

STAND: NOVEMBER 2011

**BEGRÜNDUNG**

**ÜBER DEN**

**VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 6**

**DER STADT SCHLESWIG**

**"SONDERGEBIET EINZELHANDEL AN GALLBERG UND  
KLOSTERHOFER 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 (§ 3 (3) BauGB)
- BESCHLUSS UND GENEHMIGUNG (§ 10 BauGB)

AUFGESTELLT:

PLANUNGSBÜRO SPRINGER  
ALTE LANDSTRASSE 7

24866 BUSDORF

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

**Inhaltsverzeichnis**

	Seite
<b>1</b>	<b>AUSGANGSSITUATION.....1</b>
1.1	Geltungsbereich .....1
1.2	Bestand .....1
1.3	Grundlage des Verfahrens .....1
1.4	Rechtliche Bindungen.....2
<b>2</b>	<b>ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG .....3</b>
2.1	Planungserfordernis .....3
2.2	Konkrete Planungsziele .....4
<b>3</b>	<b>PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN .....4</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung .....4
3.2	Maß der baulichen Nutzung.....5
3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen .....5
3.4	Verkehrliche Erschließung .....5
3.5	Ver- und Entsorgung .....6
3.5.1	Wasserversorgung .....6
3.5.2	Abwasserbeseitigung.....6
3.5.3	Elektrizitätsversorgung .....6
3.5.4	Erdgas- bzw. Fernwärmeversorgung.....7
3.5.5	Feuerlöscheinrichtungen .....7
3.5.6	Abfallbeseitigung .....7
3.5.7	Freiflächenbeleuchtung .....7
3.6	Immissionsschutz.....7
3.7	Altlasten.....8
3.8	Denkmalschutz .....11
3.9	Grünordnung .....11
3.10	Artenschutz.....11
<b>4</b>	<b>FLÄCHENVERTEILUNG .....12</b>
<b>5</b>	<b>KOSTEN.....13</b>
<b>6</b>	<b>ANPASSUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES .....13</b>

## Begründung

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6 der Stadt Schleswig – "Sondergebiet Einzelhandel an Gallberg und Klosterhofer Straße".

### 1 Ausgangssituation

#### 1.1 Geltungsbereich

Der Planbereich liegt in der Gemarkung Schleswig, Flur 15 östlich des Stadtkerns (Flurstücke 45/1, 44/5, 96/3, 46/4, 47/9, 48/2, 49/3, 47/10 und Teilflächen der Flurstücke 96/25, 36/19, 50/8, 141). Er wird begrenzt durch die Klosterhofer Straße und ein Wohn-/Geschäftshaus im Norden, Wohnbebauung im Osten, einem Wohn-/Geschäftshaus und einem Parkplatz im Süden und der Straße 'Gallberg' im Westen. Die genaue Planbereichs-abgrenzung ist der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 zu entnehmen.

#### 1.2 Bestand

Die überplanten Flächen befinden sich zur Zeit in unterschiedlicher Nutzung. Entlang des Gallbergs sind z.T. leerstehende Wohn- und Geschäftshäuser vorhanden. Der überwiegende Teil der Flächen gehörte früher zu einem Autohaus. Die entsprechenden Gebäudeteile sind derzeit ungenutzt. Im Osten befindet sich ein ehemaliger Lagerplatz. Östlich des Plangebietes verläuft ein öffentlicher Fußweg.

#### 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 27.06.2011 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6 für das "Sondergebiet Einzelhandel - Gallberg" beschlossen. Die Aufstellung 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.

## 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 Stadt- und Umlandkerne oder für Teile von diesen differenzierte Versorgungsmöglichkeiten zur Deckung des gehobenen, längerfristigen Bedarfs zu bieten und ein breit gefächertes Arbeitsplatz- und Ausbildungsangebot bereit zu stellen.

