkstraße, im Westen die Flächen des Jugendaufbauwerkes und im Süden der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 83 A mit den Flächen des dänischen Gymnasiums.

## **2. Städtebauliche Maßnahmen**

Zur Ordnung der städtebaulichen Entwicklung im Rahmen der baulichen und sonstigen Nutzung wird für das o. g. Plangebiet eine 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 aufgestellt. Sie trifft innerhalb ihres räumlichen Geltungsbereiches rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Entwicklung entsprechend den kommunalen Zielsetzungen.

In der rechtskräftigen 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 ist das Grundstück derzeit als Sonstiges Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel mit der Zweckbestimmung 'Verbrauchermarkt' festgesetzt. Weiterhin ist in diesem Teilbereich des Bebauungsplanes eine offene Bebauung mit einer Grundflächenzahl von max. 1.600 qm und einer Firsthöhe von bis zu 8,5 m festgesetzt. Eine Änderung dieser Festsetzungen wird aufgrund der angestrebten Nutzungsänderung notwendig.

Die Aufstellung zur 7. Bebauungsplanänderung wurde notwendig, um die zukünftige Entwicklung der Fläche durch eine Nutzungsänderung des Sondergebiets in ein Mischgebiet zu ermöglichen.

### **2.1 Festsetzungen von Baugebieten**

Die bisher als „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung -Großflächiger Einzelhandel- vorgesehene Fläche wird als Mischgebiet mit einer Gesamtfläche von 5810 qm festgesetzt.

Die zur gewerblichen Nutzung vorgesehene Fläche bleibt als Gewerbegebiet (GE) mit einer Fläche von 5745 qm festgesetzt.

Die zum Plangebiet zugehörige Werkstraße hat eine Fläche von 1650 qm.

### **2.2 Maß der Bebauung**

Für das Mischgebiet wird eine Grundflächenzahl von GRZ 0,6 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse beträgt maximal 2, bei einer auf maximal 8,5 m begrenzten Firsthöhe.

Die Grundflächenzahl der Gewerbegebietsfläche wurde mit GRZ 0,6 festgesetzt. Auf eine Festsetzung mit den Maximalwerten gem. § 17 der Baunutzungsverordnung wurde verzichtet, um den Freiflächenanteil nicht übergebührend zu belasten. Die maximale Firsthöhe der Gewerbebauten wird aufgrund der bestehenden Hanglage auf 8,5 m begrenzt.

### **2.3 Verkehrliche Maßnahmen**

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Straße „Ilensee“ und über die Straße „Werkstraße“.

### **2.4 ÖPNV**

Die Anforderungen des ÖPNV bezüglich Straßenbreite und Wendekreise sind zu berücksichtigen.



## 2.5 Natur und Landschaft

Das Gelände wird im Landschaftsplan der Stadt Schleswig als besiedelte Fläche dargestellt. Das Gelände fällt in seiner Höhenentwicklung vom Ilensee in Richtung Schlei ab. Der Höhenunterschied beträgt im Plangebiet 6,00 Höhenmeter (5,00 m bis 11,00 m). Am östlichen und westlichen Rand werden im Landschaftsplan hochwertige Knicks gekennzeichnet. Vom westlich verlaufenden Knick verschwenkt im Kartenwerk ein Knickabschnitt parallel zur Straße „Ilensee“ in westliche Richtung.

Der am westlichen Rand des Baugebietes verlaufende Knick ist mit standortgerechten Knickgehölzen besetzt und wird als zu erhalten festgesetzt.

Zur Sicherung des westlichen Knicks wird beidseitig zum Knickfuß ein Schutzbereich festgesetzt. Dieser Fläche wird mit dem Planzeichen „Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Bepflanzungen sowie von Gewässern“. Diese Pflanzbereiche werden analog zur Ursprungsplanung des Bebauungsplanes Nr. 25 auch parallel zur Straße „Ilensee“ festgesetzt.

Der nördliche Teil des Planbereichs ist noch unbebaut. Hier hat sich aufgrund der ausgesetzten Nutzung eine in Teilen trockene, in Teilen stickstoffreiche Ruderalsflur eingestellt, auf der unterdessen einzelne jüngere Gehölze wachsen.

Im zentralen östlichen Bereich der Fläche ist eine Senke vorhanden, in der sich ein temporäres Kleingewässer entwickelt hat. Das Gewässer ist gem. § 30 Abs. 2 Nr. 1 BNatSchG als geschütztes Biotop zu bewerten.

Durch die ausgebliebene Nutzung der nördlichen Fläche haben sich Biotoptypen entwickelt, die potenzielle Teillebensräume für Brutvögel und Amphibien im städtischen Umfeld darstellen.

