

STAND: NOVEMBER 2011

**BEGRÜNDUNG**

**ÜBER DEN**

**VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 7**

**DER STADT SCHLESWIG**

**"SONDERGEBIET EINZELHANDEL ZWISCHEN STADTFELD,  
SCHUBYSTRASSE UND FELDSTRASSE "**

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 .....5</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung .....5
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.....7
3.5.3	Elektrizitätsversorgung .....7
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.....9
3.8	Grünordnung .....11
3.9	Artenschutz.....11
3.10	Hinweise .....12
<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. 7 der Stadt Schleswig – "Sondergebiet Einzelhandel zwischen Stadtfeld, Schubyastraße und Feldstraße".

### **1 Ausgangssituation**

#### **1.1 Geltungsbereich**

Der Planbereich liegt in der Gemarkung Schleswig, Flur 6 nördlich des Stadtkerns (Flurstücke 5/1, 6, 95/7, 63/11, 63/12 und Teilflächen der Flurstücke 144/56, 4/1, 13/21, 63/21, 28/14). Er wird begrenzt durch das Stadtfeld und Wohnbebauung im Norden, einen Kindergarten im Osten, die Schubyastraße im Süden und die Wohnbebauung an der Feldstraße im Westen. Die genaue Planbereichsabgrenzung ist der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 zu entnehmen.

#### **1.2 Bestand**

Die überplanten Flächen stellen sich zur Zeit im Wesentlichen als unbefestigte Freiflächen dar, die gelegentlich für Veranstaltungen oder als Parkplatz genutzt werden. Im Norden und Osten sind unbefestigte Wegeverbindungen vorhanden. Die Flächen an der Schubyastraße sind mit Wohngebäuden bebaut. Kleine Teilflächen im Osten sind derzeit Bestandteil der Freianlagen des Kindergartens.

#### **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. 7 für das "Sondergebiet Einzelhandel - Stadtfeld" 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 Stadtrandkerne 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 Wohnbauflächen und untergeordnet als Fläche für Gemeinbedarf (Kindergarten) dar. Mit Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 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. 7 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 befestigte bzw. unbefestigte Freifläche dar. Weiterhin sind die vorhandenen Bäume entlang der Straße Stadtfeld dargestellt.

## 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. 7 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. 1,13 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 unverhältnismäßigen Zeit- und Wegeaufwand mit allen negativen Sekundärwirkungen zu vermeiden. Bei*

*Berücksichtigung der potentiell auftretenden gleichzeitigen Aufgabe von in der Nähe befindlichen Betrieben und der Bewertung als Verlagerungsvorhaben (Variante 3) können Umverteilungsquoten von rd. 9 % erwartet werden. Bei diesen Zusatzumsätzen ist davon auszugehen, dass eine Gefährdung anderer ansonsten marktfähiger Nahversorgungsstandorte im Einzugsgebiet nicht zu erwarten ist. Im aperiodischen - überwiegend zentrenrelevanten - Bedarfsbereich wird prospektiv nur ein geringer Marktanteil von rd. 1 % generiert. Eine mehr als unwesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche ist - auch vor dem Hintergrund des zeitlich stetig wechselnden Angebots - für diese Sortimente damit ausgeschlossen.*

- *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.*
- *Bereits im kommunalen Einzelhandelskonzept wurde die Ansiedlung eines Nahversorgungszentrums in Schleswig thematisiert. Dabei wurde auch das 'Stadtfeld' als möglicher Standort für ein Nahversorgungszentrum mit der Kombination eines Vollsortimenters und eines Lebensmitteldiscounters mit arrondierenden nahversorgungsrelevanten Nutzungen empfohlen. Bei der damaligen Analyse des Potentialstandortes handelte es sich gleichwohl um ein deutlich größeres Grundstück. Auf den jetzt zur Diskussion stehenden Flächen lässt sich gleichwohl ein derartiger Verbundstandort mit den dazugehörigen Stellplatz und Erschließungsanlagen nicht errichten.*

Das geplante "Sondergebiet Einzelhandel - Stadtfeld" ergänzt die infrastrukturelle Ausstattung der Stadt Schleswig und berücksichtigt das Interesse der Verbraucher an gut erreichbaren und ihren Bedürfnissen entsprechenden Versorgungseinrichtungen. Insofern besteht ein dringendes öffentliches Interesse an der Umsetzung der vorliegenden Planung.