Gemäß den landesplanerischen Vorgaben in Verbindung mit den Vorgaben nach § 11 Abs. 3 BauNVO sind folgende Kriterien für die Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelsvorhaben von Bedeutung:

- Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimentsstrukturen sollen nur in zentralen Orten (Zentralitätsgebot) angesiedelt werden;
- Vorhaben dürfen keine wesentliche Beeinträchtigung bestehender oder geplanter Versorgungszentren in der Standortgemeinde oder benachbarten zentralen Orten (Beeinträchtungsverbot) induzieren;
- Art und Umfang eines Vorhabens sollen der zentralörtlichen Bedeutung der Gemeinde entsprechen (Kongruenzgebot), die Gesamtstruktur des Einzelhandels muss der Bevölkerungszahl und der sortimentspezifischen Kaufkraft im Nah- bzw. Verflechtungsbereich angemessen sein: dabei sind in Mittelzentren mit mehr als 50.000 Einwohnern im Mittelbereich einzelne Einzelhandelseinrichtungen des aperiodischen, gehobenen, längerfristigen Bedarfs (Kaufhäuser, Fachgeschäfte oder Fachmärkte) mit bis zu 10.000 Quadratmetern Verkaufsfläche je Einzelvorhaben sowie Einkaufszentren und sonstige Einzelhandelsagglomerationen (zum Beispiel Fachmarktzentren) mit bis zu 15.000 Quadratmetern Gesamtverkaufsfläche je Standort möglich;
- Vorhaben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind nur im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet (siedlungsstrukturelles Integrationsgebot) zulässig. Vorhaben mit v.a. zentrenrelevanten Sortimenten nur im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen der Standortgemeinde (städtebauliches Integrationsgebot); ausnahmsweise sind sie auch im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet zulässig, wenn in städtebaulich integrierter Lage eine Ansiedlung nicht möglich ist;
- Nach § 11 Abs. 3 BauNVO ist neben den bereits angesprochenen Belangen u.a. auch zu prüfen, ob das Vorhaben mehr als unwesentliche Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung entfalten würde.

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 als gemischte Bauflächen dar. Weiterhin finden sich die Darstellungen als Archäologisches Interessengebiet sowie als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Westlich schließt ein Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung an. Mit Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6 kann somit das 'Entwicklungsgebot' nach § 8 Abs. 2 BauGB, nach dem Bebauungspläne aus Flächennutzungsplänen zu entwickeln sind, für den Planbereich nicht eingehalten werden.

Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 6 als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt und die städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes durch die Planung nicht beeinträchtigt wird, wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.

Der **Landschaftsplan** der Stadt Schleswig stellt innerhalb des Planungsraumes die vorhandenen Nutzungen als bebauter Innenstadtbereich dar.

## 2 Ziel und Zweck der Planung

### 2.1 Planungserfordernis

Zur Ordnung der städtebaulichen Entwicklung im Rahmen der baulichen und sonstigen Nutzung wird für das o.g. Plangebiet der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 6 aufgestellt. Er trifft innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Entwicklung entsprechend den kommunalen Zielsetzungen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde notwendig, um in dem Planbereich auf einer Gesamtfläche von ca. 0,45 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. Investoren schlagen in diesem Rahmen vier Optionen im nördlichen Stadtgebiet vor, die im Vorwege einer Begutachtung durch das Büro Lademann & Partner, Hamburg, unterzogen wurden. Beeinflusst wurden die in diesem Gutachten getroffenen Aussagen durch das von der Stadt Schleswig vorgegebene planerische Ziel, das östliche Ende des zentralen Versorgungsbereiches, den unteren Gallberg, wirtschaftlich aufzuwerten und damit zu seiner Belebung beizutragen. Diese Zielsetzung führte im Gutachten zu dem Ergebnis, dass ein vorgeschlagener Standort an der St. Jürgener Straße für eine Entwicklung zum Nahversorgungszentrum ausfallen muss.