Eine artenschutzrechtliche Konfliktanalyse ergab, dass keine streng geschützten Tier- und Pflanzenarten im Planbereich zu erwarten sind. Als artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme der wegfallenden Gebüsche, wird auf einer Restfläche der Ausgleichsmaßnahme für die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 94 (Feuerwache am Karpfenteich), nördlich des Lärmschutzwalls St. Jürgen, auf einer Fläche von ca. 1.500 m<sup>2</sup> Größe, Sträucher und Bäume gepflanzt (Verhältnis 1 : 1).

Des Weiteren ist eine entsprechende Ausgleichsmaßnahme für den Tümpel im Verhältnis 1 : 1 vorgesehen. Der Tümpel ist nicht als Laichhabitat geeignet, daher sind keine streng geschützten Amphibien durch das Vorhaben betroffen, jedoch gilt dieser als geschütztes Biotop und ist daher in einem eigenständigen Verfahren für die Beseitigung zu genehmigen.

Unter Berücksichtigung der bisherigen Flächennutzung durch die vorhandene und die angrenzende Bebauung ist das Vorhaben bezogen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere bei Einhaltung der genannten Bauzeiten als verträglich zu bewerten.

Kompensationsmaßnahmen für verloren gehende Teilhabitate von Brutvögeln können mit den vorgesehenen Pflanzungen gewährleistet werden.

Zusammenfassend kann bei Einhaltung der dargelegten Rodungstermine und des Zeitraums zur Verfüllung des Tümpels das unmittelbare Eintreten von verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

### **3. Bodenordnende Maßnahmen**

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfassten Flurstücke sowie die Eigentumsverhältnisse sind im Eigentümerverzeichnis mit den erforderlichen Daten aufgeführt.

Die stadteigenen Flurstücke werden zur Durchführung der Planung, Herstellung der Verkehrsflächen sowie zur Zusammenlegung bei geplanten Grundstücksneuordnungen zur Verfügung gestellt.

Die von der Neuordnung betroffenen nicht stadteigenen Flächen sollen möglichst im Wege freiwilliger Vereinbarungen (Kauf, Tausch), dem beabsichtigten Nutzungszweck zugeführt werden.

### **4. Maßnahmen zur Ver- und Entsorgung**

4.1 Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch den Anschluss an das Wassernetz der Schleswiger Stadtwerke.

4.2 Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt aus dem Netz der Schleswiger Stadtwerke.

4.3 Eine Versorgung des Plangebietes mit Erdgas oder Fernwärme durch die Schleswiger Stadtwerke ist möglich.

4.4 Die Abwasserbeseitigung erfolgt nach Maßgabe der ortsrechtlichen Bestimmungen im Trennsystem für Regen- und Schmutzwasser. Das Schmutz- und Regenwasser wird über ein getrenntes Kanalsystem erfasst. Das Schmutzwasser wird der zentralen städtischen Kläranlagen zur Reinigung zugeführt. Die Abwasserbehandlung erfolgt gemäß Satzung der Stadt Schleswig.

4.5 Für die Hausmüll- und Abfallbeseitigung gelten die ortsrechtlichen Regelungen der Abfallwirtschaftsgesellschaft Schleswig-Flensburg.

4.6 Der Feuerschutz wird in der Stadt Schleswig durch die ortsansässige Feuerwehr gewährleistet.

### **5. Militärische Anlagen**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereiches für den Flugplatz Jagel sowie im Wirkungsbereich militärischer Flugsicherungsanlagen.

Sollte das Aufstellen von Baukränen notwendig sein, ist dieses bei der Wehrbereichsverwaltung Nord, Dezernat III 4, militärische Luftfahrtbehörde zu beantragen. Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie z.B. Fluglärm beziehen, können nicht anerkannt werden.



## 6. Denkmalschutz

Das Plangebiet befindet sich an einem Südhang der ehemaligen Schleiniederung im Nahbereich des ehemaligen „Königshafens“. Aufgrund der Lage ist sie archäologisches Interessensgebiet. Da in der direkten Umgebung archäologische Artefakte gefunden wurden, die in die archäologische Landesaufnahme eingetragen sind, muss anhand einer Voruntersuchung überprüft werden, ob durch die geplanten Maßnahmen archäologische Kulturdenkmale betroffen sind. Diese sind dann durch Ausgrabung zu sichern, bergen und zu dokumentieren. Bei den archäologischen Untersuchungen handelt es sich um eine kostenpflichtige Maßnahme und die für die Prospektion und ggf. Bergung und Dokumentation von archäologischen Denkmälern notwendigen Kosten sind gemäß Art. 6 des Europäischen Übereinkommens zum Schutz des archäologischen Erbes vom Verursacher – also vom Vorhabenträger – zu übernehmen.

Schleswig, den *13.07.2018*

STADT SCHLESWIG  
DER BÜRGERMEISTER



Dr. Christiansen  
Bürgermeister