

Stadt Schleswig  
Kreis Schleswig-Flensburg

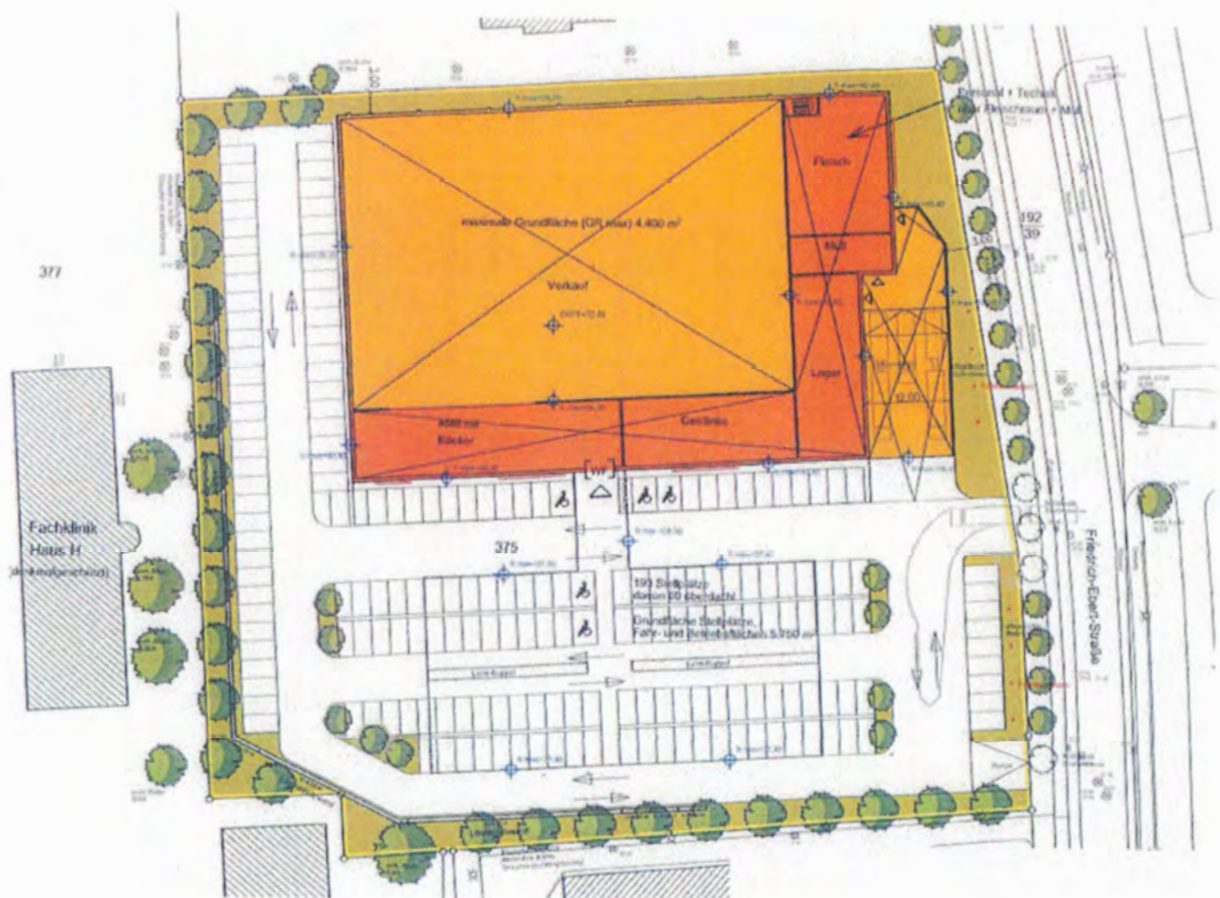


Begründung  
(ohne Umweltbericht)

Satzung

zum

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) Nr. 8  
„Sondergebiet Einzelhandel an der Friedrich-Ebert-Straße  
nördlich der Schwimmhalle“



Stadt Schleswig - Der Bürgermeister  
im Einvernehmen mit dem Vorhabenträger



Auftraggeber:

Stadt Schleswig  
- Der Bürgermeister -  
Rathausmarkt 1  
24837 Schleswig

im Einvernehmen mit dem Vorhabenträger:  
ZÜNDORF Projektentwicklungs GmbH,  
Wedeler Landstraße 93, 22559 Hamburg

Planverfasser:

**BIS-S**  
Büro für integrierte Stadtplanung - Scharlibbe  
Hauptstraße 2 b, 24613 Aukrug  
Tel.: 04873 / 97 246  
Fax: 04873 / 97 100  
BIS-Scharlibbe@web.de

Bearbeiter:

Dipl.- Ing. Peter Scharlibbe (freischaffender Stadtplaner)  
Dipl.- Ing. Alexander Pfeiffer (T&P, digitale Planbearbeitung)

in freier Kooperation mit:

**G&P**  
Günther & Pollok - Landschaftsplanung  
Talstraße 9, 25524 Itzehoe  
Tel.: 04821 / 6 40 38  
Fax: 04821 / 6 35 75  
info@guenther-pollok.de

Bearbeiter:

Dipl.- Biol. Reinhard Pollok (freier Landschaftsplaner)

Planungsstand vom 21.08.2012 (Plan Nr. 3.0)

**Stadt Schleswig**  
Kreis Schleswig-Flensburg

**Begründung**

(ohne Umweltbericht)

Stand nach § 1 Abs. 7 BauGB

zum

**Vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
(VEP) Nr. 8**

**„Sondergebiet Einzelhandel  
an der Friedrich-Ebert-Straße  
nördlich der Schwimmhalle“**

(„Bebauungsplan der Innenentwicklung“)

Beratungs- und Verfahrensstand:  
Bau- und Planungsausschuss vom 21.08.2012  
Ratsversammlung vom 10.09.2012

Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss  
Bekanntmachung mit FNP-Anpassung

Planverfasser:

**BIS-SCHARLIBBE**  
24613 Aukrug, Hauptstraße 2b

Planungsstand vom 21.08.2012 (Plan Nr. 3.0)



## Inhaltsverzeichnis

1. Planungserfordernis und Planungsanlass
2. Allgemeine Rechtsgrundlagen
  - 2.1 Planverfahren
  - 2.2 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung nach LUVPG
  - 2.3 Beteiligung von Kindern und Jugendlichen
3. Räumliche Abgrenzung des Vorhabengebietes
4. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Planungsvorgaben
  - 4.1 Entwicklungsgebot
  - 4.2 Anpassung des Flächennutzungsplanes
  - 4.3 Ziele der Raumordnung und Landesplanung
  - 4.4 Landschaftsplanung
5. Städtebauliche Zielsetzungen
6. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen
7. Regelungen aus dem Durchführungsvertrag
8. Grünordnerische und artenschutzfachliche Belange
  - 8.1 Ausgangssituation
  - 8.2 Natur, Landschaft, Grünordnung und Eingriffsregelung
    - 8.2.1 Schutzgut Boden
    - 8.2.2 Schutzgut Pflanzen
    - 8.2.3 Schutzgut Tiere
    - 8.2.4 Schutzgut Wasser
    - 8.2.5 Schutzgut Luft
    - 8.2.6 Schutzgut Klima
    - 8.2.7 Schutzgut Landschaft (= Stadtbild)
  - 8.3 Zusammenfassung
9. Verkehr
10. Immissionsschutz
11. Ver- und Entsorgung



12. Brandschutz
13. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 8
14. Bodenschutz
15. Archäologische Denkmale
16. Denkmalschutz

---

#### Anlagen:

- „Vorhaben- und Erschließungsplan“ zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) Nr. 8 „Sondergebiet Einzelhandel an der Friedrich-Ebert-Straße nördlich der Schwimmhalle“ der Stadt Schleswig (Stand vom 18.06.2012)
- „Durchführungsvertrag“ zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) Nr. 8 „Sondergebiet Einzelhandel an der Friedrich-Ebert-Straße nördlich der Schwimmhalle“ der Stadt Schleswig (23. / 30.08.2012)
- „Fachbeitrag zum Artenschutz nach BNatSchG“ zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) Nr. 8 „Sondergebiet Einzelhandel an der Friedrich-Ebert-Straße nördlich der Schwimmhalle“ der Stadt Schleswig (Stand vom 29.05.2012)
- „Lärmtechnische Untersuchung“ zum Neubau eines Verbrauchermarktes, Friedrich-Ebert-Straße, Schleswig im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) Nr. 8 „Sondergebiet Einzelhandel an der Friedrich-Ebert-Straße nördlich der Schwimmhalle“ der Stadt Schleswig (Planungsstand vom 02.05.2012)
- „Baugrunduntersuchung - Gründungsbeurteilung - Stellungnahme zur Altlastensituation“ im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) Nr. 8 „Sondergebiet Einzelhandel an der Friedrich-Ebert-Straße nördlich der Schwimmhalle“ der Stadt Schleswig (Stand vom 13.01.2012)
- „Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsuntersuchung“ für die Friedrich-Ebert-Straße in Schleswig als Standort für einen Verbrauchermarkt im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) Nr. 8 „Sondergebiet Einzelhandel an der Friedrich-Ebert-Straße nördlich der Schwimmhalle“ der Stadt Schleswig (Stand vom 23.12.2011)



## Quellenverzeichnis:

- Abschließende landesplanerische Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 „Sondergebiet Einzelhandel an der Friedrich-Ebert-Straße nördlich der Schwimmhalle“ der Stadt Schleswig im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Erlass vom 01.08.2012
- Folgende von der Planung berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und anerkannte Naturschutzverbände haben im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB Anregungen, Hinweise oder Ausführungen im Rahmen ihrer Stellungnahme vorgebracht:
  - Landrat des Kreises Schleswig - Flensburg, Kreisentwicklung mit Schreiben vom 25.07.2012
  - Schleswiger Stadtwerke GmbH mit Schreiben vom 16.07.2012
  - Abfallwirtschaftsgesellschaft Schleswig-Flensburg mbH mit Schreiben vom 11.07.2012
  - Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes S-H (LLUR), Regionaldezernat Nord - Technischer Umweltschutz - mit Schreiben vom 09.07.2012
  - Verkehrsbetriebe Schleswig-Flensburg GmbH mit Schreiben vom 04.07.2012
  - Archäologisches Landesamt S-H - Obere Denkmalschutzbehörde, Planungskontrolle mit Schreiben vom 26.06.2012
- „Lageplan“ für den Neubau Verbrauchermarkt Friedrich-Ebert-Straße in Schleswig (Stand vom 04.05.2012 im M.1:500) als Planungsgrundlage für die „Entwurfsplanung“ zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) Nr. 8
  - mit Visualisierung
- Landesplanerische Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) Nr. 8 „Sondergebiet Einzelhandel - an der Friedrich-Ebert-Straße nördlich der Schwimmhalle“ der Stadt Schleswig im Rahmen der Planungsanzeige nach § 16 Abs. 1 LaplaG mit Erlass vom 09.02.2012
- Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB haben nachfolgende Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und anerkannte Naturschutzverbände Anregungen oder Bedenken bzw. Ausführungen im Rahmen ihrer abgegebenen Stellungnahme vorgebracht:
  - Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH mit Schreiben vom 18.04.2012
  - Landesamt für Denkmalpflege S-H mit Erlass vom 28.02.2012
  - Archäologisches Landesamt S-H - Obere Denkmalschutzbehörde, Planungskontrolle mit Schreiben vom 24.02.2012
  - Industrie- und Handelskammer zu Flensburg, Geschäftsbereich Standortpolitik mit Schreiben vom 23.02.2012
  - Schleswiger Stadtwerke GmbH mit Schreiben vom 22.02.2012
  - Landrat des Kreises Schleswig - Flensburg, Kreisentwicklung mit Schreiben vom 20.02.2012



„Bebauungsplan der Innenentwicklung“

- Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes S-H (LLUR), Regionaldezernat Nord - Technischer Umweltschutz - mit Schreiben vom 13.02.2012
- Abfallwirtschaftsgesellschaft Schleswig-Flensburg mbH mit Schreiben vom 02.02.2012
- Verkehrsbetriebe Schleswig-Flensburg GmbH mit Schreiben vom 31.01.2012
- „Unterlage zur frühzeitigen Behörden- und Trägerbeteiligung und Abstimmung mit den Nachbargemeinden mit Planungsanzeige“ nach § 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie § 16 Abs. 1 LaplaG mit Erläuterungen zu den städtebaulichen Zielsetzungen und zu den möglichen Auswirkungen der Planung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) Nr. 8 (Stand vom 24.01.2012)
- „Nahversorgung in Schleswig“ - Standortabwägung und Gutachten zur städtebaulichen und raumplanerischen Verträglichkeit von nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsvorhaben (Stand im April 2011)
- Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 8A mit 1. und 2. Änderung
- Geltende Flächennutzungsplanung der Stadt Schleswig
- „Lage- und Höhenplan“ im Maßstab 1:500 zugleich als amtliche Planunterlage mit Katasterbestand vom 08.12.2011 für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) Nr. 8 „Sondergebiet Einzelhandel an der Friedrich-Ebert-Straße nördlich der Schwimmhalle“ und örtlichen Einmessungen vom 13./14.12.2011

### Verfahrensübersicht

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB
- Äußerung der Öffentlichkeit § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB
- Planungsanzeige § 16 Abs. 1 LaplaG
- Benachrichtigung der Nachbargemeinden § 2 Abs. 2 BauGB
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden / TÖB § 4 Abs. 1 BauGB
- Behörden- und TÖB - Beteiligung § 13a BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB
- Öffentliche Auslegung § 13a BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB
- Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss
- Bekanntmachung mit FNP-Anpassung § 10 BauGB

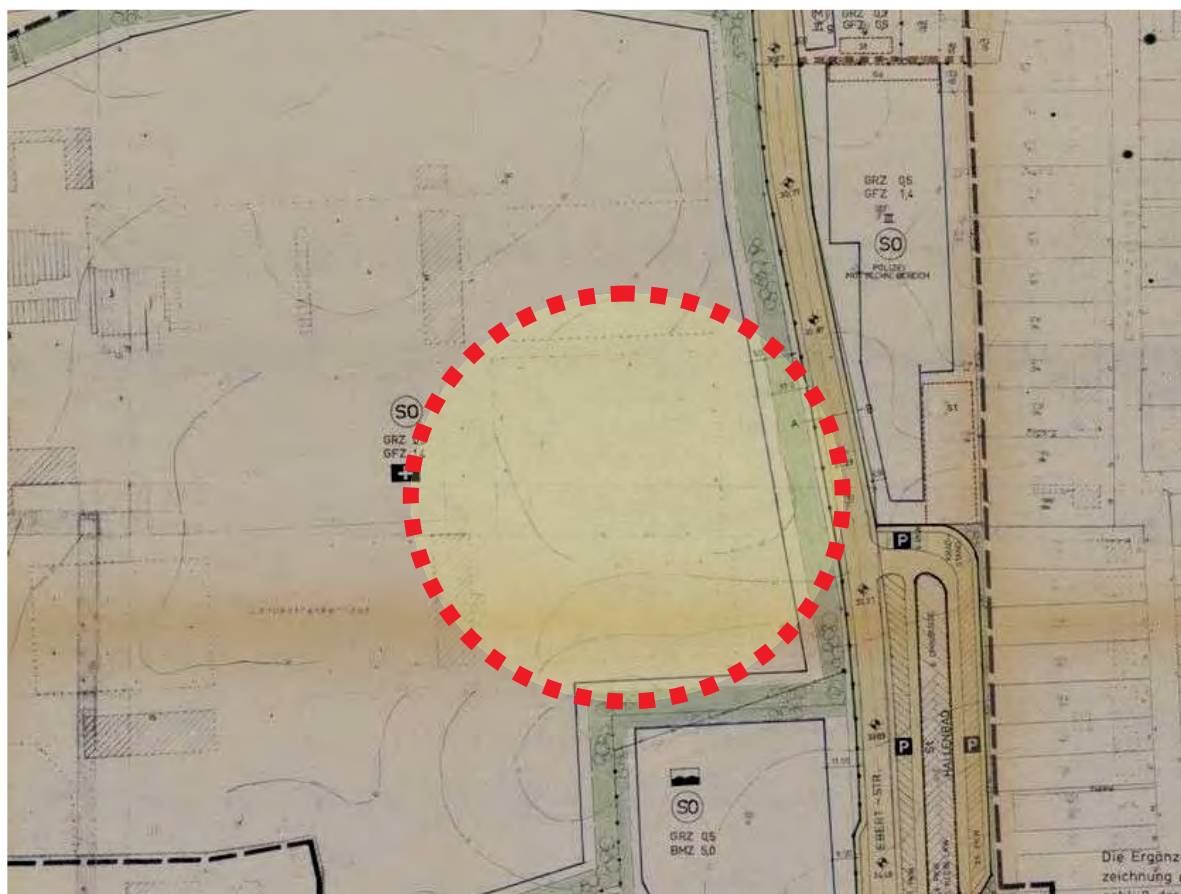


## 1. Planungserfordernis und Planungsanlass

Die Ratsversammlung der Stadt Schleswig hat am 27.06.2011 den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 8 „Sondergebiet Einzelhandel an der Friedrich-Ebert-Straße nördlich der Schwimmhalle“ gefasst.

Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 8 ist die geplante Ansiedlung eines Verbrauchermarktes inklusive Bäcker und Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 3.200 m<sup>2</sup> und somit ein Einzelhandelsstandort auf einer insgesamt ca. 12.000 m<sup>2</sup> großen Grundstücksfläche an der „Friedrich-Ebert-Straße“ nördlich der Schwimmhalle und südlich sowie östlich des Schlei-Klinikums.

Mit Realisierung der vorhabenbezogenen Bebauungsplanung soll das Vorhabengebiet, das derzeit un bebaut ist und aufgrund der räumlichen Nähe zu den Klinikgebäuden heute eher einen parkartigen Charakter aufweist, frei geräumt werden für die geplante Nutzung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes, der der Nahversorgung dienen soll. Diesem zugeordnet wird eine Stellplatzanlage mit rund. 195 Einstellplätzen und zwei Zufahrtsbereichen von der „Friedrich-Ebert-Straße“ aus mittig zum Vorhabengebiet und im Süden des Vorhabengebietes.



**Abb. 1** Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 8A, das Klinikum an der Friedrich-Ebert-Straße und das Vorhabengebiet betreffend, mit der Schwimmhalle im Süden und der Polizei im Nordosten





„Bebauungsplan der Innenentwicklung“

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, da das geplante Vorhaben auf der Grundlage des geltenden Planungsrechtes nach § 30 BauGB nicht genehmigungsfähig ist. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 8A (vgl. **Abb. 1** auf Seite 8) weist das Vorhabengebiet als Sondergebiet „Klinik“ aus, wobei das gesamte Klinikgelände durch einen Gehölzstreifen von den angrenzenden Nutzungen getrennt ist. Im Süden grenzt das Gelände der Schwimmhalle (vgl. **Abb. 4** unten) mit einem Heizkraftwerk (BHKW) an, die zunächst im Rahmen einer 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8A als Sondergebiet „Hallenbad“ (vgl. **Abb. 2** unten) und dann mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8A als Fläche für den Gemeinbedarf (vgl. **Abb. 3** unten) einschließlich einer Fläche für Versorgung (BHKW) festgesetzt worden sind. Nordöstlich des Vorhabengebietes ist die Polizeistation (vgl. **Abb. 5** unten) als Sondergebiet festgesetzt. Südöstlich, gegenüber der Schwimmhalle (vgl. **Abb. 6** auf Seite 10) ist die der Schwimmhalle zugeordnete Stellplatzanlage als öffentliche Verkehrsfläche „Parkplatzanlage“ festgesetzt.



**Abb. 2** Auszug aus der rechtskräftigen 1. Änd. des B-Planes Nr. 8A, u. a. das Hallenbad südlich des Vorhabengebietes betreffend



**Abb. 3** Auszug aus der rechtskräftigen 2. Änd. des B-Planes Nr. 8A, das Hallenbad mit BHKW südlich des Vorhabengebietes



**Abb. 4** Friedrich-Ebert-Straße in Höhe des Vorhabengebietes mit Blickrichtung nach Norden mit raumwirksamen Grün, aber fehlenden Gebäuderaumkanten (P. Scharlibbe vom 01.07.2011)



**Abb. 5** Polizeistation auf der östlichen Straßenseite der Friedrich-Ebert-Straße nordöstlich des Vorhabengebietes, zurückgesetzt vom Straßenraum (P. Scharlibbe vom 01.07.2011)



„Bebauungsplan der Innenentwicklung“



**Abb. 6** Eingangsbereich der Schwimmhalle an der westlich Straßenseite der Friedrich-Ebert-Straße südlich des Vorhabengebietes  
(R. Pollok vom 05.10.2011)



**Abb. 7** Friedrich-Ebert-Straße im Bereich der Schwimmhalle am rechten Bildrand und der Parkplatzanlage am linken Bildrand  
(P. Scharlibbe vom 01.07.2011)

Wohngebiete sind überwiegend nördlich des Vorhabengebietes entlang der „Schubstraße“ vorhanden. Im direkten Umfeld sollen darüber hinaus Wohneinheiten im Bereich des „Betreuten Wohnens“ zukünftig realisiert werden. Insgesamt kann der Vorhabensstandort als siedlungsstrukturell integriert bezeichnet werden.

Die Erschließung des Vorhabengebietes kann und soll von der „Friedrich-Ebert-Straße“ erfolgen. Hierzu werden zwei Zufahrtsbereiche vorgesehen. Der eine Zufahrtsbereich erfolgt etwa mittig zum Vorhabengebiet und der andere im Süden. Die „Friedrich-Ebert-Straße“ selbst weist ein großräumiges Ausbauprofil auf (vgl. **Abb. 4** auf Seite 9 und **Abb. 8** unten), so dass die zu erwartenden Verkehrsbeziehungen ohne weitere bauliche Maßnahmen an der „Friedrich-Ebert-Straße“ abgewickelt werden können.



**Abb. 8** Friedrich-Ebert-Straße in Höhe des Vorhabengebietes mit Blickrichtung nach Süden mit der raumwirksamen Hainbuchenreihe (rechts am Bildrand)  
(P. Scharlibbe vom 01.07.2011)



**Abb. 9** östliche Straßenseite der Friedrich-Ebert-Straße in Höhe der südlichen Vorhabengebietzufahrt mit Zufahrtsbereichen der Schwimmhallenparkplatzanlage  
(P. Scharlibbe vom 01.07.2011)



„Bebauungsplan der Innenentwicklung“

Das Vorhabengebiet selbst ist unbebaut und stellt sich in weiten Teilen als offene Freifläche dar, die an den Randbereichen durch unterschiedliche Gehölzstrukturen gegenüber den angrenzenden Nutzungen, wie z. B. der Schwimmhalle mit Feuerwehrezufahrt, der „Friedrich-Ebert-Straße“ abgegrenzt sind und zu den Gebäuden des Klinikums im Norden und Westen eher geöffnet sind (vgl. **Abb. 10** und **Abb. 11** unten). Innerhalb der Freifläche sind einzelne Gehölzgruppen und Einzelbäume eingestreut, die sich mit den Jahren sehr gut entwickelt haben.



**Abb. 10** Blick von Norden über das Vorhabengebiet in Richtung Schwimmhalle mit den randlichen Gehölzstrukturen  
(R. Pollok vom 05.10.2011)



**Abb. 11** Blick von Süden über das Vorhabengebiet mit Blick auf das Klinikgebäude im Norden des Vorhabengebietes  
(R. Pollok vom 05.10.2011)

Ein Erhalt dieser Grünstrukturen wird mit Realisierung des vorgenannten Vorhabens einschließlich der Stellplatz- und Betriebsflächen nicht möglich sein.



**Abb. 12** Markante und räumlich wirksame Hainbuchenreihe an der Friedrich-Ebert-Straße im Bereich des Vorhabengebietes  
(P. Scharlibbe vom 01.07.2011)



**Abb. 13** Blick auf die Feuerwehrezufahrt an der Schwimmhalle und die Pappelreihe auf dem Vorhabengebiet als räumliche Trennung der Nutzungen  
(P. Scharlibbe vom 01.07.2011)



„Bebauungsplan der Innenentwicklung“

Der heute örtlich anzutreffende Gebietscharakter wird sich mit dem geplanten Einzelhandelsstandort grundsätzlich verändern, wobei anzumerken ist, dass eine bauliche Entwicklung bereits durch den Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 8A planungsrechtlich gegeben ist, so dass zur Gliederung der räumlichen Nutzungsstrukturen vorhandene randliche Grünstrukturen zu erhalten, wie z. B. die Baumreihe an der „Friedrich-Ebert-Straße“ (vgl. **Abb. 12** auf Seite 11 und **Abb. 8** auf Seite 10) oder entsprechend dem Vorhabenscharakter an den übrigen Plangebietsrändern neu zu entwickeln sind.

Im Westen des Vorhabengebietes befindet sich das Gebäude „Haus H“ des Klinikums (vgl. **Abb. 14** unten), das eingetragen ist in das Denkmalbuch. Das Vorhaben, insbesondere die Ausgestaltung der Lärmschutzwand an der westlichen Vorhabensgebietsseite und auch die westliche und südliche Gebäudeseite des Verbrauchermarktes und der Erhalt bzw. die Wiederherstellung der Baumreihe parallel zum „Haus H“ (vgl. **Abb. 15** unten), hat Rücksicht auf die Belange des Denkmalschutzes (Umgebungsschutzbereich) zu nehmen.



**Abb. 14** Blick von Norden auf das „Haus H“ mit den begleitenden Baumpflanzungen westlich des Vorhabengebietes  
(P. Scharlibbe vom 01.07.2011)



**Abb. 15** Blick von Süden von „Haus H“ aus auf die straßenbegleitenden Gehölze / Bäume am Vorhabengebiet  
(R. Pollok vom 05.10.2011)

Die Ratsversammlung hat auf Antrag des Grundstückseigentümers, der Zündorf Projektentwicklungs GmbH, Hamburg, die die uneingeschränkte Zugriffsmöglichkeit auf das Vorhabengebiet nachweisen konnte und somit als Vorhabensträger nach § 12 Abs. 2 BauGB auftritt, die Einleitung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 8 beschlossen

Zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Schleswig wurde zur Durchführung und Realisierung des beantragten Vorhabens ein Durchführungsvertrag erarbeitet und ist vor dem Satzungsbeschluss rechtsverbindlich durch die beiden Vertragsparteien zu unterzeichnet worden, der u. a. Art und Umfang der Planungs- und Erschließungsleistungen für beide Vertragsparteien regelt.

Die örtlich vorgefundene Bestandssituation, die im „Lage- und Höhenplan“ als amtliche Planunterlage dokumentiert ist (vgl. auch **Abb. 16** auf Seite 15), wurde bei dieser vorhabenbezogenen Bebauungsplanung und der Projektentwicklung frühzeitig berücksichtigt.



„Bebauungsplan der Innenentwicklung“

Der vom Bau- und Planungsausschuss am 21.08.2012 beratene und von der Ratsversammlung am 10.09.2012 in der endgültigen Planfassung abschließend als Satzung beschlossene vorhabenbezogene Bebauungsplan (VEP) Nr. 8 beinhaltet die Ergebnisse aus den begleitenden Fach- und Sondergutachten und die Stellungnahmen aus dem Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB sowie die abschließende landesplanerische Stellungnahme mit Erlass vom 01.08.2012 entsprechend der gemeindlichen Gesamtabwägung zum Satzungsbeschluss.

Die Begründung und der Text (Teil B) wurden entsprechend der städtischen Gesamtabwägung redaktionell und zugleich klarstellend ergänzt.

## 2. Allgemeine Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) verpflichtet die Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und u. a. eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

Aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes sind entsprechend dem Planungserfordernis für begrenzte Gebiete innerhalb der Gemeinden Bebauungspläne zu entwickeln.

Die Bebauungspläne treffen als Ortsatzungen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke und bilden die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

Ggf. können auf Landesrecht beruhende Regelungen als nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Hierbei kommen auch örtliche Bauvorschriften nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) in Betracht.

### 2.1 Planverfahren

Die städtischen Gremien haben aufgrund der innerstädtischen Lage und der umgebenden, das Vorhabengebiet prägende Bebauung, die Voraussetzungen zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 8 nach dem „beschleunigten Verfahren“ gemäß § 13a BauGB (**„Bebauungsplan für die Innenentwicklung“**) mit folgendem Ergebnis geprüft,

- dass keine erheblichen Umweltauswirkungen im Rahmen einer durchgeführten „Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls“ gemäß § 3c UVPG bestehen bleiben werden,
- dass Beeinträchtigungen von FFH- und / oder EU-Vogelschutzgebieten nicht anzunehmen sind,
- dass eine Grundfläche (GR) von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> bauplanungsrechtlich möglich sein wird und
- dass die städtebaulich geordnete Entwicklung durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) Nr. 8 sowie durch die städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsuntersuchung als gesichert angesehen werden kann.

Dieser Planauffassung wurde seitens der zuständigen Fachbehörden im Rahmen der frühzeitigen Behörden- und Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB nicht widersprochen bzw. in Frage gestellt.



„Bebauungsplan der Innenentwicklung“

Es wurde im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens nach § 13a BauGB anhand einer gesonderten Unterlage eine frühzeitige Behörden- und Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB (s. Quellenverzeichnis) und die Benachrichtigung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt sowie eine Planungsanzeige nach § 16 Abs. 1 LaplaG gestellt.

Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB („Öffentlichkeitsbeteiligung“) fand durch eine 2-wöchige öffentliche Auslegung statt, in der über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie über die wesentlichen Auswirkungen der Planung informiert und Gelegenheit zur Äußerung gegeben wurde.

Die Erstellung eines Umweltberichtes und die Durchführung einer Umweltprüfung ist aufgrund der eingehaltenen o. g. Voraussetzungen im Rahmen des „beschleunigten Verfahrens“ nach § 13a BauGB nicht erforderlich.

## 2.2 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung nach LUVPG

Gemäß der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist für den Bau „Großflächiger Einzelhandelsbetriebe“ mit einer zulässigen Geschossfläche von mehr als 1.200 m<sup>2</sup> und weniger als 5.000 m<sup>2</sup> eine „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls“ im Rahmen einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß Anlage 2 zum Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVPG) durchzuführen.

Diese „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls“ ist alsdann nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB Grundlage für die gemeindliche Abwägung und zum Nachweis der Voraussetzungen zur Aufstellung eines „Bebauungsplanes der Innenentwicklung“.

In diesem vorliegenden Planungsfall treffen die Kriterien zu, denn die zulässige Geschossfläche wird mit rund 4.900 m<sup>2</sup> größer als 1.200 m<sup>2</sup> sein. Somit wird eine „Allgemeine Vorprüfung“ anhand der Kriterien aus Anlage 2 UVPG durchzuführen sein.

