

BEGRÜNDUNG

ÜBER DIE 1. VORHABENBEZOGENE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 74A

DER STADT SCHLESWIG

"SÜDTEIL – MIT DEN GRUNDSTÜCKEN LOLLFUSS 108 UND FLENSBURGER STRASSE 1"

VERFAHRENSSTAND:

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

AUFGESTELLT:

PLANUNGSBÜRO SPRINGER
ALTE LANDSTRASSE 7

24866 BUSDORF

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

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	AUSGANGSSITUATION 1
1.1	Geltungsbereich..... 1
1.2	Bestand 1
1.3	Grundlage des Verfahrens..... 1
1.4	Rechtliche Bindungen 2
2	ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG 2
2.1	Planungserfordernis und Planungsziele..... 2
3	PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN..... 4
3.1	Art der baulichen Nutzung 4
3.2	Maß der baulichen Nutzung 4
3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen..... 5
3.4	Baugestalterische Festsetzungen 5
3.5	Verkehrliche Erschließung 5
3.6	Ver- und Entsorgung..... 5
3.6.1	Wasserversorgung 5
3.6.2	Abwasserbeseitigung..... 6
3.6.3	Elektrizitätsversorgung 6
3.6.4	Erdgas- bzw. Fernwärmeversorgung 6
3.6.5	Feuerlöscheinrichtungen..... 6
3.6.6	Abfallbeseitigung 6
3.7	Altlasten..... 6
3.8	Hochwasserschutz..... 7
3.9	Grundwasserschutz 8
3.10	Natur und Landschaft 8
3.11	Artenschutz..... 8
3.12	Denkmalschutz 11
4	FLÄCHENVERTEILUNG 12
5	ANPASSUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES 12

Begründung

über die 1. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplan Nr. 74A der Stadt Schleswig – "Südteil – mit den Grundstücken Lollfuß 108 und Flensburger Straße 1".

1 Ausgangssituation

1.1 Geltungsbereich

Der Planbereich liegt westlich des Stadtkerns zwischen der Flensburger Straße und dem Burggraben. Er umfasst die Flurstücke 34/8, 78, 34/6, 34/7, 62, 79, 80, 183/33 und 35/2 der Flur 3, Gemarkung Schleswig. Begrenzt wird das Plangebiet durch die Flensburger Straße bzw. den Lollfuß im Osten, das Zollhaus bzw. Gartenflächen im Süden, den Burggraben im Westen und Wohngebäude mit Gartenflächen im Norden. Die genaue Planbereichsabgrenzung ist der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 zu entnehmen.

1.2 Bestand

Auf dem Gelände befand sich bis zum Frühjahr 2015 das Hotel Stadt Hamburg, das zwischenzeitlich abgerissen wurde. Nördlich des Hotels befand sich noch ein Wohngebäude, das ebenfalls abgerissen wurde. Im Westen des Plangebietes befindet sich ein Gehölzbestand wechselnder Dichte, der sich im Laufe der letzten Jahre durch die 'Nichtnutzung' des Geländes auf natürliche Art und Weise entwickelt hat.

1.3 Grundlage des Verfahrens

Grundlage des Verfahrens ist das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) in der derzeit gültigen Fassung.

Die Ratsversammlung der Stadt Schleswig hat am 28.09.2015 die Aufstellung der 1. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74A beschlossen. Die Änderung des Bebauungsplanes soll nach dem Verfahren für die 'Bebauungspläne der Innenentwicklung' gemäß § 13a BauGB erfolgen. Die Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens für 'Bebauungspläne der Innenentwicklung' sind:

- Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung, insbesondere durch Umnutzung und Verdichtung.
- Die festzusetzende Grundfläche im Plangebiet liegt unter 20.000 m². Auch erfolgen im näheren Umfeld derzeit keine weiteren Bauleitplanungen, so dass entsprechend § 13a (1) Nr. 1 BauGB keine Flächen von Bebauungsplänen mitzurechnen sind, die in einem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen.
- Durch den Bebauungsplan wird auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem UVP-Gesetz bedürfen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.

Die vorgenannten Voraussetzungen liegen aus der Sicht der Stadt Schleswig vor.

1.4 Rechtliche Bindungen

Die Stadt Schleswig liegt gem. des **Landesentwicklungsplanes** (LEP 2010) in einem Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Räumen und übernimmt nach der Verordnung zum zentralörtlichen System, die Aufgaben und Funktionen eines Mittelzentrums. Mit dieser Funktionszuweisung ist die Stadt Schleswig aus landesplanerischer Sicht aufgefordert, für die Verflechtungsbereiche mehrerer Unterzentren oder ländlichen Zentralorte oder Stadtrandkerne oder für Teile von diesen differenzierte Versorgungsmöglichkeiten und Dienstleistungen zur Deckung des gehobenen, längerfristigen Bedarfs zu bieten und ein breit gefächertes Arbeitsplatz- und Ausbildungsangebot bereit zu stellen.

Der **Regionalplan** für den Planungsraum V (Kreise Schleswig-Flensburg und Nordfriesland) stellt den Bereich als Bestandteil des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes von Schleswig dar. Weiterhin befindet sich der Planbereich innerhalb eines Gebietes mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz. Diese Darstellungen haben keine direkten Auswirkungen auf die städtischen und vorhabensbezogenen Planungsabsichten.

Der **Flächennutzungsplan** der Stadt Schleswig stellt das Plangebiet im Osten als Mischgebiet und im Westen als Fläche für die Landwirtschaft dar. Über diese Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74A erfolgt nun eine Ausweisung des Plangebietes als Sondergebiet 'Altenwohn- und Pflegeheim' und als Grünfläche „Parkanlage. Daher wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung an die neue Planung angepasst (siehe Kap. 5).

Im bestehenden **Bebauungsplan** Nr. 74A sind die Bauflächen als Mischgebiet ausgewiesen. Ein ca. 50 m breiter Streifen entlang des Burggrabens ist als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Hiermit sollte der Außenbereichscharakter (§ 35 BauGB) dieser Flächen unterstrichen werden.

Im **Landschaftsplan** der Stadt Schleswig (1995) ist das Plangebiet als Mischgebiet und als Parkplatzfläche mit vereinzelt Baumbestand dargestellt. Die Bäume sind im Bebauungsplan Nr. 74A mit einem Erhaltungsgebot versehen.

2 Ziel und Zweck der Planung

2.1 Planungserfordernis und Planungsziele

Zur Ordnung der städtebaulichen Entwicklung im Rahmen der baulichen und sonstigen Nutzung wird für das o.g. Plangebiet eine 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74A aufgestellt. Er trifft innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Entwicklung entsprechend den kommunalen Zielsetzungen.

Die Änderung des Bebauungsplanes wurde notwendig, um in dem Planbereich auf einer Gesamtfläche von ca. 1,08 ha eine den Funktionsbedürfnissen der Stadt Schleswig entsprechende Nutzung und bauliche Entwicklung zu ermöglichen.

Nachdem die Nutzung des Hotels Stadt Hamburg aufgegeben wurde, hat ein privater Investor die Fläche erworben. Viele Jahre standen die Gebäude leer. Im Frühjahr 2015 wurde der Gebäudebestand abgerissen, um eine neue Bebauung zu ermöglichen.

Zukünftig soll im Plangebiet ein Altenwohn- und Pflegeheim (Seniorenresidenz Schloss Gottorf) mit ca. 120 Plätzen errichtet werden.

Auf Grund des demographischen Wandels der Bevölkerungsentwicklung ist es erforderlich, die wachsende Zahl an Seniorinnen und Senioren und auch an behinderten Menschen mit geeignetem, barrierefreiem und seniorenrechtlichem Wohnraum zu versorgen. Durch den höheren Anteil älterer Menschen an der Gesamtbevölkerung steigt die Nachfrage nach altengerechtem Wohnraum. Für viele Menschen stellen solche Einrichtungen, wie sie vorliegend geplant sind, die einzige Möglichkeit dar, sicher und selbstständig in den eigenen „vier Wänden“ bis ins hohe Alter leben zu können. Hierbei wird der Grundsatz - so viel Selbstständigkeit wie möglich, soviel Hilfe wie nötig – verfolgt. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan möchte die Stadt Schleswig der sich ändernden Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt und dem wachsenden Dienstleistungsangebot im Bereich 'Gesundheit' Rechnung tragen.

Ziel der vorliegenden Planung ist es, das selbständige Wohnen zu fördern und gleichzeitig eine sichere, komfortable und praktische Wohnnutzung für den o.g. Personenkreis zu gewährleisten. Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten (...) Menschen zu berücksichtigen.

Mit der 1. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74A wird berücksichtigt, dass durch die Bauleitplanung eine gute Erreichbarkeit der entsprechenden Einrichtungen sichergestellt wird. Den zukünftigen Bewohner/innen wird nicht nur durch die Lage am Rande des Stadtkerns, sondern auch durch die relative Nähe zu guten Einkaufsmöglichkeiten, zum Slesvighus und zum Schloss die Möglichkeit zur Teilhabe am gemeinschaftlichen und kulturellen Leben und die Möglichkeit zu einer selbstständigen Lebensführung eröffnet.

Durch die vorliegende Planung wird gesichert, dass die künftigen Wohnbedürfnisse der Bevölkerung berücksichtigt werden und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung erfolgt (gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauGB). Die Planung entspricht dem im Baugesetzbuch definierten Planungsgrundsatz, mit Grund und Boden sparsam umzugehen.

Zugleich ist die Stadt bestrebt, für den Planbereich in der Nähe des denkmalgeschützten Schlosses eine städtebaulich hochwertige Nachnutzung für das ehemalige Hotel zu finden. Insofern erfolgte im Vorwege eine intensive Abstimmung mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden.

Geplant ist ein dreiteiliger Gebäudekomplex, deren beide Hauptbaukörper parallel zur Flensburger Straße angeordnet und die durch einen Querriegel verbunden sind.

Aus Gründen des Denkmalschutzes erfolgt eine Abstufung zwischen dem 4-geschossigen Baukörper im Osten und einem 3-geschossigen Baukörper im Westen. Der verbindende Querriegel ist eingeschossig vorgesehen. Das geplante Gebäude springt gegenüber dem alten Gebäudebestand deutlich weiter von der Flensburger Straße zurück. Dies ermöglicht zum einen die Anlage der benötigten Stellplätze zwischen Gebäude und Straße und schafft im Süden Raum für eine großzügige Treppenanlage, die den Platz vor dem Zollhaus qualitativ aufwertet.

Die Anordnung der Gebäude des Pflegeheims mit Abstand zum Hotel gibt den Blick vom Lollfuß zum Schloss frei und lädt ein, den zukünftigen Weg zum Schloß zu nehmen, der an

die vorhandene Brücke über den Burggraben anbinden soll. Hierdurch soll auch eine Belebung des Lollfußes erreicht und die Verbindung zur Innenstadt verbessert werden.

Mit dieser Planung kommt die Stadt Schleswig dem Grundsatz 'Innenentwicklung vor Außenentwicklung' nach und vermeidet die zusätzliche Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich.

Insofern besteht ein dringendes öffentliches Interesse an der Umsetzung der vorliegenden Planung.

3 Planinhalt und Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen des Plangebietes werden entsprechend ihrer vorgesehenen Nutzung gem. § 11 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung 'Altenwohn- und Pflegeheim' festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt vor dem Hintergrund der in Kap. 2 dargelegten Zielsetzung. Eine Änderung der Festsetzung eines Mischgebietes im bestehenden Bebauungsplan wird notwendig, da das Altenwohn- und Pflegeheim die gesamten Bauflächen innerhalb des Geltungsbereiches einnimmt und diese unverhältnismäßig dominieren würde. Das innerhalb eines Mischgebietes notwendige Nebeneinander von Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe wäre zukünftig nicht mehr gegeben.

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB wird bestimmt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Sondergebiet durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Das Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,5 sowie bis zu max. vier Vollgeschossen orientiert sich am baulichen Bestand auf den benachbarten Flächen, den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes und an den städtebaulichen Erfordernissen, die diesem sensiblen Standort gerecht werden müssen.

Bezüglich der Geschossigkeiten erfolgt eine Abstufung innerhalb der Bauflächen. So werden für den östlichen Hauptbaukörper vier Vollgeschosse und für den westlichen Hauptbaukörper drei Vollgeschosse zugelassen. Dies erfolgt vor dem Hintergrund, v.a. den westlichen Gebäudeteil hinsichtlich der Bebauung auf der Schlossinsel nicht zu dominant werden zu lassen. Mit der definierten Gebäudehöhe wird in Ergänzung zur Festsetzung über die Geschossigkeit die Gebäudehöhe eindeutig bestimmt. Speziell aus der Definition der Geschossigkeit gemäß Landesbauordnung ergeben sich Spielräume für die Höhenentwicklung, die städtebaulich nicht beabsichtigt sind und der städtebaulichen Situation nicht entsprechen würden.

Höhe des Baugeländes:

Um eine relative Überflutungssicherheit für das Gelände des Bebauungsplangebietes zu erhalten, müsste das Baugelände eine Mindesthöhe von + 2,00 m NN aufweisen. Darüber hinaus ist eine Höhe von + 2,50 m NN für die rückwärtigen Flächen erforderlich, um diese im freien Gefälle an den vorhandenen Trennkanal in der Flensburger Straße anschließen zu können.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

Innerhalb des Sondergebietes ist eine abweichende Bauweise zulässig, da das geplante Gebäude länger als 50 m ist.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt, die sich am geplanten Gebäudekörper orientieren. Dies dient vor allem dem städtebaulichen Ziel der Einbindung in den sensiblen Landschaftsraum und dem Denkmalschutz. Die Mindestabstände zu den Nachbargrenzen werden eingehalten.

3.4 Baugestalterische Festsetzungen

Die bestehenden Festsetzungen zur Baugestaltung werden unverändert übernommen. Für die geplanten Gebäude werden nur wenige Vorgaben gemacht, um hier den Gestaltungsspielraum für die Ausprägung der neuen Baukörper nicht einzuschränken. Aus Gründen des Denkmalschutzes wird die Errichtung von Staffelgeschossen ausgeschlossen.

3.5 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt direkt an die Flensburger Straße im Bereich einer ehemaligen Grundstückszufahrt.

Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem Grundstück nachzuweisen.

Im Süden des Plangebietes wird ein Fußweg festgesetzt, der die Verbindung zwischen der Schlossinsel und dem Lollfuß sicherstellen soll. Die Anlage des Fußweges erfolgt unter Berücksichtigung des örtlichen Baumbestandes.

3.6 Ver- und Entsorgung

Für die Ver- und Entsorgung des Gebietes werden soweit wie möglich die vorhandenen Leitungen verwendet.

3.6.1 Wasserversorgung

Das Plangebiet ist an das Versorgungsnetz der Schleswiger Stadtwerke angeschlossen.

3.6.2 Abwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser wird über ein getrenntes Kanalsystem erfasst und in Abstimmung mit dem Versorgungsträger durch das vorhandene Leitungssystem dem Klärwerk in Schleswig zugeführt.

Das anfallende Niederschlagswasser kann aufgrund der Bodengegebenheiten nicht vor Ort versickert werden. Daher wird das Regenwasser gesammelt und in die vorhandene Regenwasserkanalisation eingeleitet. Es besteht die Notwendigkeit, die Grundstücksentwässerung gegen Überflutung zu sichern. Die Richtlinien für die hydraulische Berechnung von Schmutz-, Regen- und Mischwasserkanälen (ATV-Arbeitsblatt 118) und die technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation sind zu beachten.

3.6.3 Elektrizitätsversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird in Abstimmung mit dem Versorgungsträger über das Netz der Schleswiger Stadtwerke sichergestellt.

3.6.4 Erdgasversorgung

Die Erdgasversorgung erfolgt in Abstimmung mit dem Versorgungsträger durch Anschluss an das Netz der Schleswiger Stadtwerke. Die Schleswiger Stadtwerke bieten Beratungen bezüglich der Möglichkeiten für BHKW- und Heizungsanlagen-Contracting an.

3.6.5 Feuerlöscheinrichtungen

Die Stadt verfügt über eine Freiwillige Feuerwehr.

Die Feuerlöschversorgung ist nur auf die bestehende Bebauung (Bestand) ausgerichtet.

Die Feuerlöscheinrichtungen müssen im Zuge der Umsetzung der Bebauungsplaninhalte überprüft werden, so dass im Bereich der Straßen und Wege Hydranten der zentralen, städtischen Wasserversorgungsanlagen in ausreichender Zahl installiert werden können.

3.6.6 Abfallbeseitigung

Maßgebend für die Abfallentsorgung sind die Regelungen der Abfallwirtschaftssatzung (AWS) des Kreises Schleswig-Flensburg.

Gemäß § 24 Abs. 6 der Abfallwirtschaftssatzung des Kreises Schleswig-Flensburg sind die Abfallbehälter zur Entleerung am Rand der Erschließungsanlage so bereitzustellen, dass das Abfuhrfahrzeug unter Beachtung der Unfallverhütungsvorschriften VGB 126 „Müllbeseitigung“ der Berufsgenossenschaft für Fahrzeughaltungen an den Aufstellplatz heranfahren kann. Ist dies nicht möglich, so sind die Abfallbehälter an eine für die Sammelfahrzeuge erreichbare Stelle zu bringen (§ 24 Abs. 77 AWS).

3.7 Altlasten

Die bestehenden Hinweise zu den Altlasten gelten unverändert weiter.

In dem Plangebiet befanden sich gewerblich genutzte Grundstücke, die aufgrund der dort ansässigen Betriebe als Standortverdachtsflächen einzustufen sind. Im Einzelnen handelt es sich um folgende Grundstücke:

Flensburger Str. 1: Kohlenhandlung ca. 1950 - ca. 1965

Gemäß der Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 74 A ist eine großräumige Bodenbelastung im Plangebiet, die den Planungen entgegensteht, aufgrund der vorliegenden Untersuchungen nicht zu erwarten. Gegen den B-Plan Nr. 74A bestehen keine Bedenken, wenn nachfolgende Punkte berücksichtigt werden:

Vor einer Nutzungsänderung und Neubebauung ist die festgestellte Bodenverunreinigung mit Mineralölen im Bereich der Bohrungen B4 und B5 (s. Untersuchungsbericht vom 19.05.2000), z.B. durch Bodenaustausch, zu sanieren. Die Sanierungsarbeiten sind durch ein sachverständiges Ingenieurbüro zu begleiten und zu dokumentieren. Der anfallende verunreinigte Bodenaushub ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

Im vorderen Grundstücksbereich wurden in den Bohrungen B1, B2 und B3 (s. Untersuchungsbericht vom 19.5.2000) Kohlenstaubablagerungen und Bauschutt im Boden vorgefunden. Soweit hier Erdarbeiten, z.B. im Rahmen einer Bebauung, durchgeführt werden, ist die Untersuchung und die ordnungsgemäße Entsorgung des mit Kohlenstaub verunreinigten Bodens sowie des Bauschutts erforderlich.

Im hinteren Grundstücksbereich des Grundstücks Flensburger Straße 1 wurden Bauschutt-ablagerungen vorgefunden (s. Untersuchungsbericht vom 19.5.2000), die nach Aussage des Gutachters teilweise mehr als 3,5 m betragen. Die Ablagerung erstreckt sich vermutlich auch auf benachbarte Grundstücke (z.B. Flensburger Straße 3, Lollfuß 108, 110). Soweit in diesen Bereichen Erdarbeiten, z.B. im Rahmen einer Bebauung, durchgeführt werden, ist im Rahmen zukünftiger Baugenehmigungsverfahren vor Beginn von Baumaßnahmen durch weitere Untersuchungen der Umfang der Ablagerung (Ausdehnung, Menge, Art der Abfälle, mögliche Schadstoffe) zu ermitteln. Mögliche Nutzungskonflikte sind dabei durch ein sachverständiges Ingenieurbüro zu klären.

3.8 Hochwasserschutz

Die Planzeichnung stellt im östlichen Bereich des Plangebietes die Umgrenzung der Flächen dar, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 BauGB). Der innerhalb dieser Kennzeichnung gelegene Bereich definiert die in ihrer Höhenentwicklung unter NN 3,50 m liegenden Flächen.

Der höchste bekannte Wasserstand am Pegel Schleswig betrug am 13.11.1872 NN + 3,25 m. Bei einem ähnlichen Hochwasser, wobei noch eine säkulare Wasserstandshebung von etwa 0,25 m im Jahrhundert zu berücksichtigen ist, werden Gebäude und Anlagen in einem Gelände unter dieser Höhe dem Ostseehochwasser und seinen Folgeerscheinungen ausgesetzt sein. An der Schlei- und Ostseeküste sind unter NN + 3,50 m liegende Flächen als überflutungsgefährdete Gebiete zu bezeichnen, wenn ein ausreichender Landesschutzdeich fehlt (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB). Die als überflutungsgefährdete Gebiete ausgewiesenen Flächen, für die kein Deichschutz hergestellt wird, sind von jeder neuen Bebauung freizuhalten. Das gilt nicht, wenn das Baugelände sturmflutsicher aufgehört wird. In diesem Fall

sind die Gebäude gegen Wellenkräfte und Unterspülung besonders zu sichern. Räume, die für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, müssen eine Fußbodenhöhe von mindestens NN + 3,50 m aufweisen. Die Gebäude sind gegen Wellenkräfte und Unterspülung besonders zu sichern. Tiefgaragen und Kellergeschosse sind der Bauart entsprechend herzustellen und gegen Auftrieb zu sichern. Bei Tiefgaragen sollte eine Abschottung vorgesehen werden. Unter dem Niveau NN + 3,50 m sind Vorkehrungen zu treffen, dass Abwasser und Schadstoffe nicht in die Schlei eingetragen werden können.

3.9 Grundwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Wasserschongebietes. Die Ausweisung eines Wasserschutzgebietes ist vorgesehen. Dem Grundwasserschutz kommt bei der Durchführung der geplanten Vorhaben eine besondere Bedeutung zu.

3.10 Natur und Landschaft

Da die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74A als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, wird gem. § 13 (3) BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen. Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Insofern ist diesbezüglich kein naturschutzfachlicher Ausgleich erforderlich.

Das Plangebiet liegt ca. 150 m nordwestlich der Schlei, die als Natura 2000-Gebiet (FFH-Gebiet 1423-394 und EU-Vogelschutzgebiet 1423-491) gemeldet ist. Gegenüber dem gültigen Bebauungsplan wird im Wesentlichen die Geschossigkeit im rückwärtigen Grundstücksbereich von 2 auf 3 erhöht. Insofern ergeben sich durch die Änderung des Bebauungsplanes keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele der v.g. Gebiete.

Der westliche, von einer Bebauung ausgeschlossene Grundstücksteil, der im bisherigen Bebauungsplan als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt war, soll zukünftig weitgehend naturbelassen in die Freianlagen des Pflegeheims einbezogen werden. Daher erfolgt im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes eine Festsetzung als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Parkanlage'. Der schützenswerte Baumbestand auf dem gesamten Grundstück wird erhalten.

3.11 Artenschutz

Im Mittelpunkt der artenschutzfachlichen Betrachtung steht die Prüfung, inwiefern durch die geplante Bebauung westlich der Flensburger Straße Beeinträchtigungen von streng geschützten Tier- und Pflanzenarten zu erwarten sind. Der Prüfrahmen dieser artenschutzfachlichen Betrachtung umfasst die europäisch streng geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (FFH-RL) sowie alle wildlebenden Vogelarten.

Im Fokus der Erfassung vor Ort stand bei der Bestandsaufnahme das durch die Planung betroffene Vorhabensgebiet. Die Möglichkeit eines Vorkommens von streng geschützten Arten wurde hinsichtlich einer potenziellen Habitatsignung überprüft.

Flächenbeschreibung

Die Fläche des Bebauungsplanes ist entsprechend der bisherigen Nutzung dreigeteilt zu beschreiben.

Der östliche Planbereich (Sondergebiet) ist durch die ehemalige Nutzung als versiegelte Fläche (Hotel Stadt Hamburg mit unterschiedlichen Gebäuden) und durch die angrenzenden Nutzungen (Hotel Zollhaus im Süden und Wohngebäude im Norden) geprägt. Die Gebäude wurden abgerissen; verblieben ist eine durch Spontanvegetation bestimmte Fläche.

Im zentralen Bereich hat sich im Laufe der Jahre angrenzend an das leer stehende Hotel eine Ruderalflur mit einzelnen jungen Gehölzen (Weiden, Birken und Brombeeren) entwickelt. Die Freifläche ist durch Ruderalpflanzen (Gräser, Beifuß, Sauer-Ampfer, Giersch) und durch Reste der Gartenpflanzen (Goldrute, Dost) geprägt. Die strukturelle Ausstattung des Untersuchungsraumes kann im östlichen und zentralen Planbereich aufgrund der bisherigen intensiven Nutzung der Fläche als Baugrundstück (ehemaliges Hotel „Stadt Hamburg“) im Bereich des Sondergebietes als unterdurchschnittlich bezüglich möglicher Lebensräume bewertet werden.

Im Westen ist der Planbereich durch den Übergang zum Burgsee bestimmt. Hier ist eine Gehölzfläche aus Erlen im Stangenholzalter (Durchmesser 10 bis 20 cm) und aus weiteren Gehölzen (weitere stärkere Erlen, Berg-Ahorn, Birken, Pappeln) auf natürlichem Wege entstanden. Im Unterwuchs dieser Gehölzfläche ist im nördlichen Bereich Riesen-Bärenklau (*Heracleum mantegazzianum*) als nicht-heimische, invasive Art vorherrschend. Im südlichen Teil besteht der Unterwuchs vor allem aus Brenn-Nessel und zottigem Weidenröschen. In diesem westlichen Übergangsbereich zum Burgsee sind Lebensräume von streng geschützten Arten und europäischen Vogelarten nicht auszuschließen.

Säuger

Es fehlen im Plangebiet Lebensräume für ein Vorkommen der nach Anhang IV FFH-RL und BArtSchV streng geschützten Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*). Die Verbreitung dieser Art liegt in Schleswig-Holstein im südöstlichen Landesteil. Das Vorhabensgebiet weist insofern keine Habitatsignung für diese Art auf. Gleiches gilt für die streng geschützte Birkenmaus, die im Bereich Angeln nachgewiesen wurde. Lebensräume dieser Art (Moore) sind im Planbereich nicht vorhanden.

Altgebäude sind im Planbereich nicht (mehr) vorhanden. Größere Gehölze sind am südlichen und nördlichen Rand der Baufläche erhalten worden (z.B. Ross-Kastanie, Blut-Buche). In diesen Gehölzen sind Teillebensräume von Fledermäusen nicht auszuschließen. Zugriffsverbote gem. § 44 BNatSchG treten hier nicht ein, wenn die Gehölze erhalten und im Zuge von Baumaßnahmen nachhaltig geschützt werden.

Die westlichen Flächenteile (Grünfläche ‚Parkanlage‘) sind aufgrund der z.T. stärkeren Bäume als Teillebensraum für Fledermäuse als Tagesverstecke und als Wochenstuben geeignet. Auf diesen Flächenteilen sind keine Eingriffe vorgesehen, sodass potenzielle Habitate hier nicht beeinträchtigt werden. Im Falle von Eingriffen sind in diesem Bereich konkrete

Untersuchungen zum Artenschutz und Maßnahmen zur Vermeidung von Zugriffsverboten durchzuführen.

Das Vorkommen sonstiger streng geschützter Säugetierarten (z.B. Wolf, Biber, Fischotter) kann aufgrund fehlender Lebensräume im besiedelten Bereich ausgeschlossen werden.

Vögel

Eine eingriffsbedingte Betroffenheit von Rastvögeln ist innerhalb der Stadt Schleswig auch im Nahbereich der Söhlei auszuschließen. Landesweit bedeutsame Vorkommen sind nicht betroffen. Weiterhin ist eine artenschutzrechtlich Wert gebende Nutzung des Vorhabengebietes durch Nahrungsgäste auszuschließen. Eine existenzielle Bedeutung dieser Fläche für im Umfeld brütende Vogelarten ist nicht gegeben.

Aufgrund der vorgefundenen Habitatausprägung des Vorhabengebietes kann unter Einbeziehung der aktuellen Bestands- und Verbreitungssituation ein potenzielles Brutvorkommen für nach der bundes- und landesweiten Rote Liste ungefährdete Vogelarten angenommen werden.

Durch den Abriss der Gebäude im Bereich des Sondergebietes sind potenzielle Bruthabitate von Arten, die an und in Gebäuden (z.B. Rauchschnalbe, Haussperling, Bachstelze) und im Bereich der Außenanlagen brüten (z.B. Amsel, Buchfink, Kohlmeise) entfernt worden. Die verbliebene Freifläche ist als Bruthabitat derzeit kaum geeignet. Potenzielle Brutmöglichkeiten sind in den nördlich und südlich verbliebenen Großgehölzen vorhanden. Bei Erhaltung dieser Bäume sind artenschutzrechtliche Konflikte nach § 44 Abs. 1 BNatSchG für Vögel aufgrund der Ausweichmöglichkeiten potenzieller Brutvögel auf benachbarte Flächen nicht zu erwarten. Auch für gebäudebewohnende Vogelarten kann eine artenschutzrechtliche Betroffenheit ausgeschlossen werden.

Gehölzflächen sind durch die Planung nicht betroffen, soweit die westliche Grünfläche ‚Parkanlage‘ in ihrem Bestand erhalten bleibt. Sollten hier Eingriffe vorgesehen werden, sind konkrete artenschutzrechtliche Untersuchungen und Maßnahmen zur Vermeidung von Zugriffsverboten durchzuführen.

Amphibien

Die Fläche des Sondergebietes weist aufgrund der bisherigen Bebauung und der fehlenden Gewässer keine Habitate oder Lebensraumeignung für streng geschützte Amphibienarten auf.

Im Übergangsbereich zum Burggraben (Grünfläche ‚Parkanlage‘) sind dagegen Landlebensräume für Arten wie Kamm-Molch (streng geschützte Art), Teich-Molch, Grasfrosch und Erdkröte nicht auszuschließen. Diese potenziellen Lebensräume sind zur Vermeidung von Zugriffsverboten zu erhalten. Sollten hier Eingriffe geplant werden, sind konkrete artenschutzrechtliche Untersuchungen und Maßnahmen zur Vermeidung von Zugriffsverboten durchzuführen.

Sonstige streng geschützte Arten

Aufgrund fehlender Altgehölze sind totholzbewohnende Käferarten (z.B. Eremit) innerhalb des Planbereichs auszuschließen. Potenzielle Teillebensräume für den streng geschützten Nachtkerzenschwärmer sind im westlichen Planbereich (Grünfläche ‚Parkanlage‘) aufgrund der Nahrungspflanzen Blutweiderich und Zottiges Weidenröschen nicht auszuschließen.

Grundsätzlich ist eine Erhaltung der Grünfläche mit den genannten Nahrungspflanzen Voraussetzung für die Vermeidung von Zugriffsverboten.

Für streng geschützte Reptilien wie die Kreuzotter oder die Zauneidechse liegen keine entsprechende Biotoptypen (z.B. Moorflächen oder Trockenhabitats) vor.

Standorte der vier in Schleswig-Holstein beheimateten streng geschützten Pflanzenarten sind von der Planung nicht betroffen.

Fazit: Die Fläche des Sondergebietes ist als Baufläche eines ehemaligen Hotels mit zugehörigen Außenanlagen nicht als Lebensraum für streng geschützte Tier- und Pflanzenarten geeignet. Die Großgehölze im Randbereich können dagegen als Bruthabitate europäischer Vogelarten dienen und sollten daher erhalten werden.

Die westlich gelegene Grünfläche ‚Parkanlage‘ weist dagegen potenzielle Lebensräume für Vogelarten, Fledermäuse und Amphibien auf. Sollten hier Eingriffe vorgesehen werden, sind konkrete artenschutzrechtliche Untersuchungen und Maßnahmen für die Vermeidung von Zugriffsverboten nach § 44 BNatSchG notwendig.

3.12 Denkmalschutz

Der Bebauungsplan Nr. 74A sowie der nördlich angrenzende Bebauungsplan Nr. 74B umfassen ein historisches Siedlungsgebiet in unmittelbarer Nachbarschaft zum Schloss Gottorf, das noch Strukturen aus der Zeit vor Anlage der Flensburger Straße enthält. Diese Strukturen werden in der Lage des Kulturdenkmales „Flensburger Straße 3“ und der Straße „Kleinziegelhof“ deutlich.

Entsprechend den Empfehlungen des Landesamtes für Denkmalpflege wurden die einfachen Kulturdenkmale

Flensburger Straße 1 (K)

Flensburger Straße 3 (K)

Flensburger Straße 5 (K)

gekennzeichnet. Darüber hinaus werden die Kulturdenkmale durch Festsetzung von Baulinien entlang der Gebäudefassaden in ihrem Bestand gesichert.

Das Gebäude Flensburger Straße 1 wurde im Zuge der Grundstücksneuordnung entfernt.

In mehreren Gesprächen wurde v.a. die Geschossigkeit der geplanten Gebäude thematisiert. Des Weiteren wurden Vorgaben zur Gestaltung der Gebäude gemacht, um eine optimale Einbindung der neuen Bebauung in den historischen Kontext sicher zu stellen (erster Entwurf Sommer 2015).

Für das Vorhaben ist eine denkmalrechtliche Genehmigung gem. § 12 Abs. 1 Nr. 3 DSchG einzuholen.

Gemäß § 15 DSchG gilt: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies 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 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.

3.13 Sonstige Hinweise

In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich mit der Tankstelle (Flensburger Straße 4), dem Hotel 'Altes Zollhaus' (Lollfuß 110) und dem Slesvighuus (Lollfuß 89) Betriebe, die gelegentlich auch in der Nachtzeit (von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) aktiv sind. Auf diesen Umstand wird die Stadt Schleswig auch in dem Durchführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan ausdrücklich hinweisen. Zudem werden im Rahmen der Gebäudeplanung geeignete Maßnahmen getroffen, die einen ausreichenden Schallschutz für die geplanten Einrichtungen sicherstellen.

Da die genannten Betriebe alle auch innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind, gehen von ihnen im Allgemeinen keine das Wohnen wesentlich störenden Emissionen aus. Da auch in der geplanten Seniorenresidenz das Wohnen im Vordergrund steht, geht die Stadt Schleswig davon aus, dass eine Vereinbarkeit der vorhandenen und geplanten Nutzungen gegeben ist.

4 Flächenverteilung

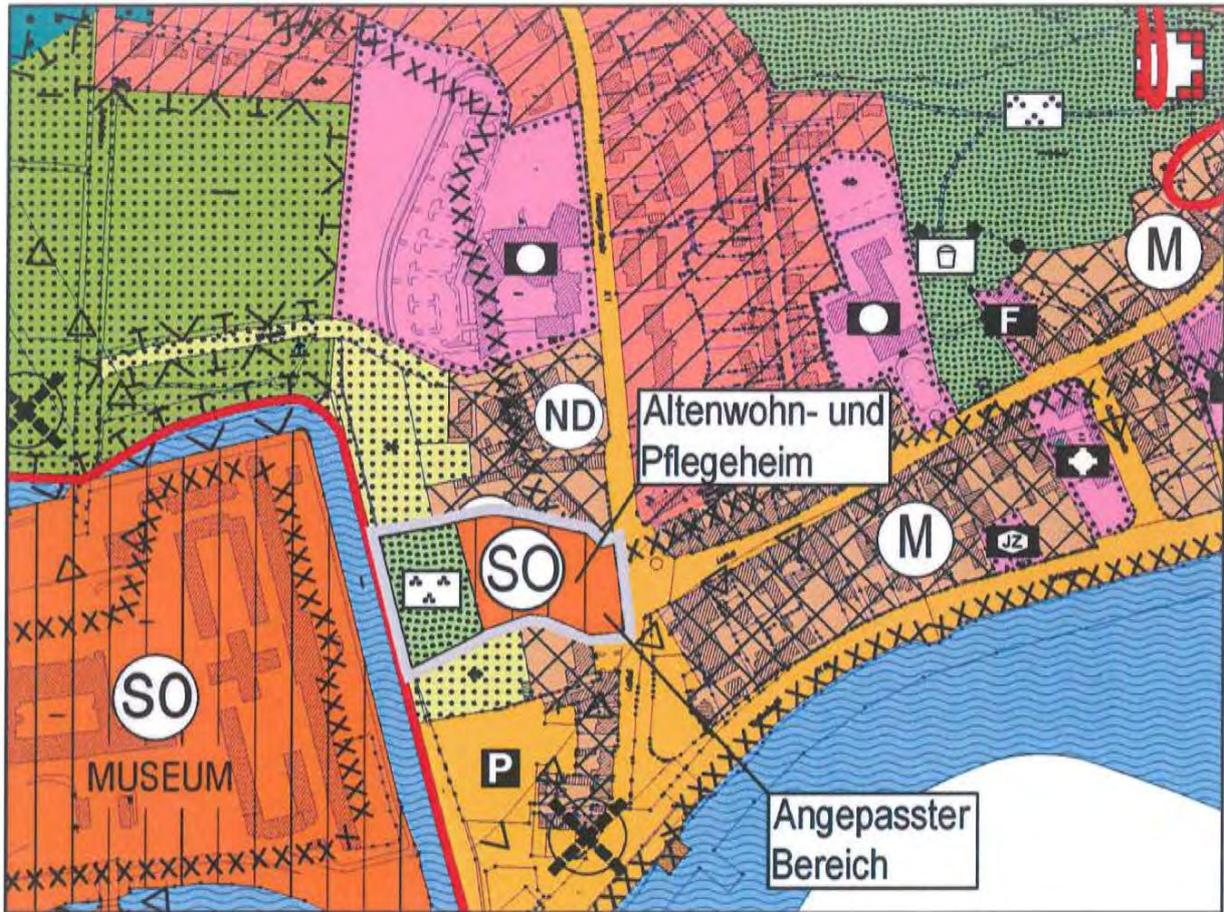
Der Geltungsbereich dieser Änderung des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 10.750 m², mit folgender Aufteilung

Sonstiges Sondergebiet 'Altenwohn- und Pflegeheim'	ca. 6.140 m ²
Straßenverkehrsfläche	ca. 175 m ²
Verkehrsfläche 'Fußweg'	ca. 575 m ²
Private Grünfläche 'Parkanlage'	ca. 3.860 m ²

5 Anpassung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Stadt Schleswig wird im Zuge der Berichtigung angepasst. Entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes wird der Geltungsbereich im Flächennutzungsplan gem. § 11 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet 'Altenwohn- und Pflegeheim' und im westlichen Teil als Grünfläche „Parkanlage“ dargestellt.

Nachfolgend wird der berichtigte Flächennutzungsplan dargestellt.



Ausschnitt F-Plan Stadt Schleswig (ohne Maßstab)

Die Begründung wurde durch Beschluss der Ratsversammlung Schleswig am 22.02.2016 gebilligt.

Schleswig, den ... *03.03.2016* ..


Arthur Christiansen
Dr. Arthur Christiansen
Bürgermeister