

B E G R Ü N D U N G

=====

zur 1. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 B der Stadt Schleswig – Gewerbe und Sondergebiet östlich der Flensburger Straße zwischen Lattenkamp und Voßberg -**Veranlassung zur Aufstellung:**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 B (Aufstellungsbeschluss am 10.07.1989, Bekanntmachung am 30.08.1993) sollte einer ungehemmten Entwicklung des Einzelhandels an der oberen Flensburger Straße entgegengewirkt werden. Gründe hierfür waren Befürchtungen um einen Funktionsverlust des zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt und ein überproportional ansteigendes Verkehrsaufkommen in der Flensburger Straße mit zunehmenden Problemen vorwiegend an den Knotenpunkten.

Zur Verfolgung dieser Ziele setzt der Bebauungsplan zunächst ein Gewerbegebiet (GE) nach § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest, um großflächige Einzelhandelsbetriebe nach § 11 der BauNVO auszuschließen und trifft zusätzlich zur Zulässigkeit der Einzelhandelsbranchen unter Nr. 1.2 im Teil B - Text folgende Festsetzungen:

„Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind im Gewerbegebiet (GE) Handelsbetriebe nur im folgenden Rahmen zulässig: Kraftfahrzeug- und Kraftfahrzeugzubehörhandel, Baustoffhandel, Möbelhandel, Handel mit Gartenbedarf, Getränkehandel, Eisenwarenhandel, Auslieferungslager.“

Nunmehr hat ein am Lattenkamp, im Geltungsbereich des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 38 A, befindlicher Discounter den Antrag gestellt, seinen Standort zum Grundstück Flensburger Straße 172 und 174 zu verlegen. Als Gründe hierfür wurden ein zu geringes und nicht erweiterbares Raumangebot, die vorhandene Verkaufsfläche von ca. 550 qm entspricht nicht mehr den aktuellen Marktanforderungen, sowie die unglückliche Verkehrsanbindung mit schlechter Erreichbarkeit des Marktes genannt.

Auf dem neuen Grundstück sind in einem Gebäude mit ca. 1.250 qm Bruttogeschossfläche 860 qm Verkaufsfläche und 102 Kfz-Stellplätze geplant.

Da mit der alleinigen Verlagerung des Discounters eine nennenswerte Erhöhung der Kundenfrequenz des gesamten Einzelhandelsbereiches an der nördlichen Flensburger Straße nicht zu erwarten ist und damit negative Auswirkungen auf den zentralen innerstädtischen Versorgungsbereich der Stadt oder die Versorgung benachbarter Orte ausgeschlossen werden können, ist die Stadt bereit, im Rahmen einer vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung für die betroffenen Grundstücke die Voraussetzungen für die Zulässigkeit des Discounters zu schaffen.

Dieses erfolgt in erster Linie durch die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes Einzelhandel gemäß §11 Abs.3 der BauNVO. Eine räumliche Einschränkung wird durch die Begrenzung der Geschossfläche auf 1250 qm und der Verkaufsfläche auf 860 qm vorgenommen.

Die verkehrliche Anbindung des Grundstückes erfolgt durch Zu- und Abfahrten zur Flensburger Straße und zum Lattenkamp. Hierzu liegt eine verkehrstechnische Stellungnahme der Beratenden Ingenieure VBI Masuch + Olbrisch, 22113 Oststeinbek, vom 29.08.2005 vor. Die Zusammenfassung wird im Wortlaut wiedergegeben:

Fazit:

Auf der Basis einer aktuellen Verkehrserhebung wurden die verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Verlagerung des ALDI-Marktes vom Lattenkamp in den Einmündungsbereich Flensburger Straße/Lattenkamp überprüft.

Am Knotenpunkt Flensburger Straße/Lattenkamp können die zusätzlich zu erwartenden Verkehre leistungsgerecht abgewickelt werden. Um-/Ausbauten bzw. Umschaltungen der vorhandenen Signalanlage sind nicht erforderlich.

Die Anbindung des ALDI-Neubaus an die Flensburger Straße ist auf die Fahrrichtungen rechts rein - rechts raus zu beschränken.

An der Anbindung an den Lattenkamp können alle Fahrbeziehungen zugelassen werden. Für die maßgebende Hauptverkehrszeit ergibt sich trotz der unmittelbaren Nähe zur Signalanlage ein nahezu störungsfreier Verkehrsfluss.