Das o.g. Gutachten kommt weiterhin zu folgenden Ergebnissen:

- *Alle geprüften Vorhabenvarianten werden dem Versorgungsauftrag eines Mittelzentrums gerecht. Dem Kongruenzgebot wird bei dem geplanten Ansiedlungsvorhaben in Schleswig nicht widersprochen.*
- *Die verbrauchernahe Versorgung beinhaltet die wohnungsnahere Bereitstellung von Gütern des periodischen Bedarfs. Eine möglichst flächendeckende Nahversorgung dient primär dem Ziel, einen aufgrund der Bedarfs- und Einkaufshäufigkeit unverhältnismäßi-*

gen Zeit- und Wegeaufwand mit allen negativen Sekundärwirkungen zu vermeiden. Für den Standort Gallberg ist zu konstatieren, dass ein Vorhaben am Standort in der ungefähren Größe der vorherigen Nutzung zu keinen unverträglichen Auswirkungen führen würde. Gleiches gilt für die im Zuge der Bearbeitung hinzugetretene Vorhabenvariante, einen Lebensmitteldiscounter mit Backshop in unmittelbarer Nähe zum vormaligen Sky-Markt zu etablieren. Eine Verträglichkeit ist in beiden Fällen gewährleistet.

- Das Vorhaben verfügt über einen Schwerpunkt im nahversorgungsrelevanten Segment. Das Vorhaben ist an allen Standortalternativen nach den landesplanerischen Vorgaben im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet zulässig.
- Negative Auswirkungen, d.h. solche von städtebaulicher Relevanz konnten ausgeschlossen werden.
- Eine Verletzung dieser landesplanerischen Ziele durch die geprüften Vorhabenvarianten ist damit nicht gegeben.

Das geplante "Sondergebiet Einzelhandel - Gallberg" ergänzt die infrastrukturelle Ausstattung der Stadt Schleswig in diesem Bereich und berücksichtigt das Interesse der Verbraucher an gut erreichbaren und ihren Bedürfnissen entsprechenden Versorgungseinrichtungen. Durch das geplante Vorhaben kann die Einzelhandelsattraktivität des östlichen Stadtzentrums gesteigert werden. Insofern besteht ein dringendes öffentliches Interesse an der Umsetzung der vorliegenden Planung.

## 2.2 Konkrete Planungsziele

Das Bebauungsplangebiet wird überwiegend als Sondergebiet entsprechend § 11 Abs. 2 BauNVO 'Großflächiger Einzelhandel' festgesetzt.

Innerhalb des Sondergebietes soll ein Verbrauchermarkt errichtet werden. Die Verkaufseinrichtungen sind entsprechend der strukturellen Erfordernisse begrenzt auf eine Verkaufsfläche von 900 m<sup>2</sup>.

Die vorhandene, viergeschossige Bebauung am Gallberg soll erhalten bleiben und modernisiert werden. Im Erdgeschoss sind ein Fachmarkt sowie Technikräume vorgesehen. In den drei Obergeschossen sollen Wohnungen erhalten bleiben. Entsprechend der gemischten Nutzungen wird dieser Bereich im Bebauungsplan als Mischgebiet festgesetzt.

Die Straßen 'Gallberg' und 'Klosterhofer Straße' werden als öffentliche Verkehrsflächen übernommen.

Um die vorhandenen Handelsbetriebe im Innenstadtbereich nicht zu beeinträchtigen, werden die maximalen Verkaufsflächen durch textliche Festsetzungen im Teil B der Bebauungsplansatzung begrenzt.

## 3 Planinhalt und Festsetzungen

### 3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen des Plangebietes werden entsprechend ihrer vorgesehenen Nutzung überwiegend gem. § 11 (2) BauGB als Sondergebiet 'großflächiger Einzelhandel' festgesetzt.

Zur Sicherstellung der funktionalen Einfügung im Hinblick auf die angrenzenden Nutzungen werden die zulässigen Verkaufsflächen begrenzt.

Ein Teilbereich mit bestehender Bausubstanz am Gallberg wird aufgrund der vorhandenen und weiterhin angestrebten gemischten Nutzung als Mischgebiet festgesetzt, da der Erhalt der kleinteiligen Struktur am Gallberg Ziel der weiteren städtebaulichen Entwicklung ist.

### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Sondergebiet durch die zulässige Grundfläche (GR) und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Das Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundfläche von 1.400 m<sup>2</sup> sowie max. einem Vollgeschoss im Sondergebiet orientiert sich an der gewollten städtebaulichen Einbindung. Die max. Verkaufsfläche im Sondergebiet wird auf 900 m<sup>2</sup> begrenzt.

Die Festsetzungen des Mischgebietes orientieren sich am Ziel der Bestandssicherung. Da es sich bei diesem Plangebiet um eine dicht bebaute innerstädtische zentrale Fläche handelt, werden keine Beschränkungen bezüglich der Vorgaben der BauNVO vorgesehen und dementsprechend eine GRZ entsprechend des vorhandenen Bestandes von 1,0 festgesetzt.

Mit identischer Zielsetzung erfolgt, orientiert am Bestand, eine Festlegung der Zahl der Vollgeschosse auf maximal vier Vollgeschosse.

Aufgrund der notwendigen Stellplatzanzahl und der begrenzten Grundstücksfläche im Innenstadtbereich ist eine Erhöhung der zulässigen Grundfläche für Stellplätze mit Zufahrten und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von 3.600 m<sup>2</sup> erforderlich. Dies entspricht einer Nutzung von ca. 95 % der Grundstücksfläche.

### 3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

#### Bauweise

Innerhalb des Sondergebietes ist eine abweichende Bauweise zulässig, da das geplante Gebäude länger als 50 m ist und zu den Flurstücken 50/8 und 141 im Süden eine Grenzbebauung vorgesehen ist. Hierzu wird ein ca. 1 m breiter Streifen der vorgenannten städtischen Flurstücke dem Grundstück des Sondergebietes zugeschlagen. Diese Festsetzung sichert eine optimale Ausnutzung der innerstädtischen Fläche. Die Baugrenzen halten die erforderlichen Mindestabstände zu sonstigen Nachbargrenzen ein. Nachteilige Auswirkungen bzgl. gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind nicht zu erwarten, da eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung innerhalb des Baufensters gewährleistet ist.

#### Überbaubare Grundstücksflächen

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

### 3.4 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt zum einen an den Gallberg mit einer neu herzustellenden Zufahrt.

Von der Klosterhofer Straße aus wird ebenfalls eine neue Zufahrt zum Plangebiet erstellt, um die Attraktivität des Standortes zu verbessern.

Der Stellplatzbedarf ergibt sich aus der Verwaltungsvorschrift zu § 55 LBO (Stellplatzerlass) in der Fassung vom 09.02.1996. Hiernach sind bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben / Verbrauchermärkten je 10 – 20 m<sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche 1 Stellplatz und je 200 m<sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche 1 Fahrradstellplatz herzustellen. Bei Läden sind je 30 – 40 m<sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche 1 Stellplatz (jedoch mind. 2 Stellplätze pro Laden) und je 150 m<sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche 1 Fahrradstellplatz herzustellen.

Der Bedarf an Stellplätzen ist in Anlehnung an den o.g. Stellplatzerlass mit mind. 58 Stellplätzen ermittelt.

Es werden für das Plangebiet mindestens 58 Pkw-Stellplätze und 10 Fahrradstellplätze ausgewiesen. Wegen der Zentrumsnähe wird davon ausgegangen, dass ein Teil der Käufer zu Fuß oder mit dem Fahrrad den Verbrauchermarkt aufsucht und es zu Doppelnutzungen kommt und damit nicht der höchste Wert der Richtzahlen erforderlich ist.

### **3.5 Ver- und Entsorgung**

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

#### **3.5.1 Wasserversorgung**

Das Sondergebiet wird in Abstimmung mit dem Versorgungsträger an das Versorgungsnetz der Schleswiger Stadtwerke angeschlossen.

#### **3.5.2 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 anfallende Niederschlagswasser an die vorhandene Regenwasserleitungen im Gallberg bzw. im südlich angrenzenden Parkplatz abgegeben. 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 werden beachtet.

#### **3.5.3 Elektrizitätsversorgung**

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird in Abstimmung mit dem Versorgungsträger über das Netz der Schleswiger Stadtwerke sichergestellt. Innerhalb des Plangebietes werden die Elt.-Leitungen verkabelt.

### 3.5.4 Erdgas- bzw. Fernwärmeversorgung

Die Erdgas- bzw. Fernwärmeversorgung erfolgt in Abstimmung mit dem Versorgungsträger durch Anschluss an das Netz der Schleswiger Stadtwerke. Alternativ ist auch die Nutzung von Öl als Energieträger für die Heizungsanlagen möglich.

### 3.5.5 Feuerlöscheinrichtungen

Die Stadt verfügt über eine Freiwillige Feuerwehr. In Abstimmung mit der Feuerwehr wird im Plangebiet eine ausreichende Wasserversorgung mit Löschwasser sichergestellt.

### 3.5.6 Abfallbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt in geschlossenen Gefäßen über die zentrale Müllabfuhr und ist durch Satzung über die Abfallbeseitigung im Kreis Schleswig-Flensburg geregelt.

### 3.5.7 Freiflächenbeleuchtung

Im Plangebiet werden für die Freiflächenbeleuchtung Standleuchten verwendet. Die Stromzuführung erfolgt über Erdkabel. Die Verwendung insektenschonender Leuchten wird empfohlen.

## 3.6 Immissionsschutz

Nach der Ausweisung im Flächennutzungsplan schließen umliegend jeweils gemischte Bauflächen an. Die Verträglichkeit der unterschiedlichen Nutzungen wurde über ein schalltechnisches Gutachten durch das Ingenieurbüro für Akustik Busche GmbH aus Kronshagen untersucht. Das Gutachten kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

*Erste Berechnungen zeigten, dass es zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm kommen kann. Daher wurden in Abstimmung mit dem Auftraggeber die in Abschnitt 7 (des Gutachtens) dargestellten Schallschutzmaßnahmen erarbeitet und den weiteren Berechnungen zu Grunde gelegt.*

*Die Berechnungen unter Ansatz dieser Schallschutzmaßnahmen ergaben, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen Immissionsorten eingehalten oder unterschritten werden. Auch die Anforderungen der TA Lärm an Maximalpegel sowie an den anlagenbezogenen Verkehr im öffentlichen Straßenraum werden so eingehalten oder unterschritten.*

Folgende Schallschutzmaßnahmen sind in Abschnitt 7 des Gutachtens beschrieben:

- (1) Die geplanten Fahnenmasten und Fahnen nebst Seilzügen werden so ausgeführt, dass sie auch bei stärkerem Wind keine bei den nächstgelegenen Wohngebäuden hörbaren Geräusche abgeben. In der Regel kann dies bei durch einen Kragarm stabilisierten Fahnen und ggf. drehbaren Masten mit nicht klappenden, innen liegenden Seilen angenommen werden.*
- (2) Die beiden Einkaufswagendepots werden eingehaust und mit einem Dach versehen. Alternativ werden Einkaufswagen mit Kunststoffkörben verwendet. Die Öffnung des Depots in der Nähe der Ladezone sollte zum Schutz des nächstgelegenen Immissionsortes IO 1 in Richtung Westen orientiert werden.*

- (3) Die Ladezone im Osten des geplanten Verbrauchermarktes wird auf der gesamten Gebäudetiefe eingehaust (siehe Lageplan, Anlage 2). Die Lkw fahren rückwärts in die Einhausung und werden innen be- bzw. entladen. Den Berechnungen wurde ein bewertetes Schalldämmmaß der Einhausung von  $R'w > 22$  dB zu Grunde gelegt. Geeignet sind z. B. Trapezblech oder Isoprofilplatten aus Stahlblech mit verklebtem Hartschaumkern. Selbstverständlich sind auch andere, akustisch gleichwertige Ausführungen denkbar.
- (4) Vor 6 Uhr und nach 22 Uhr werden keine Anlieferungen erfolgen.
- (5) Nächtlicher Betrieb (22 bis 6 Uhr) im Außenbereich ist nicht vorgesehen und würde zu Überschreitungen von Immissionsrichtwerten führen. Um Parkbewegungen durch Mitarbeiter und Kunden vor 6 Uhr und nach 22 Uhr zu verhindern, wird eine Beschränkung der Öffnungszeiten mit Berücksichtigung einer ausreichenden Vor- und Nachlaufzeit für Kunden und Mitarbeiter (z.B. 6:15 Uhr bis 21:45 Uhr) erforderlich. Näheres sollte im Bauantragsverfahren mit dem zukünftigen Betreiber sowie der zuständigen Aufsichtsbehörde abgestimmt werden.
- (6) Der immissionswirksame Schalleistungspegel der Technikzentrale I auf dem Dach auf der Westseite des geplanten Gebäudes (siehe Lageplan, Anlage 2) wird tagsüber  $< 60$  dB(A) und nachts  $< 50$  dB(A) begrenzt.
- (7) Der immissionswirksame Schalleistungspegel der Technikzentrale II auf dem Dach auf der Ostseite des geplanten Gebäudes (siehe Lageplan, Anlage 2) wird tagsüber und nachts  $< 75$  dB(A) betragen.
- (8) Zum Schutz der Richtung Westen orientierten Terrasse des Gebäudes in der Klosterhofer Straße 2 wird der im Lageplan (Anlage 2) eingetragene mit Bezug auf das geplante Parkplatzniveau mindestens 1,2 m hohe und ca. 28 m lange Schallschirm entlang der Ostgrenze des Parkplatzes errichtet.  
Der Schallschirm ist fugendicht mit einer Schalldämmung  $> 24$  dB im Sinne der ZTV-Lsw 06 /3/ zu errichten. Es kann eine reflektierende Ausführung aus Stein, Holz, Glas, Blech, ähnlichen Werkstoffen oder einem Erdwall gewählt werden. Auch Kombinationen dieser Werkstoffe sind möglich. I. d. R. wird die Anforderung an die Schalldämmung mit einem Flächengewicht von  $> 15$  kg/m<sup>2</sup> erreicht.

### 3.7 Altlasten

Das Grundstück Gallberg 18 (Flurstücke 46/4, 47/9, 47/10) ist aufgrund der gewerblichen Vornutzung (Kfz-Werkstatt mit Tankstelle und Lackiererei) als Altlastenverdachtsfläche im Boden und Altlastenkataster des Kreises Schleswig-Flensburg erfasst. Durch das Ingenieurbüro Thiele aus Eckernförde wurden Bodenuntersuchungen zur Klärung des Altlastenverdachts durchgeführt. Das Gutachten kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

Aus der Nutzungshistorie ergaben sich die nachfolgend aufgeführten altlastrelevanten Standorte/technischen Einrichtungen:

- Tankstelle an der Straße Gallberg (1953 stillgelegt)
- Tankstelle auf dem Grundstück Gallberg 18 (Tankbetrieb wurde 1982 eingestellt, die Erdtanks gereinigt und mit Sand verfüllt. Die Domschächte sind noch vorhanden)
- Kfz-Reparaturwerkstatt mit Wartungsgrube sowie Heizölanlage im Kellergeschoss.

- *Überdachte Wasch- und Wartungsplätze*
- *Lackiererei und Lagerhalle*
- *Zwei Abscheideranlagen*
- *Freifläche im hinteren Grundstücksbereich, auf der angeblich auch Kfz-Reparaturen ausgeführt wurden*

*Das Grundstück ist beim Kreis Schleswig-Flensburg, Abfall und Bodenschutz als alllastverdächtige Fläche unter der Katasternummer 59-075-004798-00 registriert.*

*Zur Untersuchung der Boden- und Bodenluftbeschaffenheit wurden am 17 + 23.06.2011 auf der Untersuchungs- bzw. Verdachtsfläche insgesamt 14 Kleinbohrungen mit einem Rohraußendurchmesser von DN 80 - 40 abgeteuft. Die max. Untersuchungstiefe betrug 6,00m unter Geländeoberkante.*

*An ausgewählten und zusammengestellten Boden-/Bodenmischproben sowie an den Bodenluftproben wurden von der UCL Umwelt Control Labor GmbH chemische Laboranalysen durchgeführt. Den Parameterumfang legte der Unterzeichner unter Berücksichtigung der früheren Nutzung fest.*