Diese Situation wird durch das LUVPG untermauert, da das Vorhaben den Angaben zu Ziffer 10.2 der Anlage 1 entspricht und die Geschossfläche mehr als 1.200 m<sup>2</sup> aber noch weniger als 5.000 m<sup>2</sup> betragen wird.

### 2.2.1 Merkmale des Vorhabens

#### 2.2.1.1 Größe des Vorhabens

Das Vorhabengebiet umfasst die überwiegend unbebaute Grundstücksfläche westlich der „Friedrich-Ebert-Straße“ nördlich der Schwimmhalle (Flurstück 375 der Flur 6 in der Gemarkung Schleswig der Stadt Schleswig).

Mit Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 8 soll die Plangebietsfläche frei geräumt werden, um Raum für die Errichtung eines Verbrauchermarktes mit integrierten Shops und einer Mall bei einer Gebäudegrundfläche von ca. 4.400 m<sup>2</sup> und einer Geschossfläche von rund 4.900 m<sup>2</sup> auf einer insgesamt ca. 12.000 m<sup>2</sup> großen Grundstücksfläche geben. Zudem ist eine Stellplatzanlage mit rund 195 Einstellplätzen und zwei Zufahrtbereichen geplant (vgl. auch **Abb. 17** auf Seite 15).



„Bebauungsplan der Innenentwicklung“



Abb. 16

Abgrenzung des **Plangeltungsbereiches** des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 8 (Stand vom 18.06.2012 - Plan 2.1)

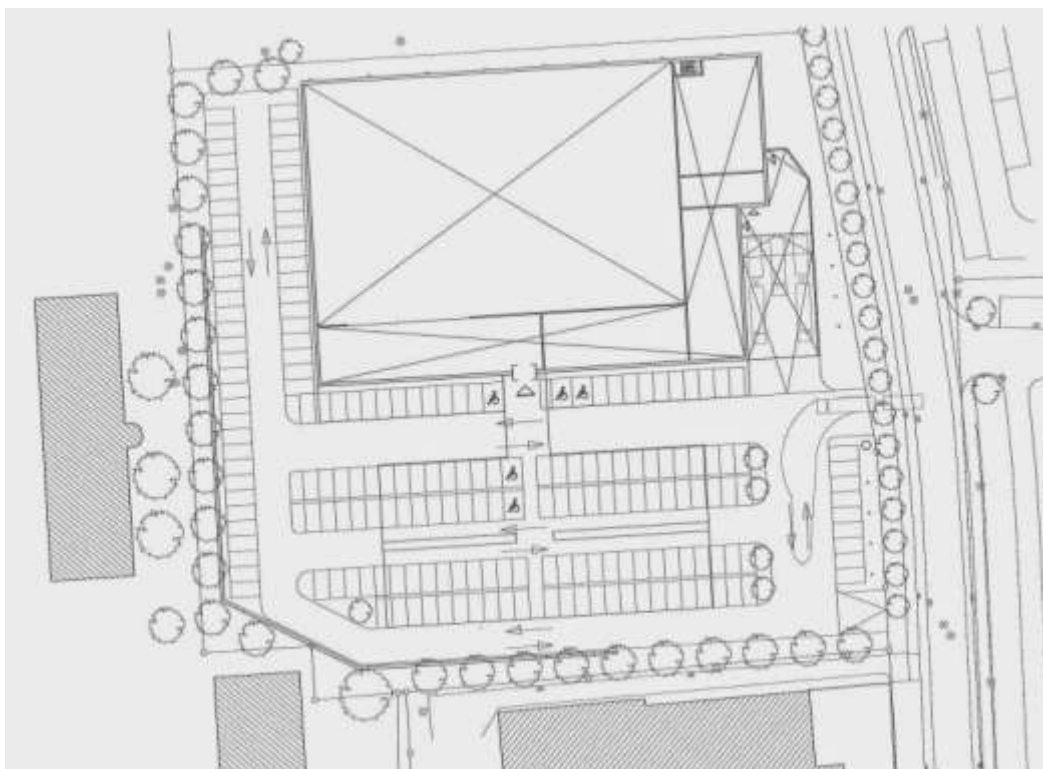


Abb. 17

„Lageplan“ zum **Neubau eines Verbrauchermarktes** an der Friedrich-Ebert-Straße (Stand vom 04.05.2012)



### 2.2.1.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden Natur und Landschaft

- Es wird eine innerstädtische Fläche überplant (⇒ siedlungsstrukturell integrierter Standort), die früher Teil einer Grün- und Freifläche des Klinikstandortes war und mit der mittelfristigen Standortverlagerung des Schlei-Klinikums nunmehr einer neuen Nutzung zugeführt werden soll.
  - Im Wesentlichen wird das Vorhabengebiet durch eine private Grünfläche mit einem markanten Baumbestand geprägt.
  - Die im Vorhabengebiet gestalteten Grünflächen bestehen vornehmlich aus Rasenflächen und Zierstrauchpflanzungen, wobei die Gehölzbestände aufgrund ausgebliebener Pflege oftmals auch naturnah „wild“ anmuten.
  - Alle Gehölze sind in die Gestaltung der Grün- und Freianlage des Klinikums mit Erholungscharakter bzw. zur räumlichen Fassung des Straßenraums einbezogen. Sie sind überwiegend vital, erhebliche Schäden sind nicht bekannt.
  - Für das Vorhabengebiet ist kein geologisch morphologisch bedeutsames Gebiet verzeichnet.
  - Der Baugrund ist grundsätzlich nicht ohne weitere Verbesserungsmaßnahmen oder bauseitige Gründungsmaßnahmen für eine Bebauung geeignet, so dass für eine Bebauung entweder die nicht tragfähigen Böden bis in eine Tiefe von max. ca. 4,1 m komplett auszukoffern und zu ersetzen sind oder eine Gründung auf Pfählen erforderlich werden wird. Es ist zudem damit zu rechnen, dass in Teilbereichen der geplanten Stellplatzanlage sukzessive Bodensetzungen auftreten können. Diese gutachterlichen Bewertungen sind auf Grundlage eines konkreten Bauantrages weitergehend zu bewerten und entsprechende Maßnahmen zu entwickeln.
  - Neben einem hohen Anteil organischer Substanzen wurde ein erhöhter Anteil an extrahierbaren organischen Halogenen (EOX) von 6,9 mg/kg nachgewiesen, der auf mögliche Spuren von Pestiziden und / oder Lösungsmitteln im Untergrund hinweist. Es wird daher erforderlich sein, den belasteten Bodenanteil, der dem LAGA - Zuordnungswert 2 (Z2) zuzurechnen ist, auszuheben und fachgerecht zu entsorgen.
  - Das Gelände innerhalb des Vorhabengebietes ist insgesamt geringfügig geneigt und liegt gegenüber der östlich angrenzenden „Friedrich-Ebert-Straße“ tiefer.
  - Oberflächengewässer sind innerhalb des Vorhabengebietes nicht vorhanden. Aus der Örtlichkeit ergeben sich als Ableitung aus dem Biotoptypenbestand keine Hinweise auf oberflächennah anstehendes Grundwasser in Form einer entsprechend angepassten Vegetationsentwicklung.
  - Im Zuge der Baugrunduntersuchungen wurden Wasserstände zwischen 0,6 m und 3,4 m unter Gelände festgestellt, wobei es sich sowohl um Grund- als auch um Schichtenwasser handelt.

### 2.2.1.3 Abfallerzeugung

Die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien werden angewendet. Die Beseitigung von Abwässern und Abfällen erfolgt über die Entsorgungseinrichtungen der Stadt Schleswig. Beim Betrieb der Entsorgungseinrichtungen werden die Gesetze, Verordnungen und Richtlinien ebenfalls angewendet.





#### 2.2.1.4 Umweltverschmutzung und Belästigung

Mit dem Betrieb des großflächigen Einzelhandelsbetriebes sind Lärmemissionen zu erwarten, die gutachterlich im Rahmen einer „Schalltechnischen Untersuchung“ ermittelt und bewertet wurden (vgl. Anlage zu dieser Begründung). Die Emissionen treten durch den An- und Ablieferungsverkehr, durch die Kundenstellplatzanlage, durch Roll- und Fahrgeräusche und durch die Haustechnik auf.

Der großflächige Einzelhandelsbetrieb ist als eine gewerbliche Anlage zu betrachten, so dass die Beurteilungspegel im Einwirkungsbereich der Anlage nach der *TA Lärm* in Verbindung mit *DIN ISO 9613-2* zu berechnen sind. Die Beurteilung erfolgt anhand der Immissionsrichtwerte der *TA Lärm* an den maßgebenden Immissionsorten im Einwirkungsbereich der gewerblichen Anlage.

Der Einwirkungsbereich der gewerblichen Anlage wird entsprechend Nr. 2.2 der *TA Lärm* bestimmt. Er erstreckt sich über die Flächen, in denen die von der Anlage ausgehenden Geräusche einen Beurteilungspegel verursachen, der weniger als 10 dB(A) unter dem für diese Fläche maßgeblichen Immissionsrichtwert liegt.

Die maßgebenden Immissionsorte an der bestehenden Bebauung liegen an den Fassaden der Klinikgebäude: Zentralklinik (*Friedrich-Ebert-Straße Nr.5* [in Betrieb]), Fachklinik Haus H (*Hesterberg Nr. 62* [Leerstand]), Fachklinik Haus I (*Hesterberg Nr. 68* [Leerstand]) und Fachklinik Haus P (angenommen als *Hesterberg Nr. 62a* [in Betrieb]).

Da diese Gebäudefassaden den geringsten Abstand zum geplanten Verbrauchermarkt sowie den höchsten Schutzanspruch gemäß *TA Lärm* als *Krankenhaus* aufweisen, wird auf die Darstellung des Einwirkungsbereiches verzichtet, da die Einhaltung der Immissionsrichtwerte an der weiter entfernten Bebauung mit einem geringem Schutzanspruch auf jeden Fall gegeben ist. Es wurden jedoch informativ Immissionsorte an der Bebauung der *Chemnitzstraße* entsprechend der vorhandenen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gesetzt.

#### 2.2.1.5 Unfallrisiko, insbesondere im Hinblick auf verwendete Stoffe und Technologien

Innerhalb des Vorhabengebietes und mit dem Betrieb des großflächigen Einzelhandelsbetriebes werden keine gefährlichen Stoffe verarbeitet oder gelagert noch werden gefährliche Technologien angewendet. Die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien zur Begrenzung von Emissionen aus Feuerungsanlagen oder anderen emittierenden Betriebseinrichtungen sind anzuwenden.

### 2.2.2 Standort des Vorhabens

#### 2.2.2.1 Bestehende Nutzung des Gebietes

Das Vorhabengebiet umfasst das Grundstück Friedrich-Ebert-Straße Nr. 3 (Flurstück 375 der Flur 6 in der Gemarkung Schleswig) und liegt westlich der „Friedrich-Ebert-Straße“ und nördlich der Schwimmhalle sowie südlich und östlich des Klinikgeländes. Das Vorhabengebiet beinhaltet eine Freifläche, die in Zusammenhang mit dem nördlich und westlich benachbarten Standort des Schlei-Klinikums (vgl. auch **Abb. 18a** auf Seite 18) für Freizeit- bzw. Erholungszwecke genutzt wurde.



„Bebauungsplan der Innenentwicklung“

Aufgrund der innerstädtischen Lage des Vorhabengebietes und der baulichen Prägung durch die umgebende Bebauung wird das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB für so genannte „Bebauungspläne für die Innenentwicklung“ angewendet. Es ist dabei zu beachten, dass die Planung vollumfänglich einen Bereich betrifft, der dem planerischen Innenbereich im Sinne von § 34 BauGB zuzuordnen ist.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB besteht für zu erwartende Eingriffe ein Ausgleichserfordernis nicht, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Dies trifft für diesen Planungsfall zu, denn die Fläche ist bereits baulich geprägt und kann im Übrigen auch ohne die Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 34 BauGB baulich entwickelt werden - lediglich die angestrebte Art der baulichen Nutzung als „Sondergebiet Einzelhandel“ mit zugeordneter Stellplatzanlage wäre nicht realisierbar.



**Abb. 18a** Blick vom Vorhabengebiet auf das im Norden angrenzende Gebäude der „Zentralklinik“



**Abb. 18b** Blick auf die parkähnliche Freifläche innerhalb des Vorhabengebietes mit dem vorhandenen Gehölzbestand

Das Gelände innerhalb des Vorhabengebietes ist insgesamt sanft geneigt. Die Geländehöhen liegen zwischen ca. 33 m über NN im Süden und ca. 30,8 bis 31 m über NN im mittleren und nördlichen Bereich.

### 2.2.2.2 Reichtum, Qualität und Regenerationsvermögen von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes

Im Vorhabengebiet wurden zu Beginn der Projektentwicklung Sondierungsbohrungen mit nachfolgendem Ergebnissen (vgl. auch **Abb. 26** auf Seite 39 und als Anlage zu dieser Begründung) niedergebracht, die in der weiteren Projektkonkretisierung weitergehend zu konkretisieren sind, jedoch bereits jetzt wichtige Informationen zum Baugrund enthalten:

Im Bereich der Bohrungen 1 - 3 und 8 - 14 wurden Aufschüttungen in Form von Mutterböden, Sanden, Lehmen und Torfen festgestellt, die überwiegend von gewachsenen Torfen und Schluffen unterlagert werden. Darunter stehen Sande und Geschiebelehme / Geschiebemergel an.

Im Bereich der Bohrungen 4 - 7 und 15a - 22 wurden gewachsene Mutterböden festgestellt, unter denen Sande, Schluffe und Geschiebeböden anstehen.



„Bebauungsplan der Innenentwicklung“

Das mit der Baugrunduntersuchung beauftragte Ing.- Büro (s. auch Anlage zu dieser Begründung) kommt zu dem Ergebnis, dass für eine Bebauung entweder die nicht tragfähigen Böden bis in eine Tiefe von max. ca. 4,1 m komplett auszukoffern und zu ersetzen sind oder eine Gründung auf Pfählen erforderlich werden wird. Es wird zudem verdeutlicht, dass in Teilbereichen der geplanten Stellplatzanlage sukzessive mit Bodensetzungen zu rechnen ist.

Die im Gebiet angetroffenen Aufschüttungsböden wurden zudem als Mischprobe bezüglich ggf. belastender Inhaltsstoffe untersucht. Neben einem hohen Anteil organischer Substanzen wurde ein erhöhter Anteil an extrahierbaren organischen Halogenen (EOX) von 6,9 mg/kg nachgewiesen, der auf mögliche Spuren von Pestiziden und / oder Lösungsmitteln im Untergrund hinweist.

Gemäß der gutachterlichen Beurteilung wird es erforderlich sein, den belasteten Bodenanteil, der dem LAGA - Zuordnungswert 2 (Z2) zuzurechnen ist, auszuheben und fachgerecht zu entsorgen. Dabei kommt aufgrund der im Vorwege kaum feststellbaren Abgrenzung einer genauen Verteilung der belasteten Bodenanteile einer qualifizierten Begleitung während der Bauausführung eine besondere Bedeutung zu.

Weitere Hinweise auf Altablagerungen und Bodenkontaminationen sind nicht bekannt bzw. wurden der Stadt Schleswig im Rahmen der frühzeitigen Behörden- und Trägerbeteiligung nicht bekannt gemacht.

Insgesamt liegen keine Hinweise auf besonders seltene oder besonders empfindliche Bodenarten / Bodentypen vor.