Die Schleswiger Stadtwerke weisen zuständigkeitshalber darauf hin, dass das vorhandene Gelände des Grundstückes ca. 2,50 m unter der Straßenoberkante von Flensburger Straße und Lattenkamp liegt und Regen- wie auch Schmutzwasser über Pumpen den öffentlichen Kanälen zugeführt wird.

Umweltbericht für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 B

1a. Kurzdarstellung des Inhalts

Die bislang als Gewerbegebiet ausgewiesene Fläche des Bebauungsplanes Nr. 38 B soll auch weiterhin gewerblich genutzt werden. Eine Änderung erfolgt lediglich in der Art der Nutzung; es soll ein 1250 qm großer Lebensmittel-Discounter gebaut werden.

1b. Die Darstellung der Fachgesetze und Fachpläne, die von Belang für die Bauleitplanung sind, und bei der Aufstellung berücksichtigt wurden:

Im Landschaftsplan der Stadt wird die überplante Fläche als bestehendes Gewerbegebiet dargestellt. An der Nordwestgrenze des überplanten Gebietes wird auf ein streifenförmiges „Feld- und Saumgehölz z.T. waldartig“ sowie einen geringwertigen Knick verwiesen. Dieser Knick ist nicht mehr vorhanden, das lineare Saum- und Feldgehölz wurde in der Vergangenheit durch die Anlage einer neuen Zufahrt vom Grundstück zum Lattenkamp unterbrochen. Es findet in den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes 38B keine Berücksichtigung. Da das gesamte Baugelände durch Aufschüttung dem vorhandenen Straßenniveau angepasst werden soll, wird dieser Bewuchs entfernt werden müssen. Ersatz wird durch die Festsetzung eines Pflanzstreifens entlang der Grundstücksgrenze geschaffen.

Weitere Fachgesetze oder Fachpläne sind nicht zu berücksichtigen, bzw. sie sind nicht relevant.

2a. Bestandsaufnahme

Da die Fläche schon als Gewerbefläche genutzt und bebaut wurde, ist sie stark versiegelt, daher sind keine erheblichen Umwelteinflüsse negativer Art durch eine Neunutzung der Fläche zu erwarten.

- 2b. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung.

Durch den geplanten Neubau des Discountmarktes auf dem Gelände des Bebauungsplanes Nr. 38 B ist keine Verschlechterung des Umweltzustandes zu erwarten. Da es sich beim Discounter um eine Betriebsverlegung handelt, ist nur mit einem geringfügig erhöhten Verkehrsaufkommen und den damit verbundenen Nebenerscheinungen wie Abgasimmissionen und Feinstaub etc. zu rechnen.

Bei einer Nichtdurchführung der geplanten Maßnahme ist nicht mit einer Veränderung des Umweltzustandes zu rechnen, da das Grundstück bereits gewerblich genutzt wird.

- 2c. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich des Eingriffs.

Da keine Auswirkungen auf dem Umweltzustand zu erwarten sind, sind auch keine Ausgleichsmaßnahmen notwendig. Siehe aber 1b.

- 3a. Beschreibung des technischen Verfahrens.

Es wurden keine technischen Verfahren verwendet.

- 3b. Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung.

Es werden keine Maßnahmen zur Überwachung durchgeführt.

- 3c. Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben.

Werden nicht benötigt.

Altlastenverdacht:

Das im Plangebiet liegende Grundstück Flensburger Straße 174 (Flur 9, Flurstück 13/11) ist als altlastenverdächtiges Grundstück (§ 3 BBodSchG) eingestuft. Auf dem Grundstück befanden sich ein Fernmeldebetriebszentrum der Deutschen Bundespost und ein Kfz-Handel. Außerhalb des Gebäudes befindet sich ein stillgelegter unterirdischer Heizöltank.

Der Altlastenverdacht ist spätestens im Rahmen des Abbruchs des bestehenden Gebäudes und vor Beginn des Neubaus in Abstimmung mit dem Kreis Schleswig-Flensburg, FD Abfall und Bodenschutz als zuständiger unterer Bodenschutzbehörde zu klären (s. a. gemeinsamer Altlastenerlass des Innen- und des Umweltministeriums vom 5. März 2001).

Schleswig, den 29.06.06

STADT SCHLESWIG
DER BÜRGERMEISTER
In Vertretung

Caroline Schwarz

Caroline Schwarz
Erste Stadträtin