*Mit Ausnahme der PAK (polycyclische aromatische Kohlenwasserstoff)-Gehalte in der Mischprobe MP 2, die aus dem Auffüllungsboden im Bereich des westlichen Werkstattvorplatzes entnommen wurde, liegen sämtliche Schadstoffparameter unterhalb der Vorsorgewerte n. BBodSchG (Bundes Bodenschutzgesetz) sowie der Prüfwerte n. LAWA (Länderarbeitsgemeinschaft Wasser).*

*In der Bodenmischprobe MP2 wurde im Auffüllungsbereich eine Überschreitung der PAK Vorsorgewerte n. BBodSchV gemessen. Das besonders kanzerogen wirkende und gesondert analysierte Benzo(a)pyren übersteigt allerdings n. BBodSchV nicht den Prüfwert des Wirkungspfadef Boden-Mensch für Kinderspielflächen. Ein akuter Sanierungsbedarf lässt sich unter Berücksichtigung der gewerblichen Grundstücksnutzung, der Grundstücksversiegelung im Bereich der festgestellten PAK-Konzentrationen und wegen der insgesamt geringen PAK-Konzentrationen sowie geringen Wasserlöslichkeit der PAK's, nicht ableiten.*

*Eine Gefährdung des Grundwassers ist auf Basis des aktuellen Kenntnisstands nicht zu befürchten.*

*Sollte das mit PAK-belastete Auffüllungsmaterial allerdings bei einer baulichen Veränderung ausgekoffert werden und/oder eine Grundstücksumnutzung in eine „sensible Wohnnutzung“ geplant sein, ist jedoch eine Entsorgung dieses Auffüllungsmaterials gem. den abfallrechtlichen Vorgaben erforderlich. Ein Wiedereinbau des PAK belasteten Bodenaushubs ist nach den Vorgaben der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) nicht möglich. Eine Massenschätzung des PAK-verunreinigten Boden-/Bauschuttmaterials lässt sich wegen der unterschiedlichen Mengenanteile und Schichtmächtigkeiten auf Grundlage der Untersuchungsergebnisse nicht erstellen.*

*Hinsichtlich der früheren gewerblichen Grundstücksnutzung (Autowerkstatt mit Lackiererei und Waschboxen) wird die Löschung im Alllasthinweiskataster des Kreises Schleswig-*

*Flensburg empfohlen, wenn sich bei der Nachuntersuchung im Bereich des Heizölbehälters keine schädlichen Bodenveränderungen ergeben sollten. Die nicht nutzungsbedingte, lokal gemessene PAK-Belastung innerhalb der Bodenauffüllung sollte vermerkt werden.*

### 3.8 Denkmalschutz

In der direkten Umgebung des Planungsbereiches befinden sich die Kulturdenkmale nach § 1 Abs. 2 DSchG Gallberg 13, 17 und 19 sowie das in das Denkmalsbuch nach § 5 Abs. 1 DSchG eingetragene Kulturdenkmal Gallberg 11. In einem Abstimmungsgespräch mit der unteren Denkmalbehörde des Kreises Schleswig-Flensburg wurde die Erteilung einer denkmalrechtlichen Genehmigung in Aussicht gestellt.

Nach Auskunft des archäologischen Landesamtes ist im Plangebiet und der näheren Umgebung der Standort der ehemaligen Laurenziuskirche der Aussätzigen zu vermuten. In jedem Fall ist zu erwarten, dass sich noch auf der überplanten Fläche im Boden archäologische Denkmale befinden. Nach Prüfung der vorgelegten Bodenuntersuchungen stellte das Archäologische Landesamt fest, dass aufgrund der jungen Auffüllungen auf dem Grundstück und der verhältnismäßig geringen Eingriffe in den Boden kein Handlungsbedarf aufgrund archäologischer Belange gegeben ist.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

### 3.9 Grünordnung

Da der Bebauungsplan Nr. 6 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.

Im Bereich des Lagerplatzes im Osten sowie der Böschung im Süden muss der vorhandene Gehölzbewuchs für die Anlage der Stellplätze entfernt werden.

### 3.10 Artenschutz

Im Fokus der Ausarbeitung steht die Prüfung, inwiefern durch den geplanten Eingriff Beeinträchtigungen auf streng geschützte 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.

Eine artenschutzrechtlich zu berücksichtigende Störung liegt dann vor, wenn die Überlebenschancen, die Reproduktionsfähigkeit und der Fortpflanzungserfolg reduziert werden und damit die individuelle „Fitness“ maßgeblich beeinflusst wird. Somit sind Störungen nicht nur auf die Ruhe- und Zufluchtsstätten beschränkt. Der Reproduktionserfolg kann bspw. auch durch starke Störungen in bevorzugt genutzten Nahrungshabitaten gemindert werden.

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 Habitatausprägung überprüft.

Eine Betroffenheit nicht ersetzbarer Lebensräume weiterer streng geschützter Arten ist aufgrund der vorgefundenen Flächenausprägung auszuschließen.

Die strukturelle Ausstattung des Untersuchungsraumes kann aufgrund der intensiven Nutzung der Gebäude und der Freiflächen und durch die vom Menschen geprägte Umgebung in der Stadt Schleswig als unterdurchschnittlich bezüglich des Vorkommens streng geschützter Arten bewertet werden.

### Säuger

Es sind im Vorhabensgebiet Lebensräume (Schlafnester oder Fressplätze) für Vorkommen der nach Anhang IV FFH-RL und BArtSchV streng geschützten Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*) festgestellt. Das Vorhabensgebiet weist keine Habitatausprägung für diese Art auf.

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 auszuschließen. Landesweit bedeutsame Vorkommen sind nicht betroffen. Weiterhin ist eine artenschutzrechtlich Wert gebende Nutzung des Vorhabensgebietes durch Nahrungsgäste auszuschließen. Eine existenzielle Bedeutung dieser Fläche für im Umfeld brütende Vogelarten ist nicht gegeben.

Aufgrund der vorgefundenen Habitatausprägung des Vorhabensgebietes kann unter Einbeziehung der aktuellen Bestands- und Verbreitungssituation ein potenzielles Brutvorkommen für nach der bundes- und landesweiten Rote Liste ungefährdete Vogelarten angenommen werden. Artenschutzfachliche Konflikte nach § 44 (1) BNatSchG für Vögel sind deshalb auszuschließen.

Auch für gebäudebewohnende Vogelarten kann eine artenschutzrechtliche Betroffenheit ausgeschlossen werden. Artenschutzfachliche Konflikte nach § 44 (1) BNatSchG für Vogelarten der Gebäude sind ebenfalls auszuschließen.

Die Gehölze werden zwischen dem 01.10. und dem 14.03. gerodet, so dass hierdurch artenschutzrechtliche Belange (z.B. bzgl. Niststätten von Vögeln oder Wochenstuben von Fledermäusen) berücksichtigt werden.

## 4 Flächenverteilung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 4.645 m<sup>2</sup> mit folgender Unterteilung:

Sondergebiet Einzelhandel	ca. 3.550 m <sup>2</sup>
Mischgebiet	ca. 435 m <sup>2</sup>
Grünflächen	ca. 245 m <sup>2</sup>

Verkehrsflächen

ca. 415 m<sup>2</sup>

## 5 Kosten

Der Stadt Schleswig entstehen durch die Umsetzung der Planungsinhalte keine Kosten. Mit dem Vorhabenträger wird ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB geschlossen.

## 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 der als Sondergebiet 'Einzelhandel' festgesetzte Teil des Geltungsbereiches in den Flächennutzungsplan übernommen.

Nachfolgend wird der berichtigte Flächennutzungsplan dargestellt.



Ausschnitt F-Plan Schleswig M. 1:5.000

Die Begründung wurde durch Beschluss der Ratsversammlung Schleswig am *12.12.2011* gebilligt.

Schleswig, den *11.08.2015*

*[Handwritten signature]*

- Der Bürgermeister -