Aufgrund der innerhalb des Vorhabengebietes bestehenden Biotoptypen ist mit folgenden potenziellen **Tiervorkommen** zu rechnen:

- Fledermäuse können Sommerquartiere in benachbarten Bestandsgebäuden auch hinter Fassadenverkleidungen und in kleinen Spaltenlebensräumen nutzen. Von den Gebäuden aus kann das Vorhabengebiet als Nahrungshabitat aufgesucht werden.  
Zudem können im Vorhabengebiet vor allem ältere Bäume kleine Höhlen aufweisen oder auch abgelöste Rindenpartien zeigen, hinter denen Fledermäuse Sommerlebensräume einschließlich häufig wechselnder Tagesverstecke annehmen. Im Vorhabengebiet wurden entsprechend dem Fachbeitrag zum Artenschutz (s. Anlage zu dieser Begründung) vier Arten nachgewiesen: Zwergfledermaus, Mückenfledermaus, Rauhaufledermaus und Breitflügelfledermaus.
- An umliegenden Gebäuden und in den Gehölzen aller Art können während des Sommerhalbjahres verschiedene Brutvögel vorkommen, die die vorhandenen Habitatstrukturen annehmen könnten. Vorkommen von standortgebundenen Großvögeln, großen Höhlenbrütern und Koloniebrütern sind hingegen nicht ermittelt worden und auch nicht anzunehmen.
- Das Vorkommen der Haselmaus in Hecken und Gebüsch kann aufgrund der im Zuge der Biotoptypenaufnahme durchgeführten Suche nach Kobeln und arttypischen Fraßspuren ausgeschlossen werden.
- Aufgrund der Geländestruktur, der vorkommenden Biotoptypen und der innerstädtischen Lage ist nicht damit zu rechnen, dass weitere relevante Tierarten zu erwarten sind.



„Bebauungsplan der Innenentwicklung“

Das Vorhabengebiet wird von großmaßstäblichen Gebäuden an drei Seiten eingefasst, aber auch durch eine private Freifläche mit einem markanten Baumbestand gestalterisch geprägt. Bis auf wenige Ausnahmen sind die Bäume vital und weisen keine erheblichen Schäden auf. Zu beachten ist, dass die Hainbuchen entlang der „Friedrich-Ebert-Straße“ auf der Fläche des Straßen-Flurstücks stehen.

- Eine Baumschutzsatzung besteht für das Stadtgebiet der Stadt Schleswig nicht.
- Ansonsten liegen im Vorhabengebiet gestaltete Grünflächen vor (vgl. z. B. auch **Abb. 18b** auf Seite 18), vornehmlich bestehend aus Rasenflächen und Zierstrauchpflanzungen, wobei die Gehölzbestände oftmals auch naturnah „wild“ anmuten.

### 2.2.2.3 Belastbarkeit der Schutzgüter in Bezug auf bestehende Schutzkriterien

Innerhalb des Vorhabengebietes bzw. im maßgeblichen Umfeld

- bestehen keine Schutzgebiete gemäß §§ 13 bis 18 LNatSchG,
- werden Arten und Habitate eines gemeldeten FFH-Gebiets oder eines erklärten EU - Vogelschutzgebietes nicht betroffen sein,
- sind keine geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. nach § 21 LNatSchG vorhanden,
- sind keine archäologischen Denkmale bekannt.

In unmittelbarer Umgebung zum Vorhabengebiet

- befindet sich das nach § 5 Abs. 2 DSchG denkmalgeschützte Gebäude „Haus H“ der Fachklinik („Heesterberg 68“), so dass gestalterische Maßnahmen in Bezug auf die zum „Haus H“ gerichteten baulichen Anlagen und zur Wiederherstellung der Baumreihe am Heesterberg nach § 84 LBO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB erforderlich werden und zu treffen sind.

### 2.2.3 Merkmale der möglichen Auswirkungen

#### 2.2.3.1 Ausmaße der Auswirkungen

In Bezug auf die Schutzgüter „Boden, Wasser, Natur und Landschaft“ sind Auswirkungen vorwiegend auf die mit **Gehölzen** bewachsene private Grün- und Freifläche und somit auf die Schutzgüter „Landschaft und Pflanzen sowie Tiere“ zu erwarten.

Bezüglich der Bewertung des Eingriffs ist die Lage im Innenbereich gemäß § 34 BauGB relevant. Ferner besteht keine Baumschutzsatzung. Die Veränderungen innerhalb des Vorhabengebietes samt der hier bestehenden Grünflächen einschließlich der Gehölze sind keine naturschutzrechtlich zu kompensierenden Eingriffe in das Schutzgut. Da kein „naturschutzrechtlicher“ Eingriff vorliegt, besteht kein Erfordernis zur Festlegung von Kompensationsmaßnahmen.

Die geplanten Gestaltungspflanzungen entlang der Seiten des Vorhabengebietes sowie zur Begrünung von erforderlich werdenden Lärmschutzeinrichtungen erfüllen eine vornehmlich grüngestalterische Funktion, auch in Verbindung mit dem Denkmalschutz.



„Bebauungsplan der Innenentwicklung“

Eingriffe in Gehölze sind artenschutzrechtlich relevant, wenn sie innerhalb des Sommerhalbjahrs ausgeführt werden sollen.

- Bei Beachtung der gesetzlichen Schonfrist und Beschränkung der Arbeiten an Gehölzen und der Baufeldräumung auf den Zeitraum vom 15. März bis zum 30. September gemäß § 27a LNatSchG sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der zu schützenden Vogelarten und der Fledermäuse zu erwarten.

Zur Sicherung des Erhaltungszustands der Fledermäuse wird empfohlen,

- an Gebäuden oder Bäumen selbst reinigende Fledermausflachkästen anzubringen. Die Kästen sind so hoch wie möglich, mindestens > 2,5 m hoch vorzugsweise in Südwest-, Süd- oder Südost-Ausrichtung anzubringen. Die Anzahl der universell für alle im Gebiet festgestellten Arten geeigneten Kästen sollte aus fachlicher Sicht nicht unter fünf betragen.
- Die Fledermauskästen haben den Sinn, den Verlust an Quartieren auszugleichen, so dass ihre ökologischen Funktionen kontinuierlich erfüllt werden.

Versiegelungen sind innerhalb des Vorhabengebietes nur im nördlichen Bereich in einem verhältnismäßig geringen Umfang vorhanden. Gleichwohl ist zu beachten, dass die Planung vollumfänglich einen Bereich betrifft, der dem bauplanungsrechtlichen **Innenbereich** im Sinne von § 34 BauGB zuzuordnen ist und bereits Baurechte entsprechend den Festsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. 8A bestehen.

- Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist zudem ein „naturschutzrechtlicher“ Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Das ist im vorliegenden Planungsfall gegeben.

**Umweltverschmutzungen** und **Belästigungen** ergeben sich in Form von Lärmimmissionen durch den Betrieb der Einzelhandelseinrichtung. Im Zuge der Erstellung des „Schalltechnischen Gutachtens“ (siehe auch Anlage zu dieser Begründung) hat eine Immissionsprognose für das konkretisierte Vorhaben (vgl. **Abb. 17** auf Seite 15) ergeben, dass zur Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte an den nächstgelegenen schützenswerten Nutzungen folgende Lärmschutzmaßnahmen baulicher und organisatorischer Art vorzunehmen sind:

- Die Anlieferung kann ausschließlich in der Zeit von 06.00 bis 22.00 Uhr stattfinden. Im Beurteilungszeitraum „Nacht“ ist eine Anlieferung aufgrund der kurzzeitigen Geräuschspitzen ohne weitere Lärmschutzmaßnahmen nicht möglich.
- Zum Schutz der Bebauung in der Nachbarschaft ist:
  - die Einhausung der Anlieferzone notwendig, wobei
    - die Außenbauteile ein bewertetes Schalldämmmaß von mindestens  $R'w = 30$  dB aufweisen müssen. Dies ist z. B. mit Stahlblech-Trapezprofilelementen mit Füllung aus Mineralwolle zu erbringen. Die Anschlüsse der Einhausung sind fugendicht auszuführen.



„Bebauungsplan der Innenentwicklung“

- Zur Sicherstellung des aktuellen Standes der Technik
  - ist die Oberfläche der Fahrgassen der Stellplatzanlage mit Asphaltoberfläche oder in ebenem Pflaster mit Fuge < 3 mm auszuführen,
  - ist der Einsatz lärmarmen Einkaufswagen notwendig. Sofern die Fahrgassen in Asphalt ausgebildet werden, können Standardeinkaufswagen verwendet werden.
  - sind die Einkaufssammelboxen gegenüber der zu schützenden Bebauung abzusichern.
- Zum Schutz des Sondergebietes „Krankenhaus“ vor dem Parkplatzlärm ist eine Abschirmung des Kundenparkplatzes erforderlich.
  - Dies wird mit einer Lärmschutzwand mit 134 m Länge und einer maximalen Höhe von 5,0 m (bezogen auf die angrenzende Fahrbahnoberkante) erreicht.  
Die zu errichtende Lärmschutzwand darf reflektierend ausgebildet werden und muss fugendicht und lückenlos mit dem Boden verbunden sein.  
Das Flächengewicht der Lärmschutzwand muss mindestens 10 kg/m<sup>2</sup> betragen.  
Die Lage und Höhenentwicklung der Lärmschutzwand ist der nachfolgenden **Abb. 18c** in der Draufsicht zu entnehmen.
- Im Rahmen der Objektplanung werden die tatsächliche Lage und die Ausführung der Fahnenmasten und die Beleuchtungsstärke der Werbeanlagen in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde zu bestimmen sein.



**Abb. 18c**

**Lärmschutzwand** - Draufsicht (lt. Untersuchungsergebnissen vom 02.05.2012)



### 2.2.3.2 Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen

Auswirkungen mit einem grenzüberschreitenden Charakter sind durch das geplante Vorhaben aufgrund der Art der baulichen Nutzung an dem siedlungsstrukturell integrierten Standort nicht zu erwarten.

### 2.2.3.3 Schwere und Komplexität der Auswirkungen

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) Nr. 8 wird ein Bereich verbindlich überplant und einer neuen Nutzung zugeführt, der aufgrund seiner innerstädtischen Lage und der baulichen Prägung durch seine Nachbarschaft im Sinne einer Innenverdichtung als „Bebauungsplan für die Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB aufgestellt wird und nach Realisierung dieses Vorhabens zur einer Verbesserung und Stärkung der innerstädtischen Nahversorgungsstruktur an einem siedlungsstrukturell integrierten Standort führen wird.

- „Naturschutzrechtlich relevante“ Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft werden durch diese Innenverdichtungsmaßnahme vermieden

Mit Realisierung des geplanten Vorhabens wird es zu einem Verlust an Gehölzen und das Plangebiet prägenden Bäumen kommen, deren Verlust auch für die Tier- und Pflanzenwelt von Bedeutung sind bzw. sein können.

- Der Verlust an Bäumen und Gehölzen soll durch eine neu zu pflanzende lineare Baumreihen entlang der westlichen und südlichen Vorhabengebietsgrenze und innerhalb der Stellplatzanlage grüngestalterisch ersetzt werden. Ergänzend hierzu soll durch Strauchpflanzungen verbunden mit Kletter-, Schling- und Klimmpflanzen einerseits die erforderlichen Lärmschutzwände begrünt und andererseits ein fließender Übergang zu den privaten Freiflächen der angrenzenden Nutzungen erreicht werden.
- Zur Sicherung des Erhaltungszustands der Fledermäuse sind mindestens fünf Fledermausflachkästen an der West- Südwestseite der Lärmschutzwand gegenüber Haus „H“ / „P“ anzubringen und dauerhaft zu erhalten.
- Zur Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen der zu schützenden Vogelarten und der Fledermäuse sind bei Arbeiten an Gehölzen und bei der Baufeldräumung die gesetzlichen Schonfristen gemäß § 27a LNatSchG zu beachten, so dass die Individuen dann in der nächsten Fortpflanzungsperiode auf benachbarte Habitate, die im Umfeld vorhanden sind, ausweichen können.

Mit dem Betrieb des großflächigen Einzelhandelsbetriebes werden Lärmimmissionen verbunden sein, die zu Beeinträchtigungen der schützenswerten Nutzung des angrenzenden Krankenhauses führen können.

- Die Auswirkungen der zu erwartenden Lärmimmissionen können durch ein auf einander abgestimmtes Maßnahmenkonzept aus aktiven und organisatorischen Maßnahmen zur Lärminderung soweit reduziert werden, dass in der maßgeblichen Nachbarschaft die entsprechenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden können.

Es wird davon ausgegangen, dass die durch das Vorhaben in der zuvor beschriebenen und durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) Nr. 8 festzusetzenden Form zu erwartenden Belastungen und Beeinträchtigungen im Zuge der Realisierung durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minimierung so weit verringert oder so weit durch geeignete Maßnahmen kompensiert werden, dass keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen verbleiben werden.



#### 2.2.3.4 Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen

Die beschriebenen Auswirkungen beruhen auf konkreten Untersuchungen und Erhebungen auf Grundlage einer konkretisierten und städtebaulich begründeten Planung und sind somit mit Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 8 wahrscheinlich.

#### 2.2.3.5 Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen

Mögliche Auswirkungen durch die Realisierung des Vorhabens sind baubedingt während der Bauphase einschließlich der Baufeldräumung zu erwarten, die jedoch nicht dauerhaft, sondern auf den begrenzten Zeitraum der Vorhabensrealisierung beschränkt bleiben.

#### 2.2.4 Zusammenfassung

Mit Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 8 wird ein Bereich verbindlich überplant und einer neuen Nutzung zugeführt, der aufgrund seiner innerstädtischen Lage und der Umwidmung einer untergenutzten Fläche im Sinne einer Innenverdichtung nach § 13a BauGB der Innenentwicklung zuzuordnen ist und mit Realisierung des Vorhabens zur einer Verbesserung der innerstädtischen Nahversorgungsstruktur in der Stadt Schleswig führen wird. Erhebliche Auswirkungen sind mit Realisierung und Umsetzung der hierzu erforderlichen Maßnahmen dann nicht zu erwarten:

- aufgrund der Art der Nutzung und des Umfangs des geplanten Vorhabens zur Verbesserung der innerstädtischen Versorgungsfunktion in der Stadt Schleswig und dem damit verbundenen Entgegenwirken gegen Verbrauchermärkten auf der „grünen Wiese“ und den damit verbundenen negativen Auswirkungen auf das städtebauliche / soziale Gefüge
- aufgrund der Nutzung einer innerstädtisch gelegenen und baulich geprägten Fläche, die ihren bisherigen Nutzungscharakter aufgrund einer mittelfristigen Verlagerung des Klinikstandortes nicht mehr erfüllen kann
- aufgrund der Beachtung naturschutz- und artenschutzrechtlicher Belange (u. a. Schonfristen und CEF-Fledermaus-Ersatzmaßnahme)
- aufgrund der Lage in einem bereits baulich geprägten Bereich mit Anbindung an das örtliche Straßennetz
- aufgrund der Einhaltung immissionsschutzrechtlicher Belange
- aufgrund der Einhaltung zur fachgerechten Entsorgung belasteter Bodenanteile

sind verbleibende Auswirkungen nur in geringem Umfang zu erwarten.

Die „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls“ kommt zu dem Ergebnis, dass nicht von erheblichen und nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt auszugehen ist, sofern die gutachterlich ermittelten und bewerteten Ergebnisse zum Immissionsschutz und zum nachsorgenden Bodenschutz sowie zum Artenschutz umgesetzt werden.

