

# **BEGRÜNDUNG**

## **ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES VORHANEBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES NR. 8 DER STADT SCHLESWIG**

**"SONDERGEBIET EINZELHANDEL AN DER FRIEDRICH-EBERT-  
STRASSE NÖRDLICH DER SCHWIMMHALLE"**

### **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 BauGB)

### **AUFGESTELLT:**

PLANUNGSBÜRO SPRINGER  
ALTE LANDSTRASSE 7 24866 BUSDORF

TEL: 04621 / 9396-0  
INFO@LA-SPRINGER.DE

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>1</b>	<b>AUSGANGSSITUATION .....1</b>
1.1	Geltungsbereich ..... 1
1.2	Bestand..... 1
1.3	Grundlage des Verfahrens ..... 1
<b>2</b>	<b>ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG .....2</b>
<b>3</b>	<b>PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN.....3</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung.....3
3.2	Maß der baulichen Nutzung .....3
3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen .....3
3.4	Baugestalterischen Festsetzungen .....3
3.5	Verkehrliche Erschließung .....4
3.6	Ver- und Entsorgung.....4
3.7	Denkmalschutz .....4
3.8	Immissionsschutz.....5
3.9	Natur und Landschaft.....5
3.10	Hinweise .....6
<b>4</b>	<b>FLÄCHENVERTEILUNG .....6</b>
<b>5</b>	<b>KOSTEN.....6</b>
<b>6</b>	<b>ANPASSUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES .....6</b>

Anlagen:

- 9. Anpassung / Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schleswig

## Begründung

zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 der Stadt Schleswig  
"Sondergebiet Einzelhandel an der Friedrich-Ebert-Straße nördlich der Schwimmhalle"

### 1 Ausgangssituation

#### 1.1 Geltungsbereich

Der Planbereich liegt in der Gemarkung Schleswig, Flur 6 im Zentrum des Stadtgebietes (Flurstücke 375 und 2159). Er wird begrenzt durch die Friedrich-Ebert-Straße im Osten, die Schwimmhalle im Süden und das Gelände der ehemaligen Fachklinik im Westen und Norden. Die genaue Planbereichsabgrenzung ist der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 zu entnehmen.

#### 1.2 Bestand

Im Plangebiet befindet sich bereits seit vielen Jahren ein Familia-Markt einschl. der erforderlichen Stellplätze. Der ehemalige Gebäudebestand der Fachklinik auf dem nördlich angrenzenden Grundstück wurde im Jahr 2021 abgebrochen. Dieser Grundstücksbereich liegt seit dem in Erwartung einer neuen Nutzung brach.

#### 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.

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Schleswig hat am 04.10.2022 die Aufstellung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 beschlossen. Die Aufstellung zur 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 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 für diese Änderung des Bebauungsplanes vor.

## 2 Ziel und Zweck der Planung

Zur Ordnung der städtebaulichen Entwicklung im Rahmen der baulichen und sonstigen Nutzung wird für das o.g. Plangebiet eine 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 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 (bestehend aus zwei Teilbereichen) auf einer Gesamtfläche von ca. 0,27 ha eine den Funktionsbedürfnissen der Stadt Schleswig entsprechende bauliche Entwicklung zu ermöglichen.

Zur Sicherung einer wohnungsnahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sind unter Berücksichtigung des fortlaufenden Strukturwandels im Einzelhandel geeignete und verträgliche Standorte zu entwickeln und zu sichern. Bei dem Standort an der Friedrich-Ebert-Straße handelt es sich um einen gut integrierten Standort. Derzeit weist der Familia-Markt bei einer Grundfläche von ca. 4.400 m<sup>2</sup> eine Verkaufsfläche von ca. 3.000 m<sup>2</sup> auf. Die maximal zulässige Verkaufsfläche ist im Bebauungsplan mit 3.200 m<sup>2</sup> festgesetzt. Die Lagerflächen und die Anlieferung befinden sich aktuell auf der Südostseite des Marktes. Es zeigt sich immer wieder, dass die Lagerflächen des Marktes deutlich zu klein sind. Dadurch können die anliefernden Lkw nicht in den Lagerbereich hineinfahren sondern müssen davor halten und versperren dabei die gesamte Parkplatzzufahrt.

Da nun durch den Abbruch der Gebäude nördlich des Marktes dort zusätzlich Grundstücksfläche zur Verfügung steht, soll der zuvor beschriebene Missetand behoben werden. Hierzu plant der Vorhabenträger ca. 21 m des nördlich angrenzenden Grundstückes zu erwerben und dort einen neuen Lagerbereich als Anbau an das Bestandgebäude zu errichten. Hierdurch kann die interne Logistik und Lagerhaltung des Marktes deutlich verbessert und die Anlieferung aus dem direkten Zufahrtsbereich verlagert werden.

Eine Vergrößerung der Verkaufsfläche ist mit den vorgesehenen Änderungen nicht verbunden.

Um diesen Anbau erstellen zu können, muss der Bebauungsplan in einigen Aspekten geändert werden. Mit einer gewissen Nachverdichtung dieses gut integrierten Versorgungsstandortes kommt die Stadt Schleswig dem Grundsatz 'Innenentwicklung vor Außenentwicklung' nach. Ohne eine Anpassung des Bebauungsplanes wäre in absehbarer Zeit ein moderner Neubau an anderer Stelle erforderlich.

Der vorhandene Bebauungsplan muss in folgenden Bereichen angepasst werden:

- Das Sondergebiet wird um ca. 2.230 m<sup>2</sup> in Richtung Norden vergrößert.
- Die Baugrenzen werden an die Lage und Größe des geplanten Baukörpers angepasst.
- Die maximal zulässige Grundfläche wird von 4.400 m<sup>2</sup> auf nun 6.000 m<sup>2</sup> erhöht.
- Die Flächen für Anpflanzungen sowie die Baumpflanzungen werden in der Systematik des bestehenden Bebauungsplanes nach Norden erweitert.

Der umgebende Bebauungsplan Nr. 8A der Stadt Schleswig wird aktuell über eine 4. Änderung fortgeschrieben. Planungsziel ist die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum in Form von Mehrfamilienhäusern und Geschosswohnungsbauten. In diesem Zusammenhang wurde in der südwestlichen Ecke des Plangebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8

eine geringfügige Grundstücksanpassung vorgenommen. So wurden ca. 65 m<sup>2</sup> des Sondergebietes als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Parkplatz) in die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8A übernommen. Im Gegenzug sollen nun ca. 5 m<sup>2</sup> des Flurstückes 2142 dem Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 zugeschlagen und hier als Sondergebiet 'Einzelhandel - Nahversorgung' festgesetzt werden.

### **3 Planinhalt und Festsetzungen**

Grundsätzlich gelten die planungsrechtlichen Festsetzungen unverändert auch für den Bereich dieser Änderung des Bebauungsplanes weiter, sofern hiervon nachfolgend nicht abgewichen wird.

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

Die Art der baulichen Nutzung wird nicht verändert. Es bleibt bei der Festsetzung als Sondergebiet 'Einzelhandel - Nahversorgung' gem. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Sondergebiet durch die zulässige Grundfläche (GR) sowie durch die zulässige Gebäudehöhe in Zusammenhang mit der Anzahl der Vollgeschosse bestimmt. Um die zukünftigen Lagerflächen realisieren zu können, muss die zulässige Grundfläche von bisher 4.400 m<sup>2</sup> auf zukünftig 6.000 m<sup>2</sup> angehoben werden. Hiermit wird dem Planungsziel der Nachverdichtung und der optimalen Ausnutzung des Standortes nachgekommen. Die max. zulässige Verkaufsfläche wird dabei nicht verändert.

Die zulässige Gebäudehöhe im Bereich des neuen Lagerbereiches wird aus dem bestehenden Bebauungsplan sinngemäß übernommen und mit einer Höhe von max. 41 m über NN festgesetzt. Dabei sind in dem nordöstlichen Bereich max. zwei Vollgeschosse zulässig. Für den überwiegenden Teil des neuen Lagerbereiches erfolgt die Festsetzung von max. einem Vollgeschoss.

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

##### Bauweise

Innerhalb des Sondergebietes bleibt es bei der abweichenden Bauweise, nach der auch Gebäude mit mehr als 50 m Länge zulässig sind. Die Baugrenzen halten die erforderlichen Mindestabstände zu den Nachbargrenzen ein.

##### Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt, die sich an dem geplanten Baukörper orientieren.

#### **3.4 Baugestalterischen Festsetzungen**

Die bestehenden Festsetzungen zur Baugestaltung gelten unverändert weiter. Ergänzt wird eine Festsetzung nach der die neuen Gebäudeteile innerhalb des Änderungsbereiches nur mit einem Gründach zulässig sind. Hiermit soll der Wasserhaushalt durch die Verringerung des

Regenwasserabflusses und die Erhöhung der Verdunstung geschützt werden. Die Dachbegrünung hat zudem positive Auswirkungen auf das Kleinklima und den Artenschutz.

### **3.5 Verkehrliche Erschließung**

An der verkehrlichen Anbindung des Plangebietes wird sich nichts ändern. Die Zu- und Abfahrten zur Friedrich-Ebert-Straße bleiben unverändert vorhanden.

Die Stellplatzanzahl wird sich ebenfalls nicht ändern.

Die Anlieferung wird von der Südostecke des Gebäudes an die Nordwestecke verlagert. Dabei wird die zukünftige Anlieferung vollständig eingehaust, um Beeinträchtigungen der angrenzenden, geplanten Wohnbebauung zu vermeiden.

### **3.6 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist vollständig vorhanden. Diesbezüglich sind keine Änderungen vorgesehen.

Die Stadtwerke SH weisen darauf hin dass, dass eine Niederspannungsleitung, die mittelfristig außer Betrieb genommen werden soll, durch das Grundstück verläuft. Die Leitung darf nicht überbaut und ein Mindestabstand von 3 m zur Leitungssachse muss eingehalten werden. Außerdem kreuzt eine nicht mehr verwendete Fernwärmeleitung das Grundstück.

Bei Ableitung der zusätzlichen versiegelten Flächen über die Bestandsgrundstücksentwässerung ist die Erforderlichkeit von Rückhaltevolumen zu prüfen.

### **3.7 Denkmalschutz**

Westlich des Plangeltungsbereiches befinden sich die eingetragenen Baudenkmale "Klinikgebäude - Haus I" (Objektnummer 12984, Hesterberg 62) und "Klinikgebäude - Haus H" (Objektnummer 12983, Hesterberg 68). Gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 1 und 3 DSchG SH bedürfen Instandsetzungen und Veränderungen von Denkmalen sowie Veränderungen in der Umgebung von Denkmalen, die geeignet sind deren Eindruck wesentlich zu beeinträchtigen, einer denkmalrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde. Gestalterisch wird sich der geplante Anbau an der Materialität des bestehenden Gebäudes orientieren, so dass die Stadt Schleswig diesbezüglich keine grundsätzlichen denkmalrechtlichen Probleme sieht. Alle weiteren Detailfragen sind im Rahmen der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung zu klären.

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.

### 3.8 Immissionsschutz

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 im Jahr 2012 wurde ein umfassendes schalltechnisches Gutachten erstellt. Hieraus resultierten umfangreiche Schallschutzmaßnahmen, die auch vollständig umgesetzt wurden. Die TA-Lärm weist Krankenhäusern bzw. Klinikbereichen (wie damals unmittelbar angrenzend vorhanden) den Schutzstatus von Reinen Wohngebieten zu. Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8A ist nun ein Allgemeines Wohngebiet auf den angrenzenden Flächen geplant. Insofern ist davon auszugehen, dass die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 getroffenen Festsetzungen ausreichend für den Schallschutz des geplanten Allgemeinen Wohngebietes sind. Zum Schutz vor Beeinträchtigungen des angrenzenden Wohngebietes wird die neue Anlieferung vollständig eingehaust. Anlieferungen in der Nachtzeit (zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr) sind nicht vorgesehen.

Die in dem Gutachten aus dem Jahr 2012 ermittelten Beurteilungspegel für die angrenzenden schutzbedürftigen Räume, erfolgte unter Berücksichtigung weiterer aktiver Schallschutzmaßnahmen als die angeführte Einhausung der Anlieferungszone. Da sich auch die Abstände verändern, ist mit einer Veränderung der Beurteilungspegel zu rechnen.

Im Rahmen der Detailplanung für notwendige Genehmigungsverfahren (Baugenehmigung) kann ggf. eine Ergänzung des Schallgutachtens erforderlich werden.

### 3.9 Natur und Landschaft

Da die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 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. Zu berücksichtigen sind jedoch der Biotop- und Artenschutz. Nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG geschützte Biotope liegen im Plangebiet nicht vor.

Wesentliche Grünstrukturen sind in den Änderungsbereichen nicht vorhanden. Die vorhandenen Bäume und Sträucher entlang der Friedrich-Ebert-Straße sowie entlang der westlichen Grundstücksgrenze bleiben erhalten.

Entsprechend der Festsetzungen des Ursprungsplanes ist an der nördlichen Grenze des Sondergebietes eine Reihe aus Sträuchern (vorwiegend Schneeball) gepflanzt worden, die gärtnerisch gepflegt werden. Bäume sind an der nördlichen Grundstücksgrenze nicht gepflanzt worden. Durch die geplante Erweiterung des Sondergebietes in Richtung Norden entfällt die vorhandene Strauchreihe. Innerhalb der Gehölze sind potentielle Lebensräume weit verbreiteter Brutvögel (z.B. Amsel, Blaumeise, Mönchsgrasmücke) nicht endgültig auszuschließen. Daher erfolgt die Gehölzrodung in der Zeit vom *01. Oktober bis Ende Februar*, um ein Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG zu vermeiden.

Am nördlichen Rand des Plangebietes wird zur Eingrünung wieder eine Anpflanzungsfläche festgesetzt, wodurch neue Lebensraumstrukturen entstehen. Ebenso wird an der westlichen Grenze der Erweiterungsfläche eine Anpflanzung vorgesehen, um die im Ursprungsplan vorgesehen Grünstruktur nach Norden fortzuführen. Innerhalb der Anpflanzungsflächen sollten

vorwiegend fruchttragende Sträucher gepflanzt werden (z.B. Wolliger oder Gemeiner Schneeball, Weißdorn, Gemeiner Hartriegel). Zudem wird festgesetzt, dass insgesamt 10 Laubbäume mit einem Stammumfang von 18-20 cm innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sind. Drei dieser Bäume sind als Fortsetzung der vorhandenen Baumreihe auf der Westseite des Marktes in der Planzeichnung dargestellt.

Abgesehen von den entfallenden Sträuchern sind keine weiteren Lebensraumstrukturen heimischer Brutvögel bzw. Arten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie von den Planungen betroffen. Eine weitere Betrachtung entfällt daher.

### **3.10 Hinweise**

#### **Bodenschutz**

Die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes (§1 BBodSchG i.V.m. § 1a Abs. 2 BauGB) sind zu berücksichtigen. Es ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Im Rahmen der Erschließungsplanung und -ausführung sind folgende Auflagen zu beachten:

- Der Boden ist im Rahmen der Erdarbeiten horizont- bzw. schichtenweise auszubauen und zu lagern. Beim Wiederauftrag/Wiedereinbau ist auf den lagerichtigen Einbau der Substrate zu achten. Überschüssiger Oberboden ist möglichst ortsnah einer sinnvollen Verwertung zuzuführen.
- Beim Antreffen künstlicher Auffüllungen sind diese auf sensorische Auffälligkeiten zu prüfen (z.B. Geruch nach Mineralöl/Lösungsmitteln, Verfärbungen, abgelagerte Abfälle). Auffälligkeiten kleineren Umfangs sind auszuheben und ordnungsgemäß zu entsorgen. Auffälligkeiten größeren Umfangs sind der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen und die Arbeiten sind zu stoppen.

## **4 Flächenverteilung**

Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes (bestehend aus zwei Teilbereichen) umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 2.700 m<sup>2</sup> die vollständig als Sondergebiet Einzelhandel - Nahversorgung festgesetzt werden.

## **5 Kosten**

Der Stadt Schleswig entstehen durch die Umsetzung der Planungsinhalte keine Kosten. Der bestehende Durchführungsvertrag wird entsprechend ergänzt.

## **6 Anpassung des Flächennutzungsplanes**


Der Flächennutzungsplan der Stadt Schleswig wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Zuge der Berichtigung angepasst. Entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes wird das Sondergebiet 'Einzelhandel - Nahversorgung' um ca. 2.230 m<sup>2</sup> nach Norden erweitert.




Die 9. Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist dieser Begründung als Anlage beigefügt.

Die Begründung wurde durch Beschluss der Ratsversammlung Schleswig am 20.03.2023 gebilligt.

Schleswig, den 27.04.2023

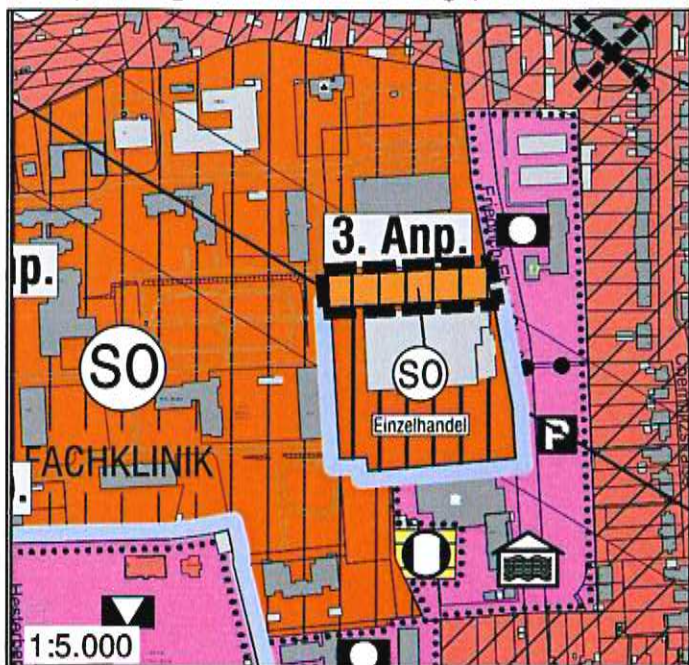
  
(Stephan Dose)  
Bürgermeister



Anlage: 9. Anpassung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung  
Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schleswig



9. Anpassung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schleswig durch Berichtigung



**ZEICHENERKLÄRUNG**

Darstellungen



Sonstige Sondergebiete  
- Großflächiger Einzelhandel

(§ 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

Sonstige Planzeichen



Grenze des Geltungsbereiches der  
9. Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Stadt Schleswig ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB durch Berichtigung und mit Beschluss der Ratsversammlung der Stadt Schleswig über die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 vom 20.03.2023 angepasst worden.

Stadt Schleswig, den 27.04.2023

Der Bürgermeister