## 2.2 Konkrete Planungsziele

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

Innerhalb des Sondergebietes sollen ein Verbrauchermarkt (Vollsortimenter) sowie Fachmärkte (Blumen, Getränke, Apotheke o.ä.) errichtet werden. Die Verkaufseinrichtungen sind entsprechend der strukturellen Erfordernisse begrenzt auf eine Verkaufsfläche von insgesamt 2.900 m<sup>2</sup>.

Die Straßen 'Stadtfeld' und 'Schubyastraße' werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

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 als Sondergebiet 'großflächiger Einzelhandel' festgesetzt. Als konkrete Nutzung wird ein Verbrauchermarkt bestimmt.

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

#### 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 4.000 m<sup>2</sup> sowie max. einem Vollgeschoss im Sondergebiet orientiert sich an der gewollten städtebaulichen Einbindung und gibt dem Bauwilligen zudem ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten. Die max. Gesamtverkaufsfläche wird auf 2.900 m<sup>2</sup> begrenzt. Hiervon entfallen max. 2.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf den Verbrauchermarkt.

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 9.950 m<sup>2</sup> erforderlich. Dies entspricht einer Nutzung von ca. 94 % 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 zum Flurstück 3/2 im Südosten eine Grenzbebauung vorgesehen ist. 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. Zu den Nachbargrenzen im Norden und Westen wird ein Abstand von 6,00 m eingehalten, um den Nutzern weiterhin eine rückwärtige Grundstückszufahrt zu sichern. Hierzu sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte im Bebauungsplan festgesetzt.

#### 3.4 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Straßenverkehrsnetz erfolgt sowohl für den Kunden- als auch für den Lieferverkehr von zwei Seiten. Die erste An-

bindung erfolgt über ein Grundstückszufahrt an die Straße Stadtfeld, die zweite Anbindung erfolgt über eine Grundstückszufahrt an die Schubystraße.

Im Rahmen eines Verkehrsgutachtens, erstellt durch das Ingenieurbüro Sass & Kollegen GmbH aus Albersdorf, wurde die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte der beiden Grundstückszufahrten mit folgendem Ergebnis beurteilt:

*Der Knotenpunkt an der Straße Stadtfeld erreicht im Prognosejahr 2030 mit einer größten mittleren Wartezeit von 14 Sekunden eine gute Qualitätsstufe des Verkehrsablaufes (Qualitätsstufe B).*

*Der Knotenpunkt an der Schubystraße erreicht im Prognosejahr 2030 mit einer größten mittleren Wartezeit von unter 10 Sekunden eine sehr gute Qualitätsstufe des Verkehrsablaufes (Qualitätsstufe A).*

*Somit sind die beiden geplanten Knotenpunkte mit dem jetzigen Ausbaustandard auf der Straße Stadtfeld und in der Schubystraße und unter Berücksichtigung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens durch die Ansiedlung des Verbrauchermarktes langfristig leistungsfähig. Auch der Nachweis des Verkehrsflusses ergibt kein Erfordernis einer baulichen Maßnahme für die Führung von Linksabbiegern in der Straße Stadtfeld und der Schubystraße.*

*Die vorhandenen Verkehrsanlagen im Bereich der Straße Stadtfeld und der Schubystraße können das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch die Ansiedlung des Verbrauchermarktes und Errichtung der Grundstückszufahrten langfristig leistungsfähig aufnehmen.*

*Durch die Anbindung des Grundstückes der Verbrauchermarktes an die vorhandenen Rad- und Fußwege im Zuge der Straße Stadtfeld sowie der Schubystraße ist ebenfalls eine Erschließung für den nicht motorisierten Individualverkehr gewährleistet.*

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. 125 Stellplätzen ermittelt.

Es werden für das Sondergebiet mindestens 130 Pkw-Stellplätze und 15 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 Bodenverhältnisse nicht vor Ort versickert werden. Daher wird das Niederschlagswasser an die vorhandene Regenwasserentsorgung im Bereich Feldstraße, Schubstraße und Stadtfeld 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 Wohnbauflächen an. Die Verträglichkeit der unterschiedlichen Nutzungen wurde über ein schalltechnisches Gutachten vom Ingenieurbüro für Akustik Busch GmbH aus Kronshagen untersucht. Das Gutachten kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

*Erste Ergebnisse 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 klappernden, innen liegenden Seilen angenommen werden.
- (2) Die beiden Einkaufswagendepots werden in Richtung Süden und Osten eingehaust und mit einem Dach versehen. Alternativ werden Einkaufswagen mit Kunststoffkörben verwendet. Es wird ein Mindestabstand von 25 m zwischen dem Einkaufswagendepot und den nächstgelegenen Immissionsorten (z. B. zum Kindergarten) eingehalten.
- (3) Die Ladezone im Süden des geplanten Verbrauchermarktes wird mit einer mindestens 4,8 m hohen Mauer eingefasst. Das nördliche Drittel der Ladezone wird überdacht (siehe Anlage 6). Die Lkw fahren rückwärts in die Teileinhausung und werden dort be- bzw. entladen. Vor 6 Uhr und nach 22 Uhr werden keine Anlieferungen erfolgen.
- (4) 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 den zukünftigen Betreibern sowie der zuständigen Aufsichtsbehörde abgestimmt werden.
- (5) Nächtliche Durchfahrten des Plangebietes werden durch die Installation einer Schrankenanlage an der Zu-/Abfahrt Schubstraße unterbunden.
- (6) Um die Geräusche durch fahrende Kfz und Einkaufswagen zu minimieren, werden die Fahrwege des geplanten Parkplatzes asphaltiert. Die Pkw-Stellplätze selber werden mit einem aus schalltechnischer Sicht asphaltgleichen faserlosen Pflasterbelag oder Asphalt versehen.
- (7) Der immissionswirksame Schalleistungsbeurteilungspegel (LWAr) der Technikzentrale an der östlichen Gebäudefassade darf 80 dB(A) nachts nicht überschreiten. Ein östlich der Ladezone geplanter Wärmetauscher darf nachts einen Schalleistungsbeurteilungspegel von 70 dB(A) nicht überschreiten.
- (8) An der westlichen und nördlichen Fassade des Kindergartens im Gebäude Schubstraße Nr. 20 (IO 15.2 und IO 15.3) sowie auf den Spielflächen nördlich des Gebäudes (IO 15.6) kann es tagsüber zu Überschreitungen des Immissionsrichtwertes von 60 dB(A) um bis zu 3 dB kommen. Beim schutzbedürftigen Ruheraumfenster auf der Nordseite (IO 15.1) sowie dem Personalraum (IO 15.5) auf der Südseite wird der Immissionsrichtwert von 60 dB(A) tagsüber eingehalten oder unterschritten.

Sofern der Richtwert auf den Spielflächen eingehalten werden soll, wäre der im Lageplan, Anlage 2, dargestellte mit Bezug auf das geplante Parkplatzniveau mindestens 1,5 m hohe und ca. 42 m lange Schallschirm I zwischen den Gebäuden Stadtfeld 15 und Schubyastraße 20 zu errichten.

Sofern der Richtwert auch beim nordwestlichen Gruppenraum 1 (IO 15.2 und IO 15.3) eingehalten werden soll, wäre der im Lageplan (Anlage 2) dargestellte, mit Bezug auf das geplante Parkplatzniveau mindestens 1,9 m hohe und ca. 30 m lange Schallschirm II bis zur nördlichen Grenze des Grundstücks Schubyastraße 22 zu errichten.

Die Schallschirme sollen fugendicht an das Gebäude Stadtfeld 15 bzw. aneinander anschließen. Sofern dies am Gebäude nicht möglich ist, sollte der Schallschirm I das Gebäude jeweils um das Zweieinhalbfache des Abstandes zwischen Gebäude und Schirm überlappen.

Die Schallschirme sind jeweils fugendicht mit einer Schalldämmung  $> 24$  dB im Sinne der ZTV-Lsw 06 /14/ 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.

- (9) An der westlichen und südlichen Fassade des temporär genutzten Polizei- und Rotkreuzbüros an der Straße Stadtfeld (IO 13) kann es tagsüber zu Überschreitungen des Immissionsrichtwertes von 60 dB(A) um bis zu 2 dB kommen. Sofern der Richtwert hier eingehalten werden soll, wäre der im Lageplan, Anlage 2, dargestellte mit Bezug auf das geplante Parkplatzniveau mindestens 0,8 m hohe und ca. 15 m lange Schallschirm III zu errichten.

Der Schallschirm sollte fugendicht an das geplante Gebäude anschließen und fugendicht mit einer Schalldämmung  $> 24$  dB im Sinne der ZTV-Lsw 06 /14/ errichtet werden. 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.

- (10) Zum Schutz des der Erholung dienenden hausnahen Außenbereiches sowie des Gartens des Gebäudes Schubyastraße 22 (IO 1) empfehlen wir den im Lageplan, Anlage 2, eingetragenen, mit Bezug auf das geplante Parkplatzniveau 1,2 m hohen und ca. 55 m langen Schallschirm IV entlang der Grundstücksgrenze. Er kann z. B. als bepflanzter Wall landschaftsgärtnerisch gestaltet werden. Es hat sich in vergleichbaren Fällen bewährt, den Anwohnern eine Abstimmung der Gestaltung anzubieten. Aus schalltechnischer Sicht wäre es günstig, den Schallschirm an den zum Schutze des Kindergartens (siehe Punkt (8)) vorgeschlagenen Schallschirm anschließen zu lassen.

### 3.7 Altlasten

Aufgrund erste Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen wurde weitere Untersuchungen durch das Ingenieurbüro Thiele aus Eckernförde vorgenommen.

Bei der sensorischen Begutachtung des Bohrguts wurden mit Ausnahme der der in Kap 6.1 (des geotechnischen Berichtes) genannten lokalen Fremd Beimengungen augenscheinlich

und olfaktorisch keine Hinweise oder Merkmale einer schädlichen Bodenveränderung festgestellt.

Zur Feststellung von Altlastverdachtspunkten auf dem Baugrundstück führte das Ingenieurbüro IJT eine Aktenrecherche durch, bei der Katasterpläne sowie Baupläne im Stadtbauamt, Stadtarchiv und beim Kreis Schleswig-Flensburg gesichtet und ausgewertet wurden.

Nach Aktenlage ist für das Flurstück 144/56 neben der aktuellen Nutzung als Markt- und Veranstaltungsfläche nur eine Nutzung als Vieh- und Pferdemarkt bekannt. Im westlichen Grundstücksbereich, etwa auf Höhe der angrenzenden Flurstücke 521/144 + 522/144, befand sich in der Zeit des „3. Reiches“ ein Kindergarten, der später zur Markthalle umgenutzt wurde. Der frühere Standort ist in Anlage 1.4 dargestellt. Aus den Bauunterlagen ergaben sich zusätzlich Hinweise auf eine Ölfeuerungsanlage, jedoch nicht auf das Vorhandensein eines Heizöltanks.

Auf dem Kindergarten Gelände Schubysteße 20 (Flurstück 13/21) hat sich früher ein Lager für Holz und andere Baustoffe der Fa. J. C. Walbohm Söhne befunden. Die Nutzung geht bis auf die 50iger Jahre zurück. In den Akten gab es Hinweise auf den Bau von mehreren Schuppen mit Dacheindeckungen aus Teerpappe, in denen nach Zeitzeugenangaben Holz gelagert und mittels aufgestellter Sägen zugeschnitten wurde (s. Anlagen 1.5, 1.6 + 1.7). Außerdem soll sich auf der Fläche ein nicht überdachter Abbundplatz befunden haben. Die Behandlung von Holzbaustoffen z. B. Imprägnierungen in Holztränken, hat auf dem Grundstück angeblich nicht stattgefunden.

Mit Ausnahme eines eventuell früher neben der Markthalle/Kindergarten vorhandenen Heizölbehälters sowie des vorhandenen Heizölbehälters westlich des Kindergartens in der Schubysteße 20 ergaben sich keine konkreten Hinweise auf Altlastverdachtspunkte.

Zur Einschätzung der generellen Bodenschadstoffbelastung im Bereich des ehemaligen Holzlagers wurden aus ausgewählte Bodeneinzelproben der Kleinbohrungen BS101 bis BS107 sowie BS9 + BS14 die Bodenmischprobe MP 1 gebildet. Der beprobte Tiefenbereich betrug max. 1,00m ab Terrain. Das Laboratorium UCL Umwelt Control Labor GmbH hat an der entnommenen und in Tab. 2 aufgeführten Bodenmischprobe Schadstoffanalysen gem. den Richtlinien der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) bei unspezifischem Schadstoffverdacht durchgeführt.

Das analysierte Auffüllungsmaterial entspricht nach LAGA auf Grund des erhöhten PAK-Gehalts, insbesondere des kanzerogen wirkenden Benzo[a]pyrens einem Zuordnungswert von Z2 (s. Analyseergebnisse Anlage 6), und ist dementsprechend ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. zu verwerten.

Auch hinsichtlich der bisher nicht analysierten Oberboden- und Auffüllungsschichten kann auf Grund der Vornutzung erfahrungsgemäß eine Schadstoffgrundbelastung > Z1 gem. Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Für eine genaue Einstufung sind weitere Schadstoffanalysen nach den Richtlinien der LAGA erforderlich.

### 3.8 Grünordnung

Da der Bebauungsplan Nr. 7 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.

Entlang der Straße Stadtfeld befindet sich 3 Linden, die für die Anlage der Stellplätze beseitigt werden müssen. Weiterhin muss ein vorhandener Gehölzbewuchs an der Grenze zum Kindergarten entfernt werden. Als Ersatz werden auf dem Grundstück mindestens 12 Laubbaumhochstämme gepflanzt. Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern auf privatem Grund bewirken auf Dauer eine durchgrünte Struktur des Gebietes. Als Baumarten sind heimische, standortgerechte Baumarten in einer Größe von mindestens 18-20 cm Stammumfang und 3 x verpflanzter Baumschulqualität zu verwenden. Um ein ruhiges und einheitliches Bild zu gewährleisten sollte nur eine Baumart verwendet werden. Als Bäume können z.B. folgende Arten in Betracht kommen:

Spitz-Ahorn	-	<i>Acer platanoides</i>
Hainbuche	-	<i>Carpinus betulus</i>
Esche	-	<i>Fraxinus excelsior</i>
Winter-Linde	-	<i>Tilia cordata</i>

Die geplante Sichtschutzwand an der Grenze zum Kindergarten wird ebenfalls von beiden Seiten begrünt. Auf der Seite des Kindergartens soll dies mit Spalierobst erfolgen.

Die Realisierung der grünordnerischen Maßnahmen wird über einen Vertrag nach § 11 BauGB zwischen dem Investor und der Stadt Schleswig sichergestellt.

### 3.9 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 Habitataignung 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 Habitateignung 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.

### 3.10 Hinweise

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.

## 4 Flächenverteilung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 11.285 m<sup>2</sup> mit folgender Unterteilung:

Sondergebiet großflächiger Einzelhandel	ca. 9.975 m <sup>2</sup>
Grünflächen	ca. 585 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	ca. 725 m <sup>2</sup>

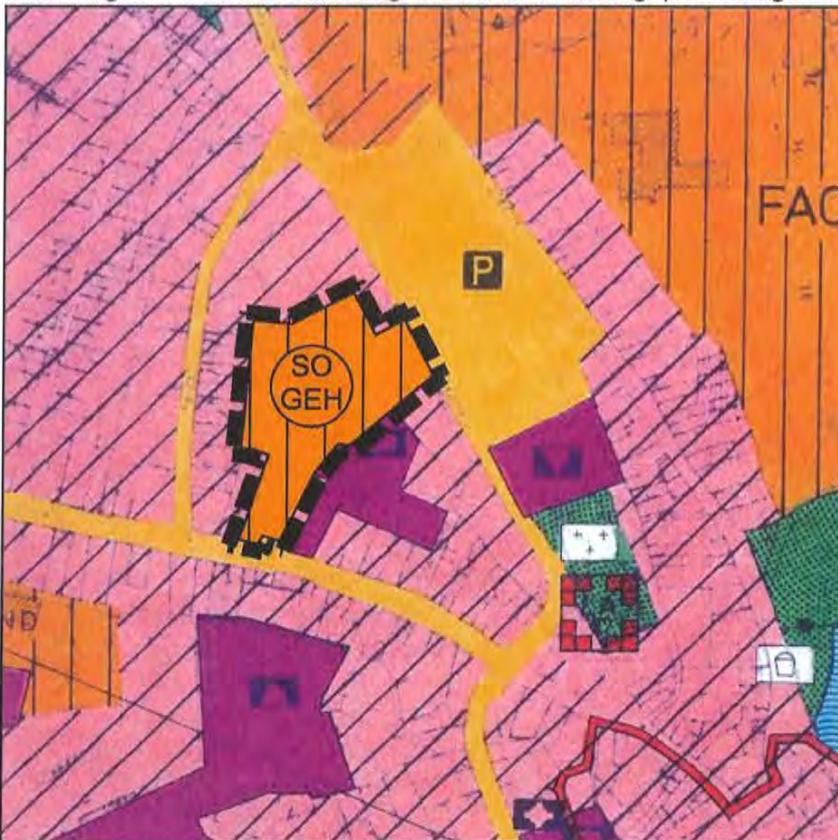
## 5 Kosten

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 Geltungsbereich im Flächennutzungsplan als Sondergebiet 'Großflächiger Einzelhandel' dargestellt.

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

  
- Der Bürgermeister -