Es steht außer Zweifel, dass die zu erwartenden Beeinträchtigungen durch geeignete Festsetzungen soweit vermieden und minimiert werden können, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter verbleiben werden.





## 2.3 Beteiligung von Kindern und Jugendlichen

Seit dem 01.04.2003 ist der § 47 f GO „Beteiligung von Kindern und Jugendlichen“ in Kraft getreten. Dies bedeutet, dass die Gemeinden bei Planungen und Vorhaben, die die Interessen von Kindern und Jugendlichen berühren, diese in angemessener Weise beteiligen müssen. Die Gemeinden müssen daher besondere Verfahren entwickeln, die geeignet sind, die Interessen der Kinder und Jugendlichen deutlich zu machen. Da sich die (z. T. abstrakten) Instrumente und Strukturen der Welt der Erwachsenen nur bedingt auf Kinder und Jugendliche übertragen lassen, sind insbesondere projektbezogene Beteiligungen, die sich auf konkrete Vorhaben erstrecken, sinnvoll.

Typische Fälle der Beteiligung sind die Errichtung oder die Änderung von Einrichtungen für Kinder und Jugendliche, wie z.B. Kinderspielplätze, Kindertagesstätten, Bolzplätze, Sporteinrichtungen, Jugendbegegnungsstätten, Schulen. Die Beteiligung hat auch bei entsprechenden Bauleitplanungen zu erfolgen, sofern Interessen von Kindern und Jugendlichen betroffen sind und sich auf konkrete Projekte und Vorhaben beziehen.

Aufgrund der Planungssituation, die gekennzeichnet ist durch die planungsrechtliche Absicherung eines „Großflächigen Einzelhandelsstandortes“ innerhalb eines bereits planungsrechtlich überplanten Bereiches der Stadt Schleswig war eine Beteiligung von Kindern und Jugendlichen nicht sinnvoll, da Belange dieser Bevölkerungsgruppe durch das konkrete Planvorhaben nicht direkt bzw. mittelbar betroffen waren.

## 3. Räumliche Abgrenzung des Vorhabengebietes

Der räumliche Plangeltungsbereich (Vorhabengebiet) umfasst die Flächen des Flurstücks 375 östlich der „Friedrich-Ebert-Straße“, nördlich der Schwimmhalle und südlich sowie östlich des Klinikgeländes (vgl. auch **Abb. 16** auf Seite 15).

Der räumliche Plangeltungsbereich umfasst auf Grundlage einer überschlägigen Flächenermittlung (Planungsstand vom 18.06.2012 - Plan Nr. 2.1) eine Fläche von ca. 1,2 ha und beinhaltet ausschließlich Flächenfestsetzungen eines Sonstigen Sondergebietes mit der nutzungsbegrenzenden Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel - Verbrauchermarkt / Nahversorgung“.

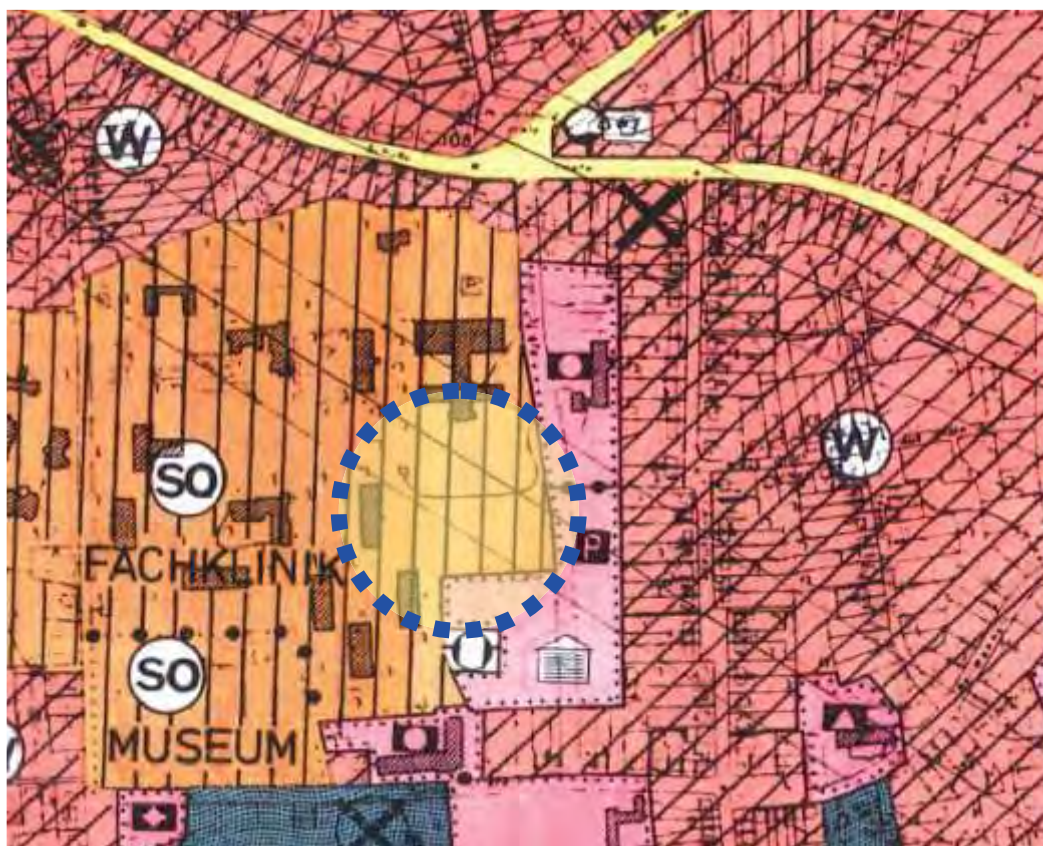
## 4. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Planungsvorgaben

Die städtischen Gremien haben in Kenntnis der geltenden Flächennutzungsplanung und des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 8A einschließlich der 2. Änderung entsprechend der örtlich vorgefundenen Planungssituation für den o. g. Vorhabensbereich die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 8 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen, um an dem siedlungsstrukturell integrierten Standort die planungsrechtliche Voraussetzung für die Neuansiedlung eines Verbrauchermarktes mit einer Gesamtverkaufsfläche (VKF) von 3.200 m<sup>2</sup> schaffen zu können.



#### 4.1 Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB)

Mit Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 8 „Sondergebiet Einzelhandel an der Friedrich-Ebert-Straße nördlich der Schwimmhalle“ kann das „Entwicklungsgebot“ nach § 8 Abs. 2 BauGB, nach dem Bebauungspläne aus Flächennutzungsplänen zu entwickeln sind, für das Vorhabengebiet nicht eingehalten werden. Die Flächen des Vorhabengebietes sind in der rechtswirksamen Flächennutzungsplanung (vgl. **Abb. 19** unten) der Stadt Schleswig entsprechend der zuvor ausgeübten Nutzung als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Fachklinik“ dargestellt.



**Abb. 19**  
Auszug aus der **geltenden Flächennutzungsplanung**,  
das Vorhabengebiet und die umgebende innerstädtische Stadtstruktur betreffend

#### 4.2 Anpassung des Flächennutzungsplanes

Die Abweichung in Bezug auf die geplante Art der baulichen Nutzung als Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ mit der nutzungsbegrenzenden Zweckbestimmung „Verbrauchermarkt / Nahversorgung“ für den Neubau eines Verbrauchermarktes am Standort „Friedrich-Ebert-Straße“ wird gemäß § 13a BauGB im Zuge der redaktionellen Anpassung des Flächennutzungsplanes (vgl. **Abb. 20** auf Seite 27 und **Abb. 21** auf Seite 28) im Rahmen dieses Planaufstellungsverfahrens vorgenommen und die Anpassung des Flächennutzungsplanes zusammen mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) Nr. 8 ortsüblich bekannt gemacht.



„Bebauungsplan der Innenentwicklung“

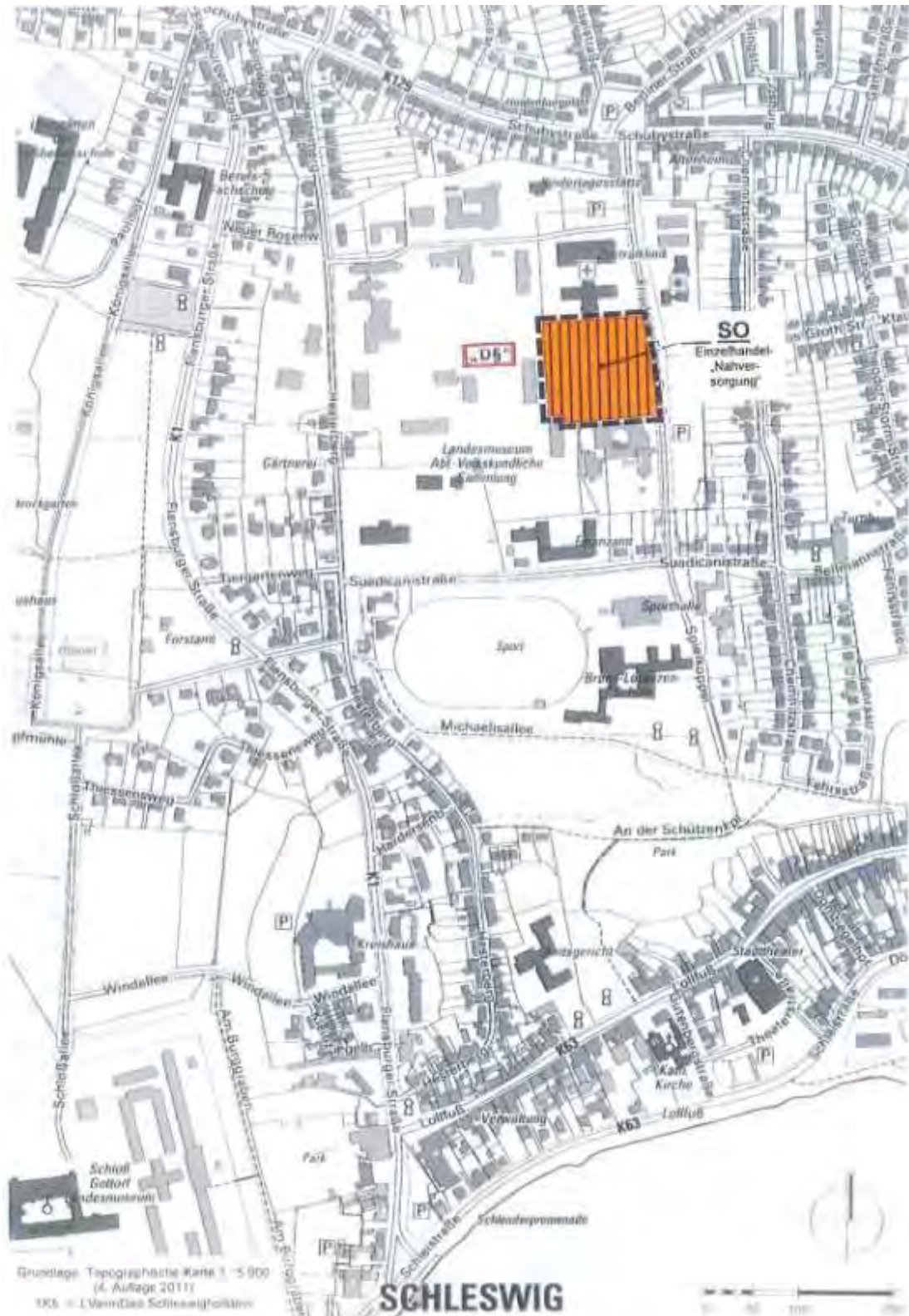


Abb. 20




Auszug aus der **Planzeichnung zur Anpassung des Flächennutzungsplanes** an den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) Nr. 8 (Planungsstand vom 21.08.2012)



„Bebauungsplan der Innenentwicklung“

## ZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990, geändert durch Art. 2 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 2253)

Plan- zeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlage
	Abgrenzung des räumlichen Änderungsbereiches der Anpassung des Flächennutzungsplanes an den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) Nr. 8	
	Art der baulichen Nutzung  Sonstige Sondergebiete, „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb - Verbrauchermarkt - Nahversorgung“	§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB  § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
	Nachrichtliche Übernahme  Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung (in räumlicher Nähe zum Änderungsbereich)	§ 5 Abs. 1 DSchG

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Abb. 21

Auszug aus der **Planzeichenerklärung** zur **Anpassung des Flächennutzungsplanes** den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) Nr. 8 (Planungsstand vom 21.08.2012))

### 4.3 Ziele der Raumordnung und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht für die Gemeinden eine so genannte „Anpassungspflicht“ an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, d. h. Bedenken aus Sicht der Landesplanung unterliegen nicht der gemeindlichen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB.

Entsprechend den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung, die sich aus dem Landesentwicklungsplan (LEP 2010) und dem Regionalplan, Planungsraum V, ergeben, kann die Stadt Schleswig von folgenden Aspekten der Landesplanung ausgehen, die im Rahmen der Planungsanzeige nach § 16 Abs. 1 LaplaG wie folgt formuliert wurden.



„Bebauungsplan der Innenentwicklung“

Die Stadt Schleswig übernimmt nach der „Verordnung zum zentralörtlichen System“ die Aufgaben und Funktionen eines Mittelzentrums. Mit dieser Funktionszuweisung ist das Mittelzentrum Stadt Schleswig gemäß Ziffer 2.8 Abs. 5 LEP 2010 für die Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen in der seitens der Stadt Schleswig geplanten Größenordnung geeignet. Der Standort im westlichen Stadtgebiet der Stadt Schleswig entspricht dem siedlungsstrukturellen Integrationsgebot gemäß Ziffer 2.8 Abs. 5 LEP 2010.

Im Rahmen der Planungsanzeige zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) Nr. 8 wird unter Bezugnahme auf die Standortabwägung und Gutachten zur städtebaulichen und raumplanerischen Verträglichkeit von nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsvorhaben „Nahversorgung in Schleswig“ vom April 2011 mit Erlass der Landesplanungsbehörde vom 09.02.2012 und abschließend mit Erlass vom 01.08.2012 bestätigt, dass Ziele der Raumordnung den mit dem o. g. Planaufstellungsverfahren verfolgten Planungsabsichten der Stadt Schleswig nicht entgegenstehen. Die Hinweise der Landesplanungsbehörde zu dieser vorhabensbezogenen Planung hat die Stadt Schleswig unter Berücksichtigung der vorgelegten Einzelhandelsgutachten (s. Anlage der Begründung / Quellenverzeichnis) wie folgt in die Planbegründung eingestellt:

- Innerhalb des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wurde für den nahversorgungsrelevanten Bedarf ein Netto-Expansionsrahmen bis 2015 von insgesamt 2.200 m<sup>2</sup> (inkl. 7% Umsatzumverteilung) ermittelt. Unter Anrechnung der beiden nicht mehr marktaktiven Betriebe erhöht sich dieser perspektivisch um rund 2.700 m<sup>2</sup> auf insgesamt 4.400 m<sup>2</sup> nahversorgungsrelevanter Verkaufsfläche (ohne Randsortimente).
- Im gesamten Schleswiger Stadtgebiet sind mit nur zwei Verbrauchermärkten und einem SB-Warenhaus nur drei (leistungsfähige) Vollversorger vorhanden, die zudem gleichzeitig überwiegend im peripheren, siedlungsfernen Lagen verortet sind und somit im Wesentlichen das Umland und die Region versorgen.
- Die durchschnittliche Verkaufsfläche sowohl bei Lebensmitteldiscountern als auch bei den Supermärkten ist deutlich geringer dimensioniert als im Bundesdurchschnitt bzw. an die heutigen betrieblichen Anforderungen an einen leistungsfähigen und ökonomisch nachhaltigen Lebensmitteleinzelhändler.
- Bei der Betrachtung der räumlichen Verteilung der Nahversorger wurde eine deutliche Konzentration auf Gewerbegebietslagen festgestellt. Gleichzeitig hat die Bedeutung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt deutlich abgenommen.
- Deutliche Mängel haben sich bei der qualitativen Bewertung der Nahversorgungsstruktur ergeben. Die Mehrheit der Betriebe ist in ihrer Dimensionierung deutlich geringer als die mindestoptimale Verkaufsfläche für den jeweiligen Betriebstyp. Die Mehrzahl der Betriebe ist an solitären Standorten verortet. Zukunftsfähige Verbundstandorte sind nur eingeschränkt vorhanden.

Die Hinweise / Anmerkungen des Referats für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht hat die Stadt Schleswig ergänzend zu den vorangestellten Ausführungen wie folgt in die Planbegründung eingestellt:

- Entsprechend dem Gutachten „Nahversorgung in Schleswig“ wird es auch bei Realisierung eines zweiten Verbrauchermarktes gegenüber dem derzeitigen Versorgungszustand zu einer Stärkung und Verbesserung der innerstädtischen Nahversorgung mit den Gütern des täglichen Bedarfs kommen, wobei die entsprechenden Einzugsbereiche jeweils abgedeckt werden können, ohne dass es zu nachhaltigen Überschneidungen kommen wird. Somit wird die räumliche Positionierung der Verbrauchermärkte zu einer „dezentralen“ Nahversorgungsstruktur innerhalb der innerstädtischen Stadtstruktur führen.



#### 4.4 Landschaftsplan

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 8 als „Bebauungsplan für die Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB werden keine „naturschutzrechtlichen Eingriffe“ in Natur und Landschaft vorbereitet. Die artenschutzfachlichen und -rechtlichen Belange werden auf der Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten sein.

#### 5. Städtebauliche Zielsetzungen (§ 1 Abs. 3 BauGB)

Auf Grundlage des Beschlusses zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 8 wurde unter Berücksichtigung der hochbaulichen und betriebsbezogenen Anforderungen an den Neubau eines Verbrauchermarktes (vgl. **Abb. 17** auf Seite 15) ein städtebauliches Konzept (= Vorhaben- und Erschließungsplan) erarbeitet, entsprechend den Prüfaufträgen aus der Sitzung des Bauausschusses vom 20.03.2012 überarbeitet und weiterführend konkretisiert, deren städtischen und zugleich vorhabenbezogenen Zielsetzungen sich wie folgt charakterisieren lassen:

- Nutzung einer innerhalb des im Zusammenhang bebauten Stadtteils gelegenen und nicht genutzten Freifläche als Standort für den geplanten Verbrauchermarkt mit zugeordneten Stellplatz- und Betriebsflächen
- Verringerung des Erschließungsaufwandes und Nutzung der vorhandenen technischen Infrastruktur u. a. durch Anknüpfen an das bestehende örtliche Straßennetz mit Anschluss an die „Friedrich-Ebert-Straße“ und Anschluss an das vorhandene Leitungs- und Versorgungsnetz
- Minimierung des Versiegelungsgrades auf das unbedingt erforderliche Maß und Beachtung eines schonenden Umgangs mit dem Schutzgut Boden (Bodenschutzklausel) durch eine kompakte und flächensparende Bebauung
- Sicherung und Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse gegenüber Gewerbelärm aus dem Betrieb des Verbrauchermarktes
- Ausweisung und Nachweis notwendiger und hinreichend dimensionierter Stellplatzflächen für das geplante Vorhaben
- Beachtung der Belange des Denkmalschutzes im Umgebungsschutzbereich zum denkmalgeschützten Gebäude „Haus H“ der Fachklinik durch Vorgaben zur Außenfassade in der Farbgestaltung und Fassadengliederung und zur Wiederherstellung der Baumallee i. V. m. grüngestalterischen Maßnahmen an der Lärmschutzwand am Heesterberg
- Anlage von Baum- und Strauchpflanzungen an den Vorhabengebietsrändern sowie von Schling- und Kletterpflanzen im Bereich der Lärmschutzwand auch unter Gesichtspunkten des Artenschutzes
- Minimierung möglicher Beeinträchtigungen des Stadtbildes durch Vorgaben zur absoluten Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhe) und insbesondere zu Werbeanlagen sowie zur Fassadengestaltung



„Bebauungsplan der Innenentwicklung“

Diese vornehmlichen orts- und grüngestalterischen, aber auch architektonischen und immissionsschutzrechtlichen Anforderungen an das städtebauliche Gesamtkonzept werden mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan (V+E-Plan) und dem darauf aufbauenden Planentwurf planungsrechtlich umgesetzt.

Die Planung verbindet nach Auffassung der Stadt Schleswig grundsätzlich die gebietsstrukturellen Anforderungen mit den erschließungstechnischen Erfordernissen in Abhängigkeit zur örtlichen Ausgangssituation innerhalb eines optimierten Gesamtkonzeptes, das in der endgültigen Planfassung (Satzung) den jeweiligen Fachplanungen auch getrennt gerecht werden sollte.

## 6. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

### Art der baulichen Nutzung / Nutzungsbeschränkungen:

(§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Das innerhalb des Vorhabengebietes geplante Bauvorhaben wird nach der besonderen Art seiner Nutzung als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ und der nutzungsbegrenzenden Art „Verbrauchermarkt / Nahversorgung“ festgesetzt. Im Hinblick auf die geplante Nutzung des konkreten Vorhabens ist es der Stadt Schleswig wichtig, dass die Art und das Maß der Nutzungen innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes sich in die zusammenfassende o. g. Zweckbestimmung einordnen müssen, um ausschließlich diese Zweckbestimmung auch tatsächlich ausüben zu können.

Dementsprechend wird im Teil B (Text) festgesetzt, dass innerhalb des Vorhabengebietes ein Lebensmittelfrischemarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 3.200 m<sup>2</sup> einschließlich einer Shopzone (Mall) und eines Getränkemarktes zulässig ist, wobei eine räumliche Trennung der zulässigen Nutzungen nicht notwendig sein wird. Somit kann in Verbindung mit dem zu schließenden Durchführungsvertrag sichergestellt werden, dass entsprechend den örtlichen Gegebenheiten in der Stadt Schleswig ein differenzierter und zukunftsfähiger Lebensmittelfrischemarkt als innerstädtischer Nahversorger entstehen kann.

### Maß der baulichen Nutzung:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Sonstige Sondergebiet durch Festsetzung der höchstzulässigen Grundfläche (GR max.) zuzüglich baulicher Nebenanlagen mit deren Zufahrten und Betriebsflächen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO in Abhängigkeit zur Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche und durch die maximale Höhe baulicher Anlagen als Gebäude- und Anlagenhöhe im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB qualifiziert bestimmt.

Ergänzend hierzu wird festgesetzt, dass innerhalb des Sonstigen Sondergebiet die höchstzulässige Grundfläche für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO insgesamt 5.900 m<sup>2</sup> betragen kann, wobei die Inanspruchnahme dieser Grundfläche nur innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB planzeichnerisch festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig ist.



„Bebauungsplan der Innenentwicklung“

Überbaubare Flächen:

(§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

Gleichwohl das geplante Hochbauvorhaben zu diesem Planungsstadium bereits sehr detailliert bearbeitet worden ist, hat die Stadt Schleswig mit dem Planentwurf darauf geachtet, dass die festgesetzten Baugrenzen noch einen gewissen, aufgrund des vorgegebenen Grundstückszuschnitts (= Vorhabengebiet) aber einen eher kleinen Spielraum an Gestaltungsmöglichkeiten bieten.

Neben der planzeichnerischen Festsetzung des Verbrauchermarktes als so genannte „Baukörper-Festsetzung“ hat die Stadt Schleswig Ausnahmen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen, wonach

- die südliche Baugrenze für die Errichtung von offenen Vordächern oder Überdachungen zum Schutz z. B. der Eingangsbereiche oder sonstiger Bewegungszonen bis zu einer Tiefe von 5,0 m überschritten werden darf und
- die südliche Baugrenze für die Errichtung des zentralen Eingangsbereiches in einer Tiefe von bis zu 6,0 m auf einer Länge von bis zu 10,0 m überschritten werden, um somit den Eingangsbereich aus der lang gestreckten Gebäudeflucht besser hervorheben zu können. Dies wird auch durch eine entsprechende Ausnahme der ansonsten höchstzulässigen Gebäudehöhe unterstützt.
- die Errichtung der Lärmschutzwand im Bereich der Fachklinik „Haus P“ auf einer Länge von max. 10 m ohne Abstandsfläche auf Grenze zu Flurstück 377 im Sinne des § 6 Abs. 1 Satz 3 LBO zulässig.
- Die durch diese Ausnahmen beanspruchte Grundfläche sind nicht auf die festgesetzte höchstzulässige Grundfläche (GR max.) anzurechnen.

Diese optional zulässigen Überschreitungen der südlichen Baugrenze sichern dem Einzelhandelsbetrieb eine gewisse Flexibilität in der Gebäudegestaltung, um betriebstechnischen oder sonstigen Anforderungen der Kundennachfrage nachkommen zu können, die sich im Zuge der Betriebsjahre durchaus ergeben können. Zugleich werden somit spätere Befreiungen und Ausnahmen zu diesem Themenbereich vermieden.

Grundfläche für Stellplätze, Carports mit deren Zufahrten und Nebenanlagen:

(nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO)

Neben den Grundflächen für die Hauptgebäude beträgt die höchstzulässige Grundfläche für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO entsprechend der Festsetzung im Text (Teil B) insgesamt 5.900 m<sup>2</sup>, wobei die in Anspruchnahme dieser Grundfläche nur innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB als „St“ planzeichnerisch festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig ist.

Neben der planzeichnerischen Festsetzung der Stellplatzanlage mit den notwendigen Zufahrts- und Betriebsflächen hat die Stadt Schleswig Ausnahmen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen, wonach

- eine Teilüberdachung bei einer lichten Höhe von mindestens 3,5 m optional in einer Flächengröße von bis zu 1.800 m<sup>2</sup> zulässig und nicht auf die festgesetzte GR max. anzurechnen ist.

Dies sichert, wie oben ausgeführt, dem Einzelhandelsbetrieb die notwendige Flexibilität, um auf sich verändernde Kundennachfragen zukünftig reagieren und spätere Befreiungsanträge vermeiden zu können.





„Bebauungsplan der Innenentwicklung“

Nebenanlagen:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Innerhalb der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen ist entsprechend den vorhabensbedingten Anforderungen und in Verbindung mit den örtlichen Bauvorschriften zur Zulässigkeit von Werbeanlagen

- o die Errichtung von bis zu 8 Fahnenmasten allgemein zulässig, wobei immissionschutzrechtliche Belange dem nicht entgegenstehen dürfen.

Somit kann einerseits den stadtgestalterischen Anforderungen Rechnung getragen und andererseits ein unkontrolliertes Maß an baulichen Nebenanlagen vermieden werden.

Höhe baulicher Anlagen:

(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Aufgrund der innerstädtischen Lage des Vorhabengebiets sowie zur Wahrung des Stadtbildes wird die Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen durch die Festsetzung einer gebäudebezogenen höchstzulässigen Gebäude- und auch Anlagenhöhe (GH max.), jeweils bezogen auf Normal Null, für erforderlich erachtet und dementsprechend in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt. Als Ausnahmen darf bzw. ist

- die höchstzulässige Gebäudehöhe bis zu 1,5 m für technisch notwendige Aufbauten (z. B. Brandschutzlüfter, Lüftungsanlagen, Wärmerückgewinnung und sonstige notwendige technischen Einrichtungen und Anlagen) als untergeordnete Bauteile bis zu maximal 1% der Grundfläche des betroffenen Hauptgebäudes überschritten werden,
- die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe für den zentralen Eingangsbereich bei einer Grundfläche von maximal 100 m<sup>2</sup> um 3,0 m überschritten werden,
- die festgesetzte maximal zulässige Anlagenhöhe der Stellplatzüberdachung für Lichtkuppeln oder sonstige Belichtungseinrichtungen um 2,0 m überschritten werden.
- die Errichtung von Sonnenkollektoren auf dem Dach des Hauptbaukörpers allgemein zulässig, wobei die maximal zulässige Gebäudehöhe für diesen Nutzungszweck nicht überschritten werden darf.

Abweichende Bauweise:

(§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes ist eine von der offenen Bauweise abweichende > a < Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m festgesetzt. Die Begrenzung der Gebäudelänge erfolgt durch die überbaubaren Flächen.

Grünordnung:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i. V. m. § 84 LBO)

Die innerhalb des Vorhabengebietes vorhandenen Gehölze können mit Realisierung des Planvorhabens voraussichtlich nicht gänzlich erhalten werden. Zur räumlichen Strukturierung der Gesamtanlage werden entlang der westlichen, nordwestlichen und südlichen Grundstücksgrenze Einzelbaum- und Strauchpflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt. Im westlichen Bereich dienen sie auch der räumlichen Gliederung und der Strukturierung der Lärmschutzwand, um somit den Denkmalwert des unmittelbar benachbart befindlichen Gebäudes „Haus H“ nicht zu gefährden.



Diese Baumpflanzungen werden durch ein Anpflanzungsgebot von Strauchpflanzungen in Verbindung mit Kletter-, Schling- und Klimmpflanzen, das auch ein dauerhaftes Erhaltungsgebot beinhaltet, ergänzt. Für die Baum- und Strauchpflanzungen sind vorwiegend fruchttragende Arten sowie aufgrund der räumlichen Enge säulenförmige bis schlank aufrechte Arten zu verwenden. Eine entsprechende Artenauswahl wird für die Baum- und Strauchpflanzungen als örtliche Bauvorschrift nach § 84 LBO festgesetzt.

#### Örtliche Bauvorschriften:

Im Sinne des sich „Einfügen“ in die umgebene Siedlungsstruktur werden für das Sonstige Sondergebiet örtliche Bauvorschriften in Bezug auf die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 84 Landesbauordnung (LBO) textlich insoweit festgesetzt, wie sie zur Wahrung und Neugestaltung des Stadtbildes und zur Beachtung denkmalpflegerischer Belange erforderlich sind. Dies beinhaltet auch Regelungen zu Art und Umfang von Werbeanlagen.

Die Stadt Schleswig hatte sich im Einvernehmen mit dem Vorhabenträger das Recht vorbehalten, diese im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens noch weitergehend zu konkretisieren, sofern öffentliche Belange dies erfordern. Hiervon hat sie im Rahmen der Gesamtabwägung in Bezug auf die Ausgestaltung der Lärmschutzwand, der Überdachung der Fahrradstellplätze und der Baumartenauswahl Gebrauch gemacht.

Die wesentlichen Regelungs- und Festsetzungserfordernisse zur Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung werden unter Einhaltung der äußeren und örtlichen Gegebenheiten vornehmlich in den Festsetzungen zur besonderen Nutzungsart und zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Höhe und Gestaltung baulicher Anlagen, wie zuvor dargelegt, gesehen.

## **7. Regelungen aus dem Durchführungsvertrag (§ 12 BauGB)**

Ergänzend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen (Teil A und Teil B) hat die Stadt Schleswig mit dem unterzeichneten Durchführungsvertrag im Einvernehmen mit dem Vorhabenträger Regelungen u. a. zum Vorhaben selbst und zur Durchführung sowie zur Erschließung des Vorhabens festlegt, soweit diese nicht in einem nachgeordneten Genehmigungsverfahren einer konfliktfreien Lösung zugeführt bzw. städtebauliche Spannung nicht vermieden werden können .

In den durchgeführten Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB hat sich kein weiterer Regelungsbedarf ergeben. Der Durchführungsvertrag wurde vor dem Satzungsbeschluss von beiden Vertragsparteien rechtskräftig unterzeichnet.

Aus dem Durchführungsvertrag ergeben sich u. a. folgende Regelungen, die zur Durchführung des geplanten Vorhabens wesentlich sind:

- Durchführungsverpflichtungen
- Vorhabensbeschreibung
- Herstellung der Erschließungsanlagen
- Sonstige Verpflichtungen des Vorhabenträgers (u. a. zum Artenschutz)



## 8. Grünordnerische und artenschutzfachliche Belange (§§ 1 Abs. 6, 1a Abs. 2 und 3 i. V. m. §§ 9 Abs. 1a, 13 und 13a BauGB)

### 8.1 Ausgangssituation - Anlass der Bearbeitung

Auf dem Grundstück Friedrich-Ebert-Straße Nr. 3 (Flurstück 375 der Flur 6 in der Gemarkung Schleswig) besteht eine Freifläche, die in Zusammenhang mit dem nördlich benachbarten Standort des Schlei-Klinikums für Freizeit- bzw. Erholungszwecke genutzt wurde. Neben weiten Rasenflächen und vielfältigen (in der Gesamtheit markanten) Gehölzbeständen (vgl. **Abb. 23** unten) sind hier auch ein Bolzplatz, ein derzeit ungenutzter Tennisplatz (vgl. auch **Abb. 24** unten) und ein Beach-Volleyballfeld vorhanden. An der nördlichen Seite reichen Funktionsflächen des Klinikums mit Pavillon-Unterständen (vgl. auch **Abb. 25** unten) und einem Spielplatzbereich bis in das Vorhabengebiet.



**Abb. 22** Blick von Süden nach Norden auf den östlichen Rand des Plangebiets an der Friedrich-Ebert-Straße  
(P. Scharlibbe 01.07.2011)



**Abb. 23** Blick auf die Grünfläche mit Rasenflächen und Gehölzbeständen vom Spielbereich der Klinik  
(R. Pollok 05.10.2011)



**Abb. 24** Spielbereich, der im Nordwesten in das Vorhabengebiet hinein reicht  
(R. Pollok 05.10.2011)



**Abb. 25** Pavillon-Unterstände, die sich derzeit im Nordwesten des Vorhabengebietes befinden  
(R. Pollok 05.10.2011)



„Bebauungsplan der Innenentwicklung“

Aufgrund einer Umstrukturierung des Klinikbetriebes und der mittelfristigen Aufgabe dieses Standortes zugunsten einer wohnbaulich ausgerichteten Entwicklung soll die Freifläche nun in einem ersten Realisierungsschritt veräußert und einer Bebauung mit einer anderen Nutzung zugeführt werden. Konkret geplant ist der Bau eines Verbrauchermarktes mit integrierten Shops bei einer Gebäudegrundfläche von insgesamt ca. 4.400 m<sup>2</sup> und einer maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 3.200 m<sup>2</sup> auf der insgesamt 12.000 m<sup>2</sup> großen Grundstücksfläche. Dem Verbrauchermarkt wird eine zentrale Stellplatzanlage zugeordnet, die über zwei Zufahrtsbereiche an die östlich gelegene „Friedrich-Ebert-Straße“ angebunden wird.

Aufgrund der innerstädtischen Lage des Plangebiets haben die kommunalen Gremien beschlossen, das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB für so genannte „Bebauungspläne für die Innenentwicklung“ anzuwenden.

Es ist dabei zu beachten, dass die Planung vollumfänglich einen Bereich betrifft, der dem planerischen Innenbereich im Sinne von § 34 BauGB zuzuordnen ist.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB besteht für zu erwartende Eingriffe ein Ausgleichserfordernis nicht, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Dies trifft für diesen Planungsfall zu, denn die Fläche ist bereits baulich geprägt und kann im Übrigen auch ohne die Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 34 BauGB baulich entwickelt werden - lediglich die angestrebte Art der baulichen Nutzung als „Sondergebiet Einzelhandel“ mit zugeordneter Stellplatzanlage wäre nicht realisierbar.

Dennoch sind im Rahmen der Planung die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege nachvollziehbar darzulegen und in die Bauleitplanung und somit in den gemeindlichen Abwägungsprozess nach § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen.

## 8.2 Natur, Landschaft, Grünordnung und Eingriffsregelung

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden durch eine Prüfung der relevanten Umweltschutzgüter in die Planung einbezogen und entsprechend der sachlich-fachlichen Erfordernisse gemäß der nachfolgenden Beschreibungen und Begründungen berücksichtigt. Dies gilt insbesondere bezüglich der Frage, ob bisher nicht bekannte geschützte Biotop / Objekte im Plangebiet vorhanden sind.

Ferner sind insbesondere die Aspekte des Artenschutzes für die Schutzgüter „Pflanzen“ und „Tiere“ darzulegen.

Vorbelastungen durch den baulichen Bestand und durch bauordnungsrechtlich genehmigte oder zulässige Nutzungen werden bei dieser „Planung im Bestand“ in die Betrachtungen eingestellt.

### 8.2.1 Allgemeine Bestandsbeschreibung

Die **Bestandssituation** (Bestandsaufnahme durch das Büro Günther & Pollok - Landschaftsplanung vom 05.10.2011) stellt sich aus Sicht der Landschaftspflege wie folgt dar.



„Bebauungsplan der Innenentwicklung“

<p><b>Südliche Seite:</b></p> <p>Entlang des Vorhabengebietes besteht eine Pappel-Reihe mit ergänzender dichter Gehölzpflanzung aus weiteren Bäumen und Sträuchern.</p> <p>Außerhalb des Vorhabengebietes verläuft die Zufahrt zum Wirtschaftshof der benachbarten Schwimmhalle und dient zugleich als Feuerwehrzufahrt.</p>	
<p><b>Westliche Seite:</b></p> <p>Entlang des Vorhabengebietes besteht eine Reihe vornehmlich aus Eichen (inkl. Roteichen), im Nordwesten aus Hainbuchen mit ergänzender dichter Gehölzpflanzung aus weiteren Bäumen und Sträuchern.</p> <p>Außerhalb des Vorhabengebietes verläuft eine innere Erschließungsstraße des benachbarten Klinikgeländes.</p>	
<p><b>Nördliche Seite:</b></p> <p>Entlang des Plangebiets wachsen einzelne Bäume (Birke, Hainbuche, Weide, Kiefer) zusammen mit Strauchpflanzungen in unregelmäßiger Anordnung.</p> <p>Die Gehölze fassen Funktionsflächen und Unterstände sowie Freizeitbereiche (Spielplatz und Unterstellbereich) ein.</p> <p>Nördlich des Vorhabengebietes steht ein mehrgeschossiges Gebäude der Klinik.</p>	
<p><b>Östliche Seite:</b></p> <p>Entlang der Friedrich-Ebert-Straße besteht eine Reihe aus Hainbuchen, die aufgrund fehlender Gebäudekanten die räumliche Gliederung auf der Westseite der Straße übernimmt.</p> <p>Auf Flächen des Vorhabengebietes wird die Baumreihe durch einen dichten Gehölzbestand aus weiteren Bäumen und Sträuchern ergänzt.</p>	



<p><b>Tennisplatz, Beachvolleyballfeld, Spielplatzbereich:</b></p> <p>Im nördlichen Bereich, innerhalb und außerhalb des Vorhabengebietes, sind Sport-/ Freizeitanlagen angelegt worden und in die Grünfläche integriert.</p> <p>Ein Spielplatz erstreckt sich von Norden bis auf den nordöstlichen Rand des Vorhabengebietes.</p>	
<p><b>Zentraler Bereich der Grünfläche:</b></p> <p>Es besteht hier eine ausgedehnte Rasenfläche, die vor allem im südöstlichen Teilbereich durch Gruppen aus verschiedenen Baumarten unterteilt ist.</p> <p>Dazu gehört auch eine nahe der Flächenmitte stehende mächtige Weide.</p> <p><i>Alle Fotos: R. Pollok 05.10.2011</i></p>	

### 8.2.2 Schutzgut Boden

Im Vorhabengebiet wurden zu Beginn der Projektentwicklung Sondierungsbohrungen mit nachfolgendem Ergebnissen (vgl. auch **Abb. 26** auf Seite 39 und als Anlage zu dieser Begründung) niedergebracht, die in der weiteren Projektkonkretisierung weitergehend zu konkretisieren sind, jedoch bereits jetzt wichtige Informationen zum Baugrund beinhalten:

- Im Bereich der Bohrungen 1 - 3 und 8 - 14 wurden Aufschüttungen in Form von Mutterböden, Sanden, Lehmen und Torfen festgestellt, die überwiegend von gewachsenen Torfen und Schluffen unterlagert werden. Darunter stehen Sande und Geschiebelehme / Geschiebemergel an.
- Im Bereich der Bohrungen 4 - 7 und 15a - 22 wurden gewachsene Mutterböden festgestellt, unter denen Sande, Schluffe und Geschiebeböden anstehen.

Das mit der Baugrunduntersuchung beauftragte Ing.- Büro (s. auch Anlage zu dieser Begründung) kommt zu dem Ergebnis, dass für eine Bebauung entweder die nicht tragfähigen Böden bis in eine Tiefe von max. ca. 4,1 m komplett auszukoffern und zu ersetzen sind oder eine Gründung auf Pfählen erforderlich werden wird. Es wird zudem verdeutlicht, dass in Teilbereichen der geplanten Stellplatzanlage sukzessive mit Bodensetzungen zu rechnen ist.

Die im Gebiet angetroffenen Aufschüttungsböden wurden zudem als Mischprobe bezüglich ggf. belastender Inhaltsstoffe untersucht. Neben einem hohen Anteil organischer Substanzen wurde ein erhöhter Anteil an extrahierbaren organischen Halogenen (EOX) von 6,9 mg/kg nachgewiesen, der auf mögliche Spuren von Pestiziden und / oder Lösungsmitteln im Untergrund hinweist.



„Bebauungsplan der Innenentwicklung“

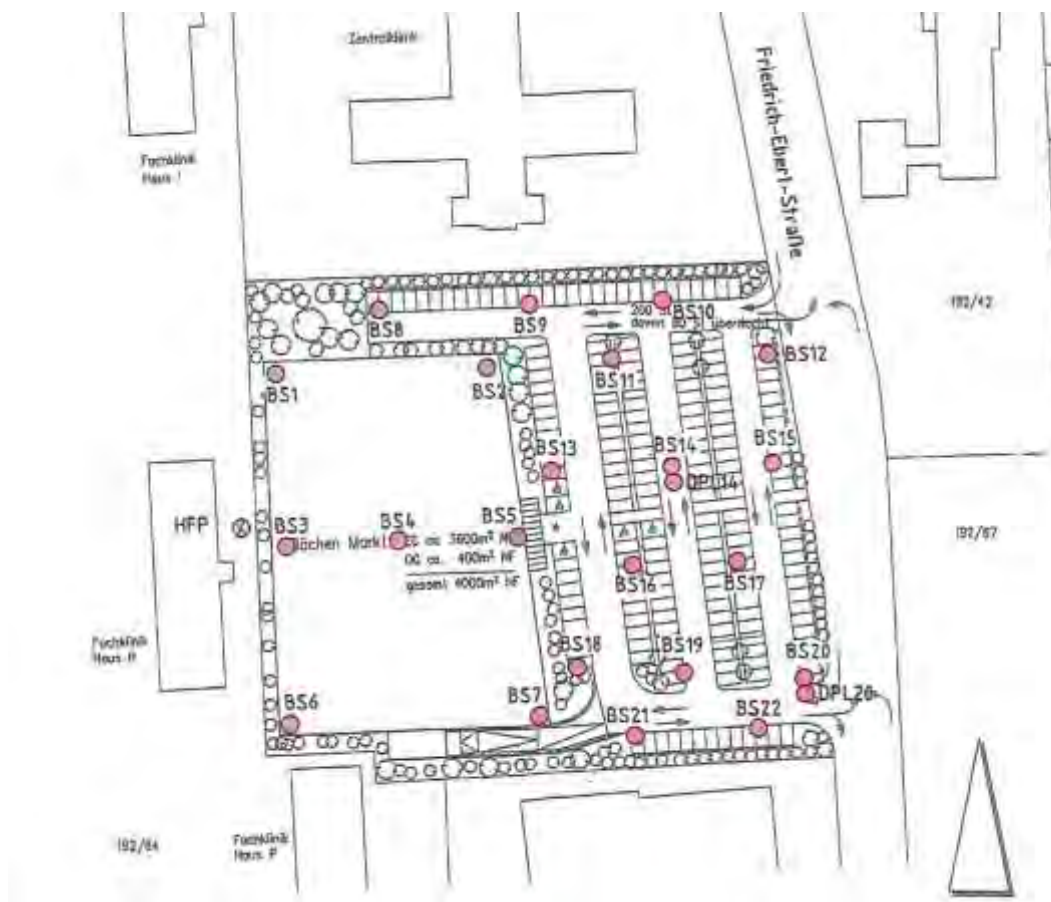


Abb. 26

Verortung der im Rahmen der **Baugrunduntersuchung** vorgenommenen Bohrungen  
(Stand 28.12.2011)

Gemäß der gutachterlichen Beurteilung durch das Ing.- Büro wird es erforderlich sein, den belasteten Bodenanteil, der dem LAGA-Zuordnungswert 2 zuzurechnen ist (so genannter Z2-Boden), auszuheben und fachgerecht zu entsorgen. Dabei kommt aufgrund der im Vorwege kaum feststellbaren Abgrenzung einer genauen Verteilung der belasteten Bodenanteile einer qualifizierten Begleitung während der Bauausführung eine besondere Bedeutung zu.

Weitere Hinweise auf Altablagerungen und Bodenkontaminationen liegen nicht vor bzw. wurden der Stadt Schleswig im Rahmen der frühzeitigen Behörden- und Trägerbeteiligung nicht bekannt gemacht.

Insgesamt liegen keine Hinweise auf besonders seltene oder besonders empfindliche Bodenarten / Bodentypen vor.

**Eingriff:**

Versiegelungen sind innerhalb des Vorhabengebietes nur am nördlichen Rand in den Übergangsbereichen zu den intensiv genutzten Flächen des benachbarten Klinikgeländes vorhanden. Im Wesentlichen liegen jedoch unversiegelte Böden einer Freifläche vor.



„Bebauungsplan der Innenentwicklung“

Bewertungsrelevant ist die vollumfängliche Zuordnung des Vorhabengebietes zum bauplanungsrechtlichen Innenbereich der Stadt Schleswig mit einer Bebaubarkeit gemäß des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 8A.

§ 1a Abs. 3 BauGB besagt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich sei, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Dies ist im vorliegenden Planungsfall gegeben.

**Kompensation:**

Die Neubebauung einschließlich der notwendigen Nebenanlagen und Funktionsflächen erfolgt auf einem baulich vorgeprägten Grundstück und führt daher zu keinen „naturschutzrechtlich ausgleichspflichtigen“ Eingriffen.

**8.2.2 Schutzgut Pflanzen**

Das Vorhabengebiet wird von großmaßstäblichen Gebäuden an drei Seiten eingefasst, aber auch durch eine private Grünfläche mit einem markanten grüngestalterischen Baumbestand geprägt.

So wurde im Zuge einer örtlichen Vermessung (vgl. auch **Abb. 27** unten), die zugleich Planungsgrundlage und die amtliche Planunterlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 8 ist, folgender Bestand aufgenommen:



**Abb. 27**

Auszug aus dem „Lage- und Höhenplan“ als amtliche Planunterlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 8 (örtliche Vermessung vom 13./14.12.2011)





„Bebauungsplan der Innenentwicklung“

Bis auf wenige Ausnahmen sind die Bäume vital und weisen keine erheblichen Schäden auf. Zu beachten ist, dass die raumwirksame Hainbuchenreihe entlang der „Friedrich-Ebert-Straße“ auf der Fläche des Straßen-Flurstücks Nr. 192/39 steht.

Eine Baumschutzsatzung gibt es in Schleswig nicht.

Ansonsten liegen im Plangebiet gestaltete Grünflächen vor, vornehmlich bestehend aus Rasenflächen und Zierstrauchpflanzungen, wobei die Gehölzbestände oftmals auch naturnah „wild“ anmuten.

Schutzgebiete gemäß §§ 23 - 29 BNatSchG sind innerhalb und am Plangeltungsbereich nicht vorhanden. Auch geschützte Biotop gemäß § 30 BNatSchG oder § 21 LNatSchG sind nicht vorhanden.

Arten und Habitate eines gemeldeten FFH-Gebiets oder eines erklärten EU-Vogelschutzgebietes werden nicht betroffen sein.

Artenschutzrechtlich relevante Pflanzenarten kommen im oder am Plangeltungsbereich nicht vor. Es besteht bezüglich der Vegetation keine artenschutzrechtliche Relevanz.

**Eingriff:**

Bezüglich der Bewertung des Eingriffs ist die Lage im Innenbereich gemäß § 34 BauGB relevant. Ferner besteht keine Baumschutzsatzung.

Die Veränderungen innerhalb des Vorhabengebietes samt der hier bestehenden Grünflächen inkl. der Gehölze sind keine naturschutzrechtlich zu kompensierenden Eingriffe in das Schutzgut.

**Kompensation:**

Da kein „naturschutzrechtlicher“ Eingriff vorliegt, besteht kein Erfordernis zur Festlegung von Kompensationsmaßnahmen.

Die geplanten Gestaltungspflanzungen entlang der Seiten des Vorhabengebietes sowie zur Begrünung von erforderlich werdenden Lärmschutzeinrichtungen erfüllen eine vornehmlich gestalterische Funktion und sind in diesem Zusammenhang keine schutzgutbezogenen erforderlichen Kompensationsmaßnahmen.

**8.2.4 Schutzgut Tiere**

Als Ableitung aus den angetroffenen Biotoptypen und der umliegenden Bebauungen sind für die fachlich angemessene Beachtung des Artenschutzes nach BNatSchG folgende potenzielle Vorkommen zu beachten:

- Fledermäuse können Sommerquartiere in benachbarten Bestandsgebäuden auch hinter Fassadenverkleidungen und in kleinen Spaltenlebensräumen nutzen. Von den Gebäuden aus kann das Vorhabengebiet als Nahrungshabitat aufgesucht werden.

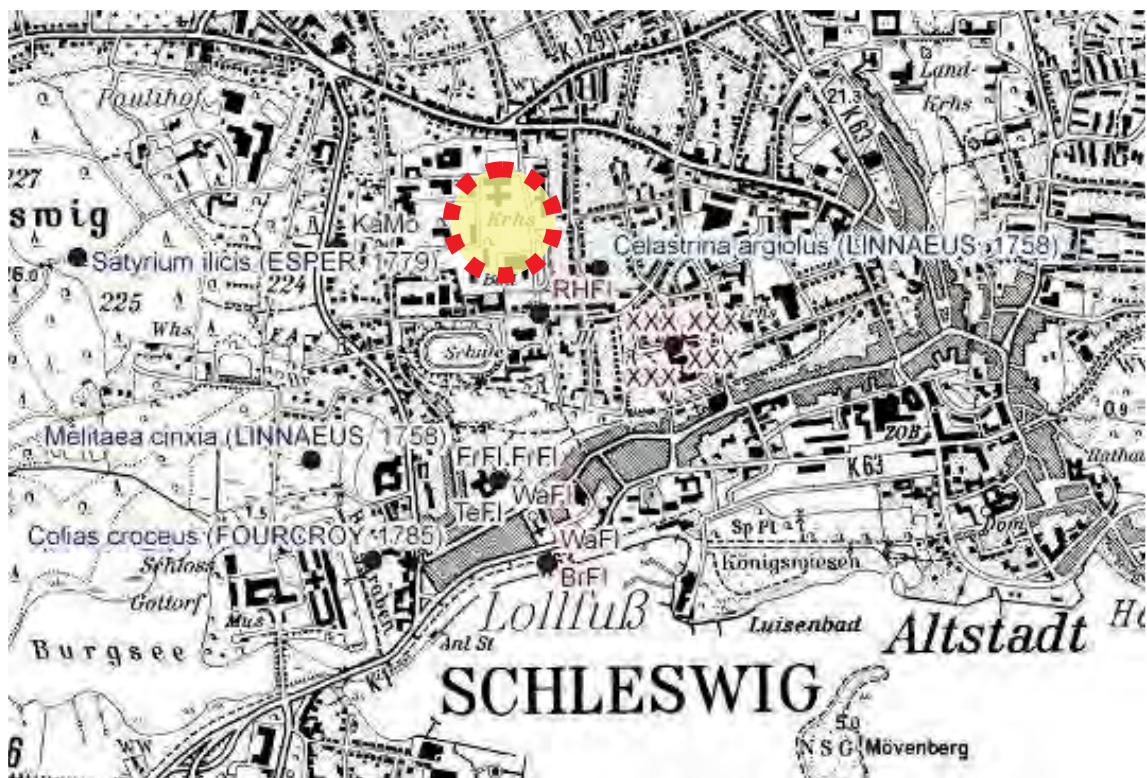


„Bebauungsplan der Innenentwicklung“

Zudem können im Vorhabengebiet vor allem ältere Bäume kleine Höhlen aufweisen oder auch abgelöste Rindenpartien zeigen, hinter denen Fledermäuse Sommerlebensräume einschließlich häufig wechselnder Tagesverstecke annehmen. Im Vorhabengebiet wurden entsprechend dem Fachbeitrag zum Artenschutz (s. Anlage zu dieser Begründung) vier Arten nachgewiesen: Zwergfledermaus, Mückenfledermaus, Rauhhautfledermaus und Breitflügelfledermaus.

In einer Mitteilung des LLUR vom 15.11.2011 wurden keine Fledermausvorkommen für das Plangebiet oder direkt angrenzende Gebäude / Gehölze angegeben. Im nahen städtischen Umfeld ist jedoch ein Rauhhautfledermaus-Vorkommen (RhFI in unten folgender **Abb. 28**) im Bereich der „Bellmannstraße“ als einer synanthropen Art bekannt.

Weitere Vorkommen der Fransenfledermaus, Wasserfledermaus, Teichfledermaus, Breitflügelfledermaus (FrFI, WaFI, TeFI und BrFI und mit nicht eingehender Differenzierung in unten folgender **Abb. 28**) konzentrieren sich auf Quartiere an der Schützenkoppel und in einem alten Bierkeller am Lollfuß.



**Abb. 28**

Darstellung der beim LLUR vorliegenden Tiervorkommen  
als **Auszug aus dem Artenkataster**

- An umliegenden Gebäuden und in den Gehölzen aller Art können während des Sommerhalbjahres verschiedene Brutvögel vorkommen, die die vorhandenen Habitatstrukturen annehmen könnten.



„Bebauungsplan der Innenentwicklung“

- Vorkommen von standortgebundenen Großvögeln, großen Höhlenbrütern und Koloniebrütern sind hingegen nicht ermittelt worden und auch nicht anzunehmen.

In einer Mitteilung des LLUR vom 15.11.2011 wurden keine Hinweise auf relevante Vogelvorkommen gegeben.

- Das Vorkommen der Haselmaus in Hecken und Gebüschern kann aufgrund der im Zuge der Biotypenaufnahme durchgeführten Suche nach Kobeln und arttypischen Fraßspuren ausgeschlossen werden.
- Aufgrund der Geländestruktur, der vorkommenden Biotypen und der innerstädtischen Lage ist nicht damit zu rechnen, dass weitere relevante Tierarten zu erwarten sind.

Es ist über das oben genannte Maß hinaus keine Betroffenheit von beurteilungsrelevanten Arten zu erkennen.

Die in der obigen **Abbildung 28** genannten Schmetterlingsarten *Satyrion salicis* = Brauner Eichen-Zipfelfalter, *Militaea cinxia* = Wegerich-Scheckenfalter und *Colias croceus* = Postillon sind Angaben von außerhalb des Vorhabengebietes vorkommenden Arten und mehr als 60 Jahre alt, so dass sie für aktuelle Bearbeitungen nicht heran gezogen werden können. Die Angabe zum Vorkommen der Art *Celastrina argiolus* = Faulbaum-Bläuling stammt zwar aus dem Jahr 2000, aber von einem Fundort östlich außerhalb des Vorhabengebietes.

Schutzgebiete gemäß §§ 23 - 29 BNatSchG sind im und am Vorhabengebiet nicht vorhanden.

Arten und Habitate eines gemeldeten FFH-Gebiets oder eines erklärten EU-Vogelschutzgebietes werden nicht betroffen sein.

**Artenschutzrechtliche Prüfung:**

Hinsichtlich der durchzuführenden artenschutzrechtlichen Prüfung ist zu bewerten bzw. die Frage zu beantworten, ob und in welcher Weise Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen sein können. Bei sinngemäßer Anwendung der Anlage 1 der Unterlage „Beachtung des Artenschutzes bei der Planfeststellung“ (LBV-SH 2009) ergibt sich nachfolgende Zusammenstellung:

Artengruppe	Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen?	Anmerkungen und Hinweise Resümee: werden die Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG verletzt?
<b>Amphibien</b>	<b>Nein</b>	Es sind im Vorhabengebiet keine Laichgewässer vorhanden und es verlaufen hier keine Hauptwanderwegen. Ein Fundplatz des Teichmolchs gem. Auskunft des LLUR liegt deutlich vom Vorhabengebiet abgesetzt. Diese Artengruppe kann nicht erheblich betroffen sein. Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG wird daher nicht vorliegen.



„Bebauungsplan der Innenentwicklung“

Artengruppe	Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen?	Anmerkungen und Hinweise Resümee: werden die Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG verletzt?
<b>Reptilien</b>	<b>Nein</b>	<p>Im Vorhabengebiet sind keine Kernhabitate der artenschutzrechtlich relevanten Arten vorhanden.</p> <p>Diese Artengruppe kann nicht erheblich betroffen sein. Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG wird daher nicht vorliegen.</p>
<b>Vögel</b>	<b>Ja / Nein</b>	<p>Einzelgehölze / Gehölzgruppen und benachbarte Gebäude sind als faunistische Potenzialabschätzung für die Vögel der ökologischen Gilden der „Gebäude besiedelnden Vogelarten“ und der „Gehölze besiedelnden Vogelarten des Siedlungsraums“ von sehr hoher Bedeutung.</p> <p>Es sind im Vorhabengebiet keine Horste von Groß- und Greifvögeln vorhanden, keine Höhlenbäume (z. B. von Spechten) bekannt und keine Brutkolonien als bezeichnende Brutplätze standortgebundener Arten vorhanden.</p> <p>Diese Artengruppe kann nicht erheblich betroffen sein, wenn die Schonfristen für Arbeiten an Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG eingehalten werden.</p> <p>Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG wird daher bei Einhaltung der gesetzlichen Schonfristen nicht vorliegen.</p>
<b>Säugetiere - Fledermäuse</b>	<b>Ja</b>	<p>Im Vorhabengebiet können Sommerquartiere verschiedener Fledermausarten in Altbäumen nicht ausgeschlossen werden. Beeinträchtigungen können bei Fällungen im Sommerhalbjahr auftreten (Verletzung des Tötungsverbots und des Beschädigungsverbots von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten).</p> <p>Bezüglich des Nahrungsreviers werden keine erheblichen Veränderungen auftreten, da die Arten auch im Siedlungsbereich jagen.</p> <p>Diese Artengruppe kann nicht erheblich betroffen sein, wenn die o. g. Schonfristen für Arbeiten an Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG auch bezüglich der Artengruppe der Fledermäuse eingehalten und CEF - Fledermaus-Ersatzmaßnahmen innerhalb des Vorhabengebietes vorgenommen werden.</p>



„Bebauungsplan der Innenentwicklung“

Artengruppe	Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen?	Anmerkungen und Hinweise Resümee: werden die Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG verletzt?
<b>Säugetiere - Fledermäuse</b>	<b>Ja</b>	Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG wird daher bei Einhaltung der gesetzlichen Schonfristen und der Umsetzung der CEF-Maßnahme nicht vorliegen.
<b>Säugetiere - sonstige</b>	<b>Nein</b>	Es bestehen weder geeignete Habitatstrukturen (für Haselmaus, Otter, Biber) noch liegt das Vorhabengebiet in einem bekannten Verbreitungsgebiet. Diese Artengruppe kann nicht erheblich betroffen sein. Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG wird daher nicht vorliegen.
<b>Fische und Neunaugen</b>	<b>Nein</b>	Es sind im Vorhabengebiet keine Gewässer vorhanden, so dass kein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG vorliegen wird.
<b>Libellen</b>	<b>Nein</b>	Es sind im Vorhabengebiet keine Gewässer oder anderen Feuchtlebensräume vorhanden, so dass kein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG vorliegen wird.
<b>Käfer</b>	<b>Nein</b>	Im Vorhabengebiet kommen keine geeigneten Habitate für die relevanten Arten Eremit, Heldbock und Breitflügeltauchkäfer vor. Auch die Großbäume weisen keine Merkmale wie große Höhlenbildungen mit Mulmansammlung auf. Diese Artengruppe kann nicht erheblich betroffen sein. Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG wird daher nicht vorliegen.
<b>Weichtiere</b>	<b>Nein</b>	Es sind im Vorhabengebiet keine Gewässer oder anderen Feuchtlebensräume vorhanden, so dass kein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG vorliegen wird.

Als Grundlage der Bewertung gilt § 44 Abs. 1 BNatSchG. Danach ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.“



„Bebauungsplan der Innenentwicklung“

§ 44 Absatz 5 BNatSchG besagt: „Für nach § 19 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie nach Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben im Sinne des § 21 Abs. 2 Satz 1 gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe von Satz 2 bis 7. Sind in Anhang IVa der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Arten oder europäische Vogelarten betroffen, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologischen Funktionen der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend.“

Gemäß der obigen Aufstellung sind Eingriffe in Gehölze und Gebäude artenschutzrechtlich relevant, wenn sie innerhalb des Sommerhalbjahrs ausgeführt werden sollen. Bei Beachtung der gesetzlichen Schonfrist und Beschränkung der Arbeiten an Gehölzen und zum Abriss von Gebäuden auf den Zeitraum vom 15. März bis zum 30. September (vgl. § 27a LNatSchG) sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der zu schützenden Vogelarten und der Fledermäuse