

STADT SCHLESWIG

2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 83 (B) - Südteil -

Gebiet zwischen St. Johanniskloster, Holmer-
Noor-Weg, A. P. Møller Skolen und Schleiufer

**Begründung zum Bebauungsplan
Verfahrensstand:**

Satzungsbeschluss

Stand: Februar 2018
Fassung zum Satzungsbeschluss

1. Ausgangssituation

1.1 Geltungsbereich

Das ca. 16,5 ha große Plangebiet des seit dem 03.10.2014 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 83 (B) - Südteil - Gebiet zwischen St. Johanniskloster, Holmer-Noor-Weg, A. P. Møller Skolen und Schleiufer – befindet sich in der Stadt Schleswig (Bundesland Schleswig-Holstein) östlich des Stadtzentrums und unmittelbar an der Schlei. Am 09.11.2015 hat die Ratsversammlung der Stadt Schleswig hat den Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 83 (B) als Satzung beschlossen.

Der Geltungsbereich umfasst den direkt östlich an das Schleswiger Stadtzentrum (Holmer-Noor-Weg) angrenzenden Bereich der ehemaligen Kaserne „Auf der Freiheit“, das Holmer Noor sowie die südlich angrenzenden Flächen mit folgender räumlicher Begrenzung:

- im Norden durch die A. P. Møller Skolen,
- im Westen durch den Holmer–Noor-Weg,
- im Osten und Südosten durch das Holmer Noor und den Uferbereich
- zum Wasserlauf Holmer Noor / Schlei,
- im Süden durch die Schlei.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 83 (B) sollen durch eine 2. vereinfachte Änderung neue textliche Festsetzungen aufgenommen bzw. geändert werden. Diese ergeben sich aus der Planzeichnung zur 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 83 (B) im Maßstab 1:1.000.

1.2 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 25.09.2017 die Aufstellung der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 83 (B) - Südteil - Gebiet zwischen St. Johanniskloster, Holmer-Noor-Weg, A. P. Møller Skolen und Schleiufer - " beschlossen. Die Änderung des Bebauungsplanes soll nach dem vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB erfolgen. Das vereinfachte Verfahren kann angewendet werden, wenn durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und wenn

- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

2 Ziel und Zweck der Planung, Planinhalt und Festsetzungen

2.1 Planungserfordernis und Planungsziele

Die Stadt Schleswig hat, aufgrund von Nachbarbeschwerden, im allgemeinen Wohngebiet des B-Plan-Gebiets 83 B mehrfach die Untersagung von Ferienwohnnutzung verfügt. Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt am 13. Mai 2017 (BGBl. 2017, S. 1057 ff) wurde § 13 a BauNVO eingeführt.

Diese Norm regelt die Zulässigkeit von Ferienwohnungen in den Plangebiet nach §§ 2 bis 7 BauNVO. In allgemeinen Wohngebieten nach § 4 BauNVO gehören Ferienwohnungen gem. § 13 a Satz 1 BauNVO in der Regel zu den nicht störenden Gewerbebetrieben; gemäß § 13 a Satz 2 BauNVO bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der im Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung zu den Betrieben des Beherbergungsgewerbes.

Damit sind Ferienwohnungen in allgemeinen Wohngebieten als Ausnahme zulässig. Im B-Plan 83 B wurden in den textlichen Festsetzungen in mehreren allgemeinen Wohngebieten u. a. Betriebe des Beherbergungswesens ausgeschlossen. Mit diesem Ausschluss soll dem Gebietscharakter Rechnung getragen werden und die Wohnverträglichkeit der Nutzungen im Plangebiet sichergestellt werden. Insbesondere sollen Nutzungen mit erhöhter Besucher- oder Kundenfrequenz eingeschränkt werden.

Nunmehr liegen z. Z. zwei Anträge auf Nutzungsänderung zu Ferienwohnnutzung vor, die im Widerspruchsverfahren abgelehnt wurden. Gegen diese Ablehnungen wurden vor dem Verwaltungsgericht Klagen erhoben.

2.2 Änderung der textlichen Festsetzung Teil B

Um rechtssicher Ferienwohnnutzung in den bereits in der Zulässigkeit eingeschränkten allgemeinen Wohngebieten des B-Plans 83 B untersagen zu können und den bestehenden Schutz der Wohnqualität weiterhin sicherzustellen, ist eine Ergänzung der textlichen Festsetzungen unter Punkt 1 der Art der baulichen Nutzung wie folgt erforderlich:

11, „In den allgemeinen Wohngebieten mit der Kennzeichnung „WA1, WA2a, WA2b, WA3a, WA3b, WA4a, WA4b, WA5a, WA5b, WA6, WA7, WA8“ sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungswesens, **Ferienwohnungen**, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.“
(gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)
(gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1,3,4,5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
(gem. § 13 a i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Des Weiteren soll im Rahmen der 2. Vereinfachten Änderung des B-Plans 83 eine redaktionelle Änderung der rechtlichen Verweise unter Punkt 3 erfolgen.

13 „In den Mischgebieten MI2, MI3, MI4 und MI5 sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig. Sie sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.
(gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)
(gem. § 6 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Die Begründung wurde durch Beschluss der Ratsversammlung am *23.04.2018* gebilligt.

Schleswig, den *17.05.2018*

STADT SCHLESWIG
DER BÜRGERMEISTER



Dr. Arthur Christiansen
Bürgermeister