

# **BEGRÜNDUNG**

## **ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 77**

### **DER STADT SCHLESWIG**

**Gebiet südlich der Sportanlage 'Altfeld', nördlich der Langsee-  
straße/Ecke St. Jürgener Straße und östlich des Mühlenbaches**

---

**VERFAHRENSSTAND:**

- 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 (§ 4A (3) BauGB)
- SATZUNGSBESCHLUSS (§ 10 (1) BauGB)

**AUFGESTELLT:**

**PLANUNGSBÜRO SPRINGER  
ALTE LANDSTRASSE 7, 24866 BUSDORF**

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

**B E G R Ü N D U N G****zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 77 der Stadt Schleswig - für das Gebiet südlich der Sportanlage 'Altfeld', nördlich der Langseestraße/Ecke St. Jürgener Straße und östlich des Mühlenbaches**1. Anlass und Auswirkung der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 77 der Stadt Schleswig wurde am 12.03.1999 rechtskräftig. Er beinhaltet im Wesentlichen ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung 'Großflächiger Einzelhandel'.

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke 'St.-Jürgener Straße' 49 bis 53 östlich der St.-Jürgener Straße und nördlich der Langseestraße. Im Plangebiet sind ein großer Baumarkt mit Gartencenter, ein Kfz-Prüfdienst mit Werkstatt und eine Autovermietung vorhanden.

Die Begründung der Ursprungsfassung behält vollinhaltlich Gültigkeit, soweit nachfolgend hiervon nicht abgewichen wird.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 77 betrifft folgende Bereiche und Inhalte:

Die Kreisverwaltung des Kreises Schleswig-Flensburg plant den Umzug der Kfz-Zulassungsstelle sowie anderer Abteilungen der Straßenverkehrsbehörde in die St. Jürgener Straße in Schleswig, Gemarkung Schleswig, Flur 4, Flurstück 210. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 77 „Gebiet südlich der Sportanlage „Altfeld“, nördlich der Langseestraße/Ecke St. Jürgener Straße und östlich des Mühlenbaches“ der Stadt Schleswig. Dieser setzt für das Plangebiet ein sonstiges Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel mit Fokus auf einen Baumarkt mit Gartencenter sowie Auto- und Autozubehörhandel.

Ursprünglich bestand auf dem Grundstück ein Autohandel mit Kfz-Werkstatt (ATU). Im Jahr 2016 erfolgte die Umnutzung des bestehenden Gebäudes für die Dekra in eine Werkstatt, Büroräume und eine Autovermietung der Firma Europcar.

Die Kreisverwaltung plant, einen Teil der bisher von der Dekra und der Autovermietung genutzten Gebäudestrukturen sowie die vorhandenen Büroräume für ihre Kfz-Zulassungsstelle zu nutzen. Es ist vorgesehen, dass die Autovermietung den bisherigen Standort verlässt. Die bestehenden Räume der Kreisverwaltung in der Flensburger Straße 7 genügen den beanspruchten Kapazitäten nicht mehr. Die Lage des Objektes in der St. Jürgener Straße am Rand des Sondergebietes mit der eigentlichen „Schleswiger Automeile“ bietet den Besuchern der Zulassungsstelle zahlreiche Pkw-Stellplätze und ist aus allen Kreisgebieten gut erreichbar. Die Planung ist derart weit vorangeschritten, dass nunmehr der Bauantrag eingereicht werden soll. Für die Zulassung des Vorhabens muss der Bebauungsplan hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung entsprechend geändert werden.

Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans zur Art der baulichen Nutzung verfolgen ausweislich der Begründung das Ziel, eine Konkurrenzsituation zur Innenstadt zu vermeiden und die zentralen Versorgungsbereiche Schleswigs nicht zu schwächen. Das Vorhaben der Kreisverwaltung läuft dem nicht zuwider.

Vielmehr sollen die Kfz-Zulassungsstelle und ergänzende Abteilungen der Straßenverkehrsbehörde gerade hier angesiedelt werden, weil sich der Standort unter infrastrukturellen Gesichtspunkten als besonders gut erreichbar erweist, ohne dafür Raum innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche einnehmen zu müssen.

## 2. Durchführung des Änderungsverfahrens

Grundlage des Verfahrens ist das Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634) in der derzeit gültigen Fassung.

Die Ratsversammlung der Stadt Schleswig hat am 10.02.2020 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 77 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 m<sup>2</sup>. 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.
- Es bestehen weiterhin keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die vorgenannten Voraussetzungen liegen aus der Sicht der Stadt Schleswig für die Änderung dieses Bebauungsplanes vor.

## 3. Bestehende Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 77

Für das Plangebiet sind Festsetzungen bzgl. der Art der baulichen Nutzung (Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel, Art: Baumarkt mit Gartencenter, Auto- und Autozubehörhandel), des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ, Höhe der baulichen Anlagen) und der Baugrenzen im Bebauungsplan enthalten. Zudem wurden eine Reihe von naturschutzfachlichen Festsetzungen sowie Festsetzungen zum Immissionsschutz getroffen.

Diese Festsetzungen bleiben vollständig erhalten.

#### 4. Geänderte Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 77

Aus o.g. Gründen sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 77 wie folgt ergänzt werden:

Im Text (Teil B) wird unter dem Abschnitt 1 zur Art der baulichen Nutzung eine Ziffer 1.4 eingefügt, in der die zulässigen Nutzungen konkret beschrieben werden.

##### 1.4 Zulässig sind:

- Baumarkt mit Gartencenter
- Autohandel- und Autozubehör
- Kfz-Prüfstelle mit Werkstatt
- Behördliche Einrichtungen mit Bezug zu Kraftfahrzeugen und Verkehr
- Schilderwerkstatt

Die Spiegelstriche 3 bis 5 beschreiben die über diese Änderung des Bebauungsplanes vorgenommenen Ergänzungen, wobei die Kfz-Prüfstelle mit Werkstatt bereits vorhanden ist. Diese wurde über eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes genehmigt. Durch die getroffenen Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass die Beziehung zum insgesamt „autoaffinen“ Plangebiet (Auto- und Autozubehörhandel) erhalten bleibt.

Weitere Änderungen oder Ergänzungen werden nicht getroffen.

#### 5. Umweltprüfung

Gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 13 (3) BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Aus diesem Grund ist für die im Verfahren gemäß § 13a BauGB durchzuführende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 77 eine Umweltprüfung nicht erforderlich. 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.

Aufgrund der geringfügigen Änderungen in Bezug auf die zulässige Art der baulichen Nutzung kann eine artenschutzrechtliche Betroffenheit streng geschützter Tier- und Pflanzenarten ausgeschlossen werden. Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG liegen nicht vor.

Zusätzliche Bodenversiegelungen sind nicht vorgesehen. Es erfolgt dennoch in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde des Kreises Schleswig-Flensburg vor Umsetzung der Planung ein hydraulischer Nachweis des bestehenden Regenrückhaltebeckens.

Die Begründung wurde durch Beschluss der Ratsversammlung der Stadt Schleswig am 25.05.2020 gebilligt.

Schleswig, 08.06.2020



Stephan Dose  
Bürgermeister

