

# **BEGRÜNDUNG**

## **ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 100**

### **DER STADT SCHLESWIG**

#### **"AN DEN WICHELKOPPELN"**

Gebiet westlich des Kattenhunder Weges, südlich des Gewerbegebietes 'Ratsteich', östlich des Schulwaldes und nördlich der Oscar-Behrens-Straße

#### 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 (§ 4A (3) BAUGB)
- SATZUNGSBESCHLUSS (§ 10 (1) BAUGB)

# Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>BEGRÜNDUNG .....</b>	<b>1</b>
<b>1      AUSGANGSSITUATION .....</b>	<b>1</b>
1.1     Geltungsbereich.....	1
1.2     Bestand.....	1
1.3     Grundlage des Verfahrens .....	1
1.4     Rechtliche Bindungen .....	2
<b>2      ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG .....</b>	<b>4</b>
2.1     Planungserfordernis und Planungsziele .....	4
<b>3      PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN.....</b>	<b>5</b>
3.1     Art der baulichen Nutzung.....	5
3.2     Maß der baulichen Nutzung .....	5
3.3     Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen .....	6
3.4     Baugestalterische Festsetzungen .....	6
3.5     Verkehrliche Erschließung .....	6
3.6     Ver- und Entsorgung.....	7
3.6.1   Wasserversorgung.....	7
3.6.2   Abwasserbeseitigung .....	7
3.6.3   Elektrizitätsversorgung.....	8
3.6.4   Kalte Nahwärme .....	8
3.6.5   Feuerlöscheinrichtungen.....	10
3.6.6   Abfallbeseitigung.....	10
3.7     Altlasten.....	11
3.8     Grundwasserschutz .....	12
3.9     Grünordnung und Freiraumplanung .....	12
3.10    Natur und Landschaft.....	13
3.11    Artenschutz.....	13
3.12    Biotopschutz .....	15
3.13    Denkmalschutz .....	15
3.14    Lärmschutz .....	16
3.15    Sonstige Hinweise und nachrichtliche Übernahmen.....	17
<b>4      FLÄCHENVERTEILUNG .....</b>	<b>18</b>
<b>5      ANPASSUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES .....</b>	<b>18</b>

## Anlagen:

- 7. Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schleswig
- Artenschutzrechtliche Prüfung zum B-Plan Nr. 100 der Stadt Schleswig von BBS Büro Greuner-Pönicke aus Kiel vom 11.03.2019
- Lärmtechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 100 der Stadt Schleswig vom Büro M+O Immissionsschutz GmbH aus Hamburg vom 15.10.2018
- Entwässerungskonzept zur Erschließung des B-Plans Nr. 100 der Stadt Schleswig von der Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH aus Neumünster vom 03.04.2019
- Bodenuntersuchungen im Bereich der ehemaligen Kleingartenanlage 'Kattenhunder Weg' – Teilbericht Altlasten – vom Büro ALKO aus Kiel vom 01.04.2019
- Nachuntersuchung der Oberböden auf den bei vorherigen Untersuchungen auffälligen Flächen im Bereich der ehemaligen Kleingartenanlage Kattenhunder Weg – vom Büro ALKO aus Kiel vom 18.09.2019

## Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 100 der Stadt Schleswig "An den Wichelkoppeln" – Gebiet westlich des Kattenhunder Weges, südlich des Gewerbegebietes 'Ratsteich', östlich des Schulwaldes und nördlich der Oscar-Behrens-Straße

### 1 Ausgangssituation

#### 1.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet grenzt im Norden an ein Gewerbegebiet. Nordöstlich wird das Plangebiet durch eine Feuerwache begrenzt, die sich aktuell noch in Planung befindet. Das Plangebiet grenzt im Osten an den Kattenhunder Weg und im Süden an ein Wohngebiet. Der Schulwald grenzt im Westen an das Plangebiet.

Die genaue Planbereichsabgrenzung ist der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 zu entnehmen.

#### 1.2 Bestand

Auf dem Gelände befand sich ehemals eine Kleingartenanlage, die aufgrund ihrer geringen Nutzung aufgegeben wurde. Die Gartenlauben wurden entfernt; derzeit ist die Fläche unbebaut und ungenutzt. Aktuell stellt sich das Gebiet als Brachfläche mit Ruderalfluren dar. Im Südosten des Plangebietes ist noch das alte Vereinsheim der Kleingartenanlage vorhanden. Das Gelände ist bewegt und weist Höhen zwischen ca. 35 m NHN im Westen, ca. 33 m NHN im Osten und ca. 28 m NHN im Süden auf.

#### 1.3 Grundlage des Verfahrens

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 24.06.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 100 beschlossen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll nach dem Verfahren über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b BauGB erfolgen. Die Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind:

- Der Bebauungsplan begründet die Zulässigkeit von Wohnnutzung auf Flächen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.
- Die festzusetzende Grundfläche im Plangebiet liegt unter 10.000 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.

Hierbei berechnet sich in diesem Planverfahren die Grundfläche aus den festgesetzten Grundflächenzahlen von 0,35 bzw. 0,4. Konkret wird demnach folgende Grundfläche festgesetzt:

Allgemeine Wohngebiete mit GRZ von 0,40: ca. 15.456 m<sup>2</sup>  $\cong$  ca. 6.183 m<sup>2</sup> Grundfläche

Allgemeine Wohngebiete mit GRZ von 0,35: ca. 10.654 m<sup>2</sup>  $\triangleq$  ca. 3.729 m<sup>2</sup> Grundfläche  
Insgesamt festgesetzte Grundfläche: ca. 9.912 m<sup>2</sup>

- 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 keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG zu beachten sind.

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 in 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 sowie mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung. Diese Darstellungen haben keine direkten Auswirkungen auf die städtischen und vorhabenbezogenen Planungsabsichten.

Der **Flächennutzungsplan** der Stadt Schleswig stellt das Plangebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Dauerkleingärten' dar. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 100 weichen in der Art der Nutzung von den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes ab. Da der Bebauungsplan Nr. 100 im Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt und die städtebauliche Entwicklung Schleswigs durch die Planung nicht beeinträchtigt wird, wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst (siehe Anlage 1). Entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes wird der Geltungsbereich im Flächennutzungsplan zukünftig als Wohnbaufläche dargestellt.

In den Randbereichen ragen derzeit drei rechtskräftige **Bebauungspläne** in das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 100 hinein. Hierbei handelt es sich zum Einen um den südlich und westlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 85. Der B-Plan Nr. 85 wird in einem 3 m breiten Streifen angrenzend an die Grundstücke 'Am Schulwald' 4, 8 und 10 durch den B-Plan Nr. 100 überplant. Dies erfolgt aufgrund der nach Fertigstellung des B-Planes Nr. 85 tatsächlich vorgenommenen Flurstücksaufteilung. In diesem Bereich sind im B-Plan Nr. 85 Wohnbauflächen ausgewiesen.

Zudem ragt im Norden der Bebauungsplan Nr. 39 (Gewerbegebiet Ratsteich) in das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 100 hinein. Schon im B-Plan Nr. 39 ist diese Fläche für die Anlage eines Regenrückhaltebeckens vorgesehen.

Im Nordosten muss eine kleine Fläche des Bebauungsplanes Nr. 96 (Feuerwache am Kattenhunder Weg) mit dem Bebauungsplan Nr. 100 überplant werden, um in diesem Bereich eine Lärmschutzwand errichten zu können.

Im **Landschaftsplan** der Stadt Schleswig (1995) ist das Plangebiet als Grünfläche mit Kleingärten dargestellt. Zentral durch das Gebiet verläuft ein Bach, welcher im Landschaftsplan als Hauptfließgewässer dargestellt ist. Ein sogenannter hochwertiger Knick befindet sich im Süden des Plangebietes; am nördlichen Rand befindet sich ein geringwertiger Knick. Ein geringer Teil des Plangebietes im Nordwesten ist als Laubwald dargestellt.



Der Entwicklungsplan des Landschaftsplanes sieht für den Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 100 folgende Entwicklungsmaßnahmen vor:

- Maßnahme zur Entwicklung des Fließgewässers
- Innerstädtische Grünachse, Leitlinie für die Freiraum- und Grünentwicklung
- Darstellung der früheren Kleingärten, zusätzlich: Förderung ökologischer Belange und der Freizeitnutzung.
- Angrenzend im westlich gelegenen Schulwald: Entwicklungsschwerpunkt für Maßnahmen zum Naturschutz und der Erholungsnutzung.

Der Bebauungsplan Nr. 100 sieht statt der früher vorhandenen Grünfläche für Kleingärten die bauliche Verdichtung des Innenbereichs vor. Nordöstlich an diesen Bebauungsplan angrenzend sieht der Bebauungsplan Nr. 96 den Bau einer Feuerwache vor.

Die Abweichung von den Darstellungen des Landschaftsplanes ist grundsätzlich damit zu begründen, dass die frühere Nutzung der Kleingärten zugunsten einer Wohnbebauung aufgegeben wurde. In diesem Zusammenhang sind die Ziele des Landschaftsplanes aus dem Jahr 1995 nicht mehr umzusetzen (z.B. Förderung ökologischer Belange und der Freizeitnutzung). Diese Entwicklung war zum Zeitpunkt der Aufstellung des Landschaftsplanes so nicht absehbar.

Die vorgesehene Grünzone im Westen des Wohngebietes, angrenzend an den Schulwald, ist als veränderte Umsetzung des geforderten Grünkonzeptes zu verstehen. Darüber hinaus sind die im Bebauungsplan Nr. 100 dargestellten Regenrückhaltebecken im Norden und im Süden des Planbereichs zwar technisch geprägte Einrichtungen, die aber zusätzlich zu einer Durchgrünung des Planbereichs beitragen.

Die Öffnung des verrohrten Vorfluters (Maßnahmen zur Entwicklung des Fließgewässers) war im Zuge der Planaufstellung vorgesehen, dann aber aufgrund des dadurch bedingten enormen

Flächenverbrauchs (sparsamer Umgang mit Flächen) wieder verworfen worden. Ein offener Bachlauf zwischen den im Norden und Süden des Planbereichs geplanten Regenrückhaltebecken ist nur im öffentlichen Grün zu realisieren. Der entsprechende Flächenverbrauch und die mit der Umsetzung und Unterhaltung eines Bachlaufs zusammenhängenden Arbeiten und Kosten sind für die Stadt nicht tragbar. Der Vorfluter wird als Rohrleitung zwischen den Regenrückhaltebecken erhalten und mit beiderseitigen Randstreifen als Grünfläche angelegt. Eine Wirksamkeit als Gestaltungselement oder für die Naherholung ist hiermit nicht verbunden. Diese Ziele werden im nahegelegenen Schulwald erreicht.

Die Abweichung von den Darstellungen des Landschaftsplanes ist zusammenfassend mit der veränderten Flächennutzung (Wohnbauflächen statt Kleingärten) und mit dem Ziel der Stadt, im innerstädtischen Bereich bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, zu begründen.

## **2 Ziel und Zweck der Planung**

### **2.1 Planungserfordernis und Planungsziele**

Die Nachfrage nach Baugrundstücken und Wohnraum ist in Schleswig ungebremsst hoch. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, besonders auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung zu beachten.

Der Bebauungsplan trifft innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Entwicklung entsprechend der Zielsetzungen.

Das geplante Wohngebiet wird mit einem Grundstücksangebot in unterschiedlichen Größenzuschnitten entwickelt. Städtischerseits wird derzeit von einem Angebot von rund 60 Grundstücken in einer Größenordnung von 410 bis max. 720 m<sup>2</sup> ausgegangen. Für eine gute Durchmischung sollen sowohl Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser errichtet werden. Die natürliche Geländemodellierung findet bei der städtebaulichen und hochbaulichen Planung Berücksichtigung.

Großer Wert wird auf eine hohe Aufenthaltsqualität des Wohnumfeldes gelegt. Das neue Quartier soll einen eigenen identitätsstiftenden Charakter sowohl in Bezug auf die städtebauliche als auch auf die hochbauliche Qualität erhalten. Die Schaffung einer fußläufigen Wegeverbindung durch das Wohngebiet vom Kattenhunder Weg zum angrenzenden Schulwald sowie zur vorhandenen Wohnbebauung 'Am Schulwald' ist ausdrücklich erwünscht.

Ein vorhandener Knick am westlichen Rand des Baugebietes bildet den Abschluss zwischen der neuen Bebauung und dem angrenzenden Naturraum des Schulwaldes. Zwischen Knick und Waldrand soll eine extensiv bewirtschaftete Grünfläche geschaffen werden.

Im nördlichen Bereich des Baugebietes treffen sich die beiden vorhandenen Bachläufe, die in ein neu herzustellendes Regenrückhaltebecken (RRB) münden werden. Die Dimensionierung des Rückhaltebeckens ist nach den Berechnungen der Schleswiger Stadtwerke ausgelegt. Durch eine fußläufige Wegeverbindung zwischen dem südlich angrenzenden Wohngebiet und

dem Schulwald, die durch das Baugebiet geplant wird, werden Planung und Bestand miteinander verknüpft. Zusätzlich ist ein Spielplatz im Gebiet geplant.

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 öffentliches Interesse an der Umsetzung der vorliegenden Planung.

### **3 Planinhalt und Festsetzungen**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Da das Plangebiet 'An den Wichelkoppeln' vorwiegend dem Wohnen dienen soll, werden die Bauflächen als Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, im gesamten Plangebiet ausgeschlossen, da dieses dem geplanten Gebietscharakter zuwiderlaufen würden.

Zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus in Schleswig wird für das Baufeld 'A' im Norden des Plangebietes die Festsetzung getroffen, dass in diesem Bereich nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können.

#### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird aufgrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und einer angemessenen Ausnutzung der Grundstücksflächen überwiegend mit einem Wert von 0,4 festgesetzt und rangiert somit an der Obergrenze der durch die Baunutzungsverordnung vorgegebenen Werte. Die zentralen Bauflächen, in denen etwas größere Grundstücke vorgesehen sind, erhalten eine GRZ von 0,35, um die mögliche Baumasse etwas einzugrenzen und den Versiegelungsgrad zu verringern. Durch die Festsetzung von zwei Vollgeschossen (II) wird die Ausnutzbarkeit flankierend unterstützt.

Um eine einheitliche Höhenlandschaft zu erzielen, wird eine Firsthöhe von maximal 10 m über der Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens festgesetzt. Da die Topografie des Geländes leichte Höhenunterschiede aufweist, wird auch die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens definiert. Demnach darf die Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens der baulichen Anlagen, gemessen auf der erschließungsseitigen Gebäudemitte, nicht mehr als 0,5 m über der befahrbaren Verkehrsfläche vor dem Baugrundstück liegen. Bei ansteigendem Gelände ist diese Höhe dem anstehenden Höhenunterschied nach Erschließung der Baugrundstücke anzupassen. Dabei ist der Höhenunterschied zwischen Verkehrsanlage und der von der Verkehrsanlage abgewandten Seite der baulichen Anlage anzunehmen

### **3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

#### Bauweise

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes wird überwiegend eine offene Bauweise festgesetzt, um eine ortstypische Wohnbebauung zu erreichen. Lediglich im Bereich der geplanten Reihenhausbauung im nördlichen Planbereich und entlang des Kattenhunder Weges wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Diese Bebauung soll aus schalltechnischen Gründen einen geschlossenen Riegel bilden. Um den Riegel entlang des Kattenhunder Weges jedoch nicht zu lang werden zu lassen, wird in diesem Bereich die überbaubare Fläche etwa in der Mitte geteilt.

#### Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gebildet, die sich am städtebaulichen Entwurf orientieren. Die Baugrenzen halten die erforderlichen Mindestabstände zu den Nachbargrundstücken ein.

### **3.4 Baugestalterische Festsetzungen**

Die baugestalterischen Festsetzungen wurden auf der Grundlage des städtebaulichen Entwurfes getroffen, um die Gestaltungsziele für das gesamte Baugebiet zu übernehmen.

Aufgrund des angestrebten städtebaulichen Konzeptes werden in den Bebauungsplan Festsetzung bzgl. der Dach- und der Außenwandgestaltung aufgenommen. Die Häuser dürfen mit geneigten Dächern und Dachneigungen zwischen 5° und 45° errichtet werden, so dass ortsuntypische Flachdächer ausgenommen sind. Für die Dacheindeckung wird nur ein Farbspektrum von dunkelgrau bis schwarz vorgegeben. Hiermit sollen ortsuntypische Farbeindeckungen wie z.B. gelb, blau oder grün ausgeschlossen werden, um ein harmonisches Ortsbild zu erreichen. Für Dachflächen von Nebenanlagen sind weitere Ausnahmen formuliert, da sie nur von untergeordneter Bedeutung sind. Zudem sind auch Gründächer wegen ihrer besonderen ökologischen Funktionen zulässig.

Für die Gestaltung der Außenwandmaterialien ist ein etwas breiteres Spektrum gewählt worden, um den Bauwilligen einen größeren Gestaltungsspielraum einzuräumen.

Die Gestaltungsvorgaben für Garagen, Carports und Nebenanlagen sind grundsätzlich weiter gefasst und entfallen teilweise, weil sie von untergeordneter baulicher Bedeutung sind.

### **3.5 Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Oscar-Behrens-Straße im südöstlichen Bereich des Plangebietes. Die Erschließung ist ringartig geplant. Der Verkehrsraum soll verkehrsberuhigt im Mischprinzip ausgebaut werden, um einen familienfreundlichen, lärmarmen und sicheren Verkehrsraum zu schaffen.

Das Plangebiet befindet sich an der Kreisstraße 63 außerhalb der geschlossenen Ortsdurchfahrt. Gemäß § 29 des Straßen- und Wegegesetzes v. Schleswig-Holstein dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen

größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 15 m vom befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraße 63 nicht errichtet oder vorgenommen werden. Die Anbauverbotszone ist nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

Aus städtebaulichen Gründen hält die Stadt Schleswig es für erforderlich, von den Vorschriften des § 29 StrWG abzuweichen und eine Unterschreitung der festgelegten Anbauverbotszone von 15 m zuzulassen. Die südlich angrenzende Bebauung (im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 85) hält einen Abstand von ca. 8 m bis 10 m zum befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraße 63 ein. Dieser Bebauungsplan ist im Jahr 2008 mit Zustimmung des damaligen Straßenbauamtes aufgestellt worden. Die entstandene Reihenhausbebauung bestimmt die städtebauliche Situation in diesem Bereich des Kattenhunder Weges und führt die weiter südlich bereits vorhandene ältere Reihenhausbebauung fort. Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 100 soll nun die Reihenhausbebauung in einem etwa gleichbleibenden Abstand zur Kreisstraße nach Norden fortgesetzt werden. Daher werden die Baugrenzen in einem Abstand von mindestens 8 m zum befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraße festgesetzt.

Ferner dürfen von den Baugrundstücken keine direkten Zufahrten oder Zugänge zur freien Strecke der K 63 angelegt werden. Es soll lediglich ein Fuß-/Radweg vom Plangebiet kommend in den Geh- und Radweg entlang der Kreisstraße einmünden. Die Errichtung des Geh- und Radweges ist mit der Straßenmeisterei abzustimmen.

Die erforderlichen Stellplätze sind auf den Grundstücken nachzuweisen. Zusätzlich werden einige Parkplätze im öffentlichen Straßenraum geschaffen, um auch Besuchern des Quartiers Abstellmöglichkeiten für ihre Fahrzeuge bereitzustellen.

Die Sichtfelder an der Einmündung des Oscar-Behrens-Weges wurden aus dem südlich an das Plangebiet anschließenden Bebauungsplan Nr. 85 nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Diese befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 100.

### **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 wird an das Versorgungsnetz der Schleswiger Stadtwerke angeschlossen.

#### **3.6.2 Abwasserbeseitigung**

##### Schmutzwasserentwässerung:

Das anfallende Schmutzwasser der geplanten Grundstücke im Plangebiet soll über ein neu herzustellendes Freigefällekanalnetz innerhalb der geplanten Erschließungsachsen abgeleitet werden. Dieses Schmutzwasser wird der vorhandenen Schmutzwasserpumpstation im Bebauungsplan Nr. 85 zugeführt und dann über das Bestandsnetz der Schleswiger Stadtwerke der Kläranlage Schleswig zugeführt.

### Oberflächenentwässerung:

Durch das Plangebiet verläuft der verrohrte Vorflutgraben B, der im Anschluss an das Bebauungsplangebiet Nr. 100 im Hauptschluss offen durch das Regenrückhaltebecken des Bebauungsplangebietes Nr. 85 verläuft. Hydraulisch darf der Vorflutgraben B das tiefergelegene Vorflutsystem Mühlenbach nicht weiter belasten.

Es ist geplant im nördlichen Bereich ein Regenrückhaltebecken (RRB) im Hauptschluss zu errichten. Dieses wird mit einem maximalen Zufluss von 150 l/s gedrosselt. Kommt mehr Wasser aus den oberliegenden Bereichen an, wird dieses im Bereich des Vorflutgrabens und der angrenzenden Waldfläche unkritisch (wie in der Vergangenheit) gezielt einstauen, so dass keine Schäden auftreten. Hier wird der maximale Einstau unterhalb der vorhandenen bebauten Bereiche des Tierheims geplant (30,57 m ü. NN). Aufgrund der Betriebserfahrungen wird von einem maximalen Einstau oberhalb des neuen RRB von weniger als einer Woche ausgegangen.

Die Zuständigkeit der betroffenen Bereiche des Vorflutgrabens B wird durch ein separates Vertragswerk vom Wasser- und Bodenverband Nübel auf die Schleswiger Stadtwerke übertragen.

Das neu zu planende nördliche RRB wird zusätzlich zu dem im Bebauungsplangebiet anfallenden Oberflächenwasser auch die vorhandenen Einleitungsstellen des Gewerbegebietes, der Feuerwache und der einleitenden Wohnbebauung dimensionsmäßig aufnehmen. Das vorhandene RRB des Bebauungsplangebietes Nr. 85 wird nach Norden hin vergrößert, um die tief liegenden Bereiche des Bebauungsplangebietes im Freigefälle aufnehmen zu können.

Die behandlungsbedürftigen anfallenden Oberflächenabwässer von den Straßenverkehrsflächen werden mittels technischer Bauwerke (Sandfänge) gereinigt und dann dem RRB und der Vorflut zugeleitet.

Die Entwässerungssituation wird durch die geplanten Maßnahmen verbessert und auf die zukünftigen Bedürfnisse angepasst.

### **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 Kalte Nahwärme**

Die Stadt Schleswig und die Schleswiger Stadtwerke GmbH mit ihren Projektpartnern werden das zu erschließende Baugebiet 'An den Wichelkoppeln' mit einer innovativen und ökologischen Wärme-/Kälteversorgung versehen. Ziel dieser Wärme-/Kälteversorgung ist es, auf den Einsatz fossiler Brennstoffe zu verzichten und hohe Wärmeverluste wie in der klassischen Fernwärmeversorgung zu vermeiden.

Die Schleswiger Stadtwerke GmbH haben bereits sehr erfolgreich und mit einer hohen Anschlussdichte das Baugebiet Berender Redder (2. und 3. Bauabschnitt), das aktuelle Baugebiet in Gelting und eine Quartiersbebauung mit 100 Wohneinheiten in Eckernförde mit Kalter Nahwärme/Erdwärme erschlossen.

Die Planung, Umsetzung und der Betrieb im Bebauungsplan Nr. 100 wird über das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi) als Forschungsvorhaben Erd-Eis II für 3 Jahre gefördert. Eine anschließende Monitoringphase ist möglich. Der Forschungsschwerpunkt liegt auf der großtechnischen Umsetzung eines Erdeisspeichers zur Wärme- und Kälteversorgung eines Quartiers/Baugebiets. Hier spielt auch die Verteilung der Wärme/Kälte mit Hilfe eines kalten Nahwärmenetzes eine entscheidende Rolle. Der Erdeisspeicher dient als Wärme- und Kältequelle für Wärmepumpen im Wohngebäude zur Versorgung dieser Gebäude im geplanten Quartier/Baugebiet.

Um die Betriebsweise des Erdeisspeichers vollumfänglich erfassen zu können, wird ein geothermisches Messfeld im Erdreich implementiert. Dies ermöglicht den Vergleich des Erdeisspeichers mit Geothermiefeldern aus anderen Forschungsprojekten. Die gewonnenen Erkenntnisse über die Vereisung des Erdreiches für Heiz- und Kühlzwecke werden der Öffentlichkeit sowie anderen Akteuren aus Forschung und Politik im Rahmen von Veröffentlichungen und Vorträgen zugänglich gemacht.

Die übergeordneten Mess-, Steuerungs- und Regelungstechnologien (MSR) nutzen die Glasfaserverkabelung im Quartier, um die Komponentenregelung und Datenerfassung in Echtzeit zu gewährleisten. Durch die Anbindung an ein intelligentes Cluster-Management wird neben der lokalen Intelligenz in den Wohngebäuden inkl. der Wärme-/Kälte- und Stromzähler auch eine übergeordnete Optimierungsebene geschaffen, die neben dem Einzelgebäude das gesamte Quartier im Fokus hat.

Alle Komponenten wie das kalte Nahwärmenetz mit den Erdeisspeichern, der PVT-Anlage auf dem Dach der Feuerwache, Abwärmequellen und dem Stromnetz mit Stromspeichern, Elektromobilität, dezentralen Wärmepumpen, Car-Sharing-Modellen usw. werden darin berücksichtigt.

Unter dem Schlagwort der künstlichen Intelligenz wird untersucht, in wie weit Wärmepumpen die Temperaturregelung des Gebäudes eigenständig übernehmen können. Hierfür werden Wärmepumpen mit und ohne integriertem Puffer-Warmwasserspeicher weiterentwickelt und in den Wohngebäuden je nach Bedarf des Nutzers installiert.

Ziel ist u.a. die Steuerung des automatischen hydraulischen Abgleichs. Die Wärmepumpe soll das Nutzerverhalten lernen und dementsprechend intelligent Wärme vorhalten können. Dadurch sollen sich Einsparungen im Energieverbrauch ohne Einbußen im Komfort einstellen. Zusätzlich wird eine Visualisierung der Nutzenergieverbräuche mit Hilfe von webbasierten Werkzeugen für die Gebäudeeigentümer, Mieter und Forschungspartner (anonymisiert) implementiert.

Die Verbrauchsvizualisierung hat das Ziel, Energieverbräuche leicht verständlich, visuell aufbereitet und jederzeit verfügbar online bereit zu stellen. Damit wird den Nutzern die Möglichkeit gegeben, die Einflüsse des eigenen Verhaltens auf den Energieverbrauch zu analysieren und Einfluss darauf zu nehmen. Dies erfolgt automatisiert über eine Internetplattform. Nutzeraccounts, Zugangsberechtigungen und erfasste Daten werden nach dem neuesten Datenschutzgesetz vertraulich behandelt.

Um das Forschungsvorhaben umsetzen zu können, wird ein Anschluss- und Benutzungszwang inkl. der erforderlichen Wärmepumpe im Wohngebäude für den Bebauungsplan Nr. 100

ausgesprochen. Der Nutzer zahlt marktübliche Preise für den Anschluss, die Technik, den Verbrauch und die Grundgebühr(en) und ist Teil dieses innovativen Leuchtturmprojekts der Energiewende. Das innovative und ökologische Forschungsvorhaben trägt dazu bei, die Attraktivität des Wohngebäudes und des Baugebietes zu steigern.

Der Erdeisspeicher wird zum einen auf der Fläche des Regenrückhaltebeckens und zum anderen in der Waldabstandsfläche installiert. Ein Messtechnikstandort (z.B. Trafogebäude) befindet sich am Verbindungsweg zur Waldabstandsfläche und der Hauptmesstechnik- und Wärmeverteilungsstandort befindet sich auf dem Gelände des Regenrückhaltebeckens an der Grenze zur neuen Feuerwache. Die Versorgungsgebäude werden in der Planzeichnung mit dem Planzeichen 'KNW' (Kalte Nahwärme) versehen

### **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. Gemäß der Information zur Löschwasserversorgung des AGBF-Bund sollen die Abstände neu zu errichtender Hydranten 150 m nicht überschreiten.

### **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).

Bei der Planung von Parkflächen sowie verkehrsberuhigenden Elementen im Straßenraum ist zu beachten, dass die Mindeststraßenbreite von 4,75 m nicht eingeengt und die Durchfahrt für Müllfahrzeuge am Abfuhrtag nicht behindert wird. Zudem ist zu beachten, dass bei der Bepflanzung der Straße mit Bäumen sowie beim Aufstellen der Straßenbeleuchtung, die lichte Durchfahrtshöhe von mindestens 4 m zuzüglich eines Sicherheitsabstands eingehalten wird. Bäume, Astwerk, Dächer und Straßenbeleuchtung dürfen nicht in das Lichtraumprofil ragen oder die Durchfahrtsbreite der Straße einengen.

Die Zufahrten zu den Grundstücken nördlich und südlich des südlich gelegenen Stichweges sowie zu dem Grundstück südlich des nördlich gelegenen Stichweges sollen von der Ringstraße erfolgen. Dementsprechend sind nur die drei westlichen Grundstücke des Baufeldes A im Nordwesten des Plangebiets durch Müllfahrzeuge nicht befahrbar. Da die Abfallentsorgung dennoch durch den Hol- und Bring-Service gewährleistet ist, wird von einer Ausweisung von Aufstellflächen für Abfallbehälter abgesehen.

### 3.7 Altlasten

Für das zukünftige Baugebiet 'An den Wichelkoppeln' wurde aufgrund der Vornutzung (Kleingartenanlage) eine Bodenuntersuchung beauftragt, um etwaige Bodenbelastung auszuschließen.

Das Gutachten äußert sich in seinen Maßnahmenempfehlungen wie folgt:

In 13 der untersuchten 16 Teilflächen hat sich der Belastungsverdacht in Hinblick auf den Gefährdungspfad Boden-Mensch nicht bestätigt. Aufgrund der Unterschreitung der Prüfwerte für den Gefährdungspfad Boden-Mensch in den Mischproben liegen dort gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) vor. Die mittleren Bodenbelastungen sind mit der geplanten Nutzung (Wohnbebauung) vereinbar.

Die Untersuchungsfläche wurde mittels eines Rasters der vorgegeben Dimension von 50 x 50 m in 17 Teilflächen unterteilt. Die Böden der Teilflächen wurden mittels einer zentralen Kleinbohrung bis in den gewachsenen Boden und jeweils ca. 16 regulär auf der Teilfläche verteilten Einzelbohrungen bis in eine Tiefe von 0,3 m unter Gelände, deren Bohrgut zu einer Oberbodenmischprobe vereinigt wurde, beprobt.

Bei den Laboruntersuchungen waren gemäß einer Vereinbarung mit UBB die Parameter

- Schwermetalle
  - Pflanzenschutzmittel „18-er Liste“
  - Pflanzenschutzmittel Glyphosat und AMPA
  - PCB
  - PAK (EPA)
  - KW-Index
- zu überprüfen.

Mit Ausnahme von an der Oberfläche lagernden Bauschutt- und Abfallresten sowie wie im Südosten des Geländes Holzbrand waren keine Auffälligkeiten erkennbar.

Die chemischen Untersuchungen wiesen deutliche anthropogene Belastungen des Bodens durch organische Schadstoffe nach, die aber wegen fehlender Überschreitung von Referenzwerten keine nachteilige Beeinflussung des Schutzgutes menschliche Gesundheit besorgen lassen.

Von den untersuchten organischen Schadstoffgruppen sind alle im Oberboden vertreten. PCB wurde auf der Teilfläche S8 mit einem Gehalt über dem Vorsorgewert und über dem in Schleswig-Holstein in entsprechenden Böden angenommen Hintergrundgehalt nachgewiesen. PAK sind auf den drei Teilflächen S8, S11 und S16 wegen Vergleichswertüberschreitungen des Einzelsubstanzgehaltes für Benzo(a)pyren für Wohngebiete auffällig.

Merkliche Gehalte von aliphatischen Kohlenwasserstoffen werden einer natürlichen Entstehung zugeschrieben.

Die zu untersuchenden Pflanzenschutzmittel waren nicht nachweisbar.

Das Bodengutachten empfiehlt, die Teilflächen mit erhöhter PAK- und PCB-Gehalten in der Bebauungsplanung kenntlich zu machen und die Schadstoffgehalte zu prüfen. Die ermittelten

Flächen werden im Bebauungsplan mit dem Planzeichen „Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB versehen. Die Definition scheint etwas dramatisierend, soll doch mit der Beschreibung lediglich darauf hinweisen, dass für die besagten Flächen entsprechende Nachuntersuchungen durchzuführen sind.

In Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Schleswig-Flensburg wurde eine detaillierte Nachuntersuchung der Teilflächen S6, S8, S11 und S16 vorgenommen. Die vier Flächen wurden geviertelt und die sich ergebenden Viertelflächen einer erneuten Oberflächenbeprobung unterzogen. Die insgesamt 16 Oberbodenmischproben wurden auf PAK oder PCB untersucht. PCB wurden auf den Viertelflächen 8.1 bis 8.4 aus Rasterfläche S8 aus dem Jahr 2018 nicht nachgewiesen. PAK sind in allen aktuellen Viertelproben aus den Rasterflächen S6, S11 und S16 (aus dem Jahr 2018) vertreten. Ein formaler Gefahrenverdacht lässt sich allerdings lediglich für die Viertelfläche 11.2 herleiten. Eine etwaige Gefährdung kann - abgesehen von Erdbewegungen im Zuge der Bebauung - durch Aufbringen von Fremdmaterial („Mutterboden“) in ausreichender Mächtigkeit ausgeschlossen werden. Eine Mächtigkeit von 0,35 m sollte dabei nicht unterschritten werden.

Eine Zustimmung seitens der Unteren Bodenschutzbehörde wird in Aussicht gestellt.

### **3.8 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.

### **3.9 Grünordnung und Freiraumplanung**

Die Fläche der ehemaligen Kleingartenanlage ist geprägt durch die benachbarte Lage zum westlich angrenzenden Schulwald. Der notwendige, nach § 24 Landeswaldgesetz (LWaldG) einzuhaltende Waldabstandsstreifen (30 m) ist in der Planzeichnung als nachrichtliche Übernahme gekennzeichnet. Diese Fläche, die von einer Bebauung freizuhalten ist, wird überwiegend als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche wird eine fußläufige Verbindung zum Zugang des Waldgebietes vorgehalten. Dieser Fußweg bindet auch den geplanten Kinderspielplatz an, der für das Neubaugebiet geschaffen wird.

Im Süden der Grünfläche stockt eine Vogel-Kirsche, die im Zuge der Umsetzung der Planinhalte als prägender Baum nach Möglichkeit erhalten werden sollte.

Nördlich der geplanten Riegelbebauung am nördlichen Rand der bebauten Lage wird ein großes Regenrückhaltebecken vorgesehen, welches sich in einen öffentlichen Grünbereich einbettet. Dieser Grünbereich soll sich möglichst naturnah entwickeln. Daher sind unnötige Pflegemaßnahmen nach Möglichkeit zu vermeiden.

Am nördlichen Rand des Plangebietes wird aus lärmschutztechnischer Sicht, im Übergang zum angrenzenden Gewerbegebiet „Ratsteich“, eine 6 m hohe Lärmschutzwand entstehen, die auf der gesamten Länge und Höhe eine Begrünung erfährt.

### 3.10 Natur und Landschaft

Da der Bebauungsplan Nr. 100 nach dem Verfahren über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b BauGB 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. Zu berücksichtigen sind jedoch der Biotop- und der Artenschutz.

### 3.11 Artenschutz

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Aspekte bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde vom Büro BBS Greuner-Pönicke aus Kiel eine artenschutzrechtliche Prüfung vorgenommen. Diese kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

*Die Stadt Schleswig plant die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 100 mit dem Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Entwicklung von Wohnbebauung im Geltungsbereich zu schaffen. Dabei wird eine (bereits aufgegebene und beräumte) Kleingartenanlage überplant.*

*Durch die Eingriffe in Gehölze und Gebäude (hier v.a. Gartenlauben in der Kleingartenanlage) wurden Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln und Fledermäusen überplant, so dass Maßnahmen in Form der Neuschaffung von Gehölzstrukturen und des Anbringens von Vogelnistkästen und Fledermauskästen erforderlich werden. Da die Fläche bereits beräumt wurde, werden die Maßnahmen nachträglich vorgesehen.*

*Zur Vermeidung des Tötens oder Verletzens von Vögeln bei zukünftigen Arbeiten auf der derzeit durch Ruderalflur / Grünland bewachsenen Fläche wird eine Vermeidungsmaßnahme (Baufeldfreimachung / Baubeginn außerhalb der Brutzeit) erforderlich.*

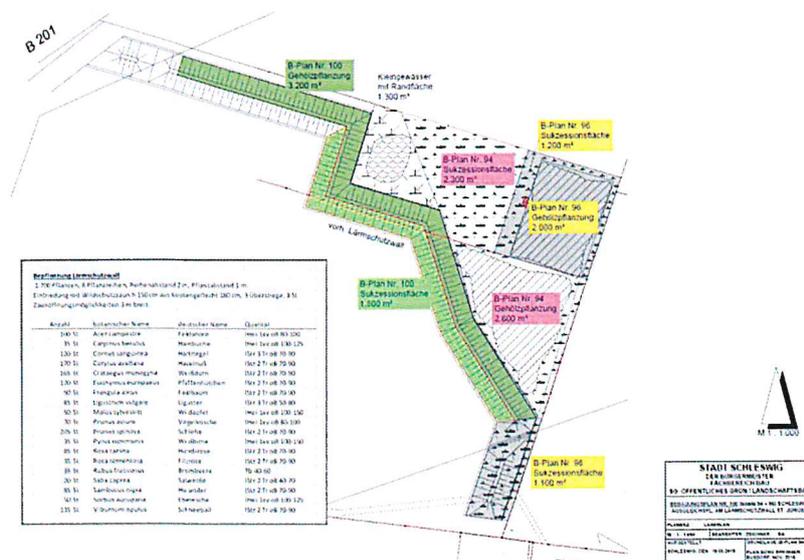
*Standorte zur Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen sind derzeit noch nicht abschließend benannt. Flächenhafter Ausgleich für den Artenschutz (Gehölzvögel) kann über das Ökokonto der Stadt umgesetzt werden. Das Anbringen von Ersatzquartieren/Nistmöglichkeiten (Vögel und Fledermäuse) ist an älteren Bäumen und an Gebäuden möglich. Da diese im Geltungsbereich nicht vorkommen, wurden weitere Anbringungsmöglichkeiten mit Erreichbarkeit durch die örtlichen Populationen gesucht. Diese sind im Bebauungsplan zu konkretisieren und festzusetzen. Eine Übersicht über potenzielle Flächen, auf denen Artenschutzmaßnahmen umgesetzt werden können, ist in Abbildung 4 auf Seite 36 (des Gutachtens) Anhand von Angaben öffentlicher Gebäude/Flächen durch die Stadt Schleswig dargestellt.*

Zusammenfassung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktion:

Schutzobjekt/Gesetz	Vorgabe
<b>Nachträgliche Maßnahme</b>	
Fledermäuse mit Quartieren an Bäumen	<b>Maßnahme A-1:</b> Anbringen an Bäumen:

	10 x Fledermaushöhle, 10 x Fledermausspaltenkasten
Fledermäuse mit Quartieren an Gebäuden	<b>Maßnahme A-2:</b> Anbringen an Gebäuden (Übergangsweise ggf. an Bäumen): 10 x Fledermausspaltenkasten 5 x Fledermaushöhlen
<b>Artenschutzrechtlicher Ausgleich</b>	
Brutvögel der Gehölze	<b>Maßnahme A-3:</b> Neuschaffung von naturnahen Gehölzstrukturen (ca. 0,32 ha) auf einer Gesamtfläche von 0,48 ha.  <b>Maßnahme A-4 und A-6</b> Anbringen von 20 Vogelnistkästen an Bäumen Anbringen von 2 Starenkästen an Bäumen
Brutvögel der Gebäude	<b>Maßnahme A-5</b> Anbringen von 20 Nistkästen für Gebäudebrüter an Gebäuden
<b>Artenschutzrechtliche Vermeidung</b>	
Brutvögel des Offenlandes (inkl. Feldlerche)	<b>Maßnahme V-1</b> Bauzeitenregelung: Bauarbeiten im Bereich des Grünlandes sind außerhalb der Brutzeit durchzuführen, d.h. nicht zwischen Mitte März und Ende August. Während dieser Zeit sind Eingriffe nur dann zulässig, wenn kurz vor Beginn der Bauarbeiten durch eine Fachperson ein Brutvorkommen ausgeschlossen werden konnte.

Auf die Standorte der Ausgleichsmaßnahmen wird im Bebauungsplan hingewiesen. Der flächenhafte Ausgleich findet auf den Flurstücken 21/6 und 22/4 der Flur 3 der Stadt Schleswig statt (siehe nachstehende Abbildung).



Der vorhandene Lärmschutzwall mit einer Fläche von 0,483 ha soll auf einer Fläche von 0,32 ha mit Gehölzen bepflanzt werden. Die übrigen 0,163 ha sind als Sukzessionsfläche vorgesehen.

### 3.12 Biotopschutz

Entlang der westlichen Planbereichsgrenze verläuft im Übergang zum Schulwald ein Knick (HWy). Dieser ist mit Hainbuche, Rot-Buche und Berg-Ahorn bestockt. Dieser Bewuchs wurde im vergangenen Herbst/Winter auf den Stock gesetzt. Dieser Knick unterliegt gem. § 21 Abs. 1 als Bestandteil des Waldes nicht dem gesetzlichen Biotopschutz nach § 30 Abs. 2 BNatSchG. Der Knick ist dennoch in der Planzeichnung dargestellt und wird erhalten, sodass Beeinträchtigungen auszuschließen sind.

Nordöstlich greift ein Teilstück des Planbereichs auf das Grundstück der Feuerwache über. Entsprechend des Bebauungsplans Nr. 96 der Stadt Schleswig ist der dort vormals vorhandene Knick rechtlich entwidmet worden und somit nicht mehr als geschütztes Biotop zu bewerten.

Die offenen und zum Teil verrohrten Gräben (FGy) des Planbereichs sind als Entwässerungsgräben entsprechend der Landesbiotopverordnung bzw. der Kartieranleitung und Biotoptypenschlüssel für die Biotopkartierung (5. Fassung, Stand März 2019) nicht als geschützte Biotope zu bewerten.

Geschützte Biotope sind daher innerhalb des Planbereichs des Bebauungsplans Nr. 100 nicht vorhanden.

### 3.13 Denkmalschutz

Das Archäologische Landesamt kann zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 (2) DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 durch die Umsetzung der vorliegenden Planung feststellen.

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.

### 3.14 Lärmschutz

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Feuerwache am Kattenhunder Weg, die sich derzeit im Bau befindet. Im Rahmen der Bauleitplanung zur Feuerwache (Bebauungsplan Nr. 96 der Stadt Schleswig) wurde ein Schallgutachten erstellt, welches die Emissionen durch den Betrieb der Feuerwehr auf die umliegenden Flächen aufzeigt und durch welche Maßnahmen diese Einwirkungen kompensiert werden können.

Angenommen wurde zur Erstellung des Schallgutachtens die Festsetzung als 'allgemeines Wohngebiet'. Die Richtwerte der TA-Lärm für allgemeine Wohngebiete würden zum Teil überschritten werden, weshalb auf dem Gelände der Feuerwache dem Gutachten folgend eine Lärmschutzwand errichtet wird. Im Fall von Übungen werden 55 dB(A) am Tag ab ca. 6,0 m von der südlichen Grundstücksgrenze der Feuerwache eingehalten. Es wird empfohlen, diesen Bereich von Bebauung freizuhalten. Da die möglichen Überschreitungen des Immissionsrichtwertes für Allgemeine Wohngebiete nur einen kleinen Teilbereich der südlich angrenzenden Grundstücke betrifft und dies nur im Übungsfall, hat sich die Stadt entschieden, die Baugrenze in einem Abstand von 3,0 m zur Grundstücksgrenze festzusetzen, um die Bebaubarkeit der nur ca. 23 m tiefen Grundstücke nicht zu stark einzuschränken.

Ein weiteres Lärmgutachten wurde im Rahmen der Planung für den Bebauungsplan Nr. 100 erstellt. Hierbei wurden insbesondere die Lärmemissionen in der Umgebung des Plangebiets untersucht. Hauptemittenten für die Lärmbelastungen sind das nördlich angrenzende Gewerbegebiet und die Geräuschbelastungen der angrenzenden Kreisstraße (Kattenhunder Weg). Durch das Aufzeigen von geeigneten Maßnahmen durch das Schallgutachten kann entsprechende Abhilfe geschaffen werden. Das Gutachten formuliert neben einer zu errichtenden Lärmschutzwand (mit einer Höhe von 6,0 m über dem Gelände der Gewerbegrundstücke) im Übergang zum nördlich angrenzenden Gewerbegebiet auch die bauliche Schaffung von Reihenhausriegeln, die schallschützende Wirkung erbringen. Darüber hinaus werden durch Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe Lösungen aufgezeigt, die ein verträgliches Nebeneinander ermöglichen.

Die entsprechenden notwendigen Maßnahmen sind durch textliche Festsetzungen im Teil B des Bebauungsplanes formuliert. Diese Festsetzungen decken sich mit den Anforderungen und Aussagen des Schallgutachtens und stellen somit die Grundlage für gesunde Wohnverhältnisse dar.

Eine betriebsbezogene Immissionsprognose für jeden Betrieb durchzuführen, ist aus Sicht der Stadt Schleswig unverhältnismäßig. Das Gewerbegebiet wurde in mehrere Flächen unterteilt und für die Flächen wurden so hohe Emissionen berücksichtigt, dass an der Bestandsbebauung in den B-Plänen 35a, c und 85 die jeweiligen Immissionsrichtwerte der TA Lärm für reine oder allgemeine Wohngebiete eingehalten sind. Die Gewerbeflächen wurden so laut berücksichtigt, wie sie im Bestand sein dürfen. Dieses Verfahren ist aus Sicht der Stadt Schleswig ausreichend genau.

Für die geplante heranrückende Bebauung im B-Plan Nr. 100 wurden entsprechende Maßnahmen, z. B. baulicher Schallschutz, Abstand und Lärmschutz am Gebäude, entwickelt, so dass keine weitergehende Einschränkung der Gewerbeflächen zu erwarten ist.

Eine betriebsbezogene Betrachtung aller derzeit vorhandenen gewerblichen Nutzung ist mit unverhältnismäßigem Aufwand (und Kosten) verbunden. Wenn die betriebsbezogene Betrachtung ergäbe, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der Bestandsbebauung in den B-Plänen 35a, c und 85 nicht eingehalten werden, dann müssen sich die hierfür maßgebenden Betriebe (nachträglich) einschränken. Diesen (theoretisch möglichen) Missstand zu lösen, ist jedoch nicht Aufgabe des B-Plans.

### **3.15 Sonstige Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

#### Waldabstandsstreifen gem. § 24 Landeswaldgesetz (LWaldG)

Am östlichen Rand des geplanten Wohnbaugebietes befindet sich der sog. Schulwald. Dieser wird durch einen Knick begrenzt. Dieser bildet den Übergang zwischen dem Naturraum „Wald“ und der zukünftig besiedelten Fläche des Baugebietes 'An den Wichelkoppeln'.

Den gesetzlichen Vorschriften entsprechend, wird der Waldabstandsstreifen in der Planzeichnung gekennzeichnet. Der vorgegebene Abstand von 30 m ist dort einzuhalten.

#### Bodenschutz

Das Bodengutachten empfiehlt, die Teilflächen mit erhöhter PAK- und PCB-Gehalten in der Bebauungsplanung als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB) kenntlich zu machen und die Schadstoffgehalte zu prüfen. Die besagten Flächen sind im Bebauungsplan kenntlich gemacht und werden vor der Realisierung entsprechenden Untersuchungen zugeführt.

Allgemein:

- Beachtung der DIN 19731 'Verwertung von Bodenmaterial'
- Der Beginn der Arbeiten ist der unteren Bodenschutzbehörde spätestens 1 Woche vorab mitzuteilen.

Vorsorgender Bodenschutz

- Die Häufigkeit der Fahrzeugeinsätze ist zu minimieren und soweit möglich an dem zukünftigen Verkehrsnetz zu orientieren.
- Bei wassergesättigten Böden (breiig/flüssige Konsistenz) sind die Arbeiten einzustellen.

Bodenmanagement

- Oberboden und Unterboden sind bei Aushub, Transport, Zwischenlagerung und Verwertung sauber getrennt zu halten. Dies gilt gleichermaßen für den Wiederauftrag / Wiedereinbau.
- Bei den Bodenlagerflächen sind getrennte Bereiche für Ober- und Unterboden einzurichten. Eine Bodenvermischung ist grundsätzlich nicht zulässig.
- Oberboden ist ausschließlich wieder als Oberboden zu verwenden. Eine Verwertung als Füllmaterial ist nicht zulässig.
- Überschüssiger Oberboden ist möglichst ortsnah einer sinnvollen Verwertung zuzuführen.

Hinweis:

Für eine gegebenenfalls notwendige Verwertung von Boden auf landwirtschaftlichen Flächen ist ein Antrag auf naturschutzrechtliche Genehmigung (Aufschüttung) bei der Unteren Naturschutzbehörde zu stellen.

### Kampfmittel

Gemäß der Anlage der Kampfmittelverordnung (KampfmV SH 2012) gehört die Stadt Schleswig zu den Gemeinden mit bekannten Bombenabwurfgebieten. Zufallsfunde von Munition sind nicht gänzlich auszuschließen und unverzüglich der Polizei zu melden.

## 4 Flächenverteilung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 47.300 m<sup>2</sup>, die sich wie folgt aufteilt:

Allgemeine Wohngebiete	ca. 26.105 m <sup>2</sup>
Gemeinbedarfsflächen	ca. 130 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsflächen	ca. 6.240 m <sup>2</sup>
Fußwege	ca. 350 m <sup>2</sup>
Grünflächen	ca. 3.430 m <sup>2</sup>
Versorgungsflächen	ca. 115 m <sup>2</sup>
Regenrückhaltebecken	ca. 10.930 m <sup>2</sup>

## 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 zukünftig überwiegend gem. § 1 Abs. 1 (1) BauNVO als Wohnbaufläche dargestellt. Der nördliche Teilbereich (0,99 ha) wird gem. § 5 Abs. 1 Nr. 4 als Fläche für die Abwasserbeseitigung (hier: Regenrückhaltebecken) dargestellt.

Die 7. Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist dieser Begründung als Anlage beigefügt.

Die Begründung wurde durch Beschluss der Ratsversammlung Schleswig am <sup>16.12.19</sup> ..... gebilligt.

Schleswig, den <sup>24.01.2020</sup> .....

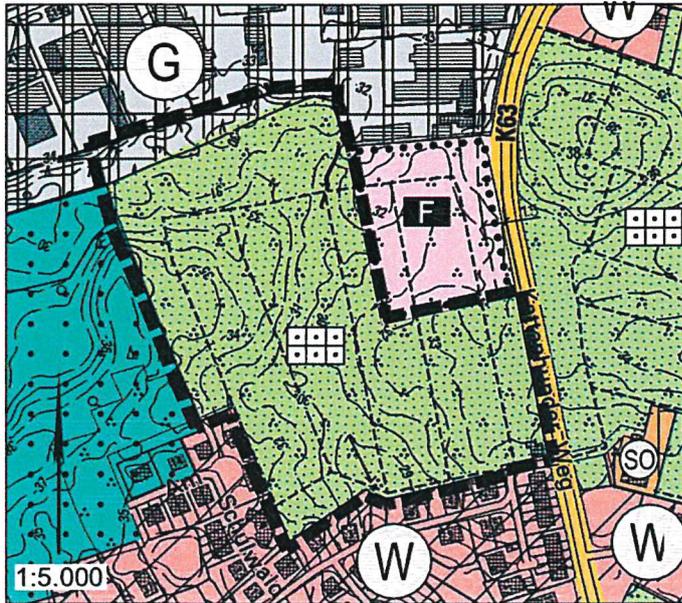


S. Dose  
Bürgermeister

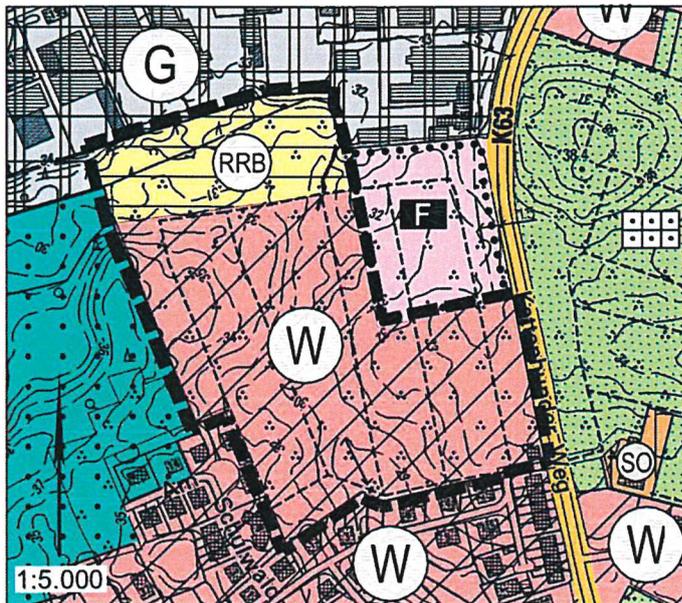


Anlage: 1. Anpassung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung

Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schleswig



7. Anpassung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schleswig durch Berichtigung



**ZEICHENERKLÄRUNG**

Darstellungen



Wohnbauflächen

(§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)



Flächen für die Abwasserbeseitigung  
hier: Regenrückhaltebecken

(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)

Sonstige Planzeichen



Grenze des Geltungsbereiches der  
7. Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Stadt Schleswig ist gemäß § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB durch Berichtigung und mit Beschluss der Ratsversammlung der Stadt Schleswig über den Bebauungsplan Nr. 100 vom 16.12.2019 angepasst worden.

Stadt Schleswig, den 24.01.2020

*[Handwritten Signature]*  
Der Bürgermeister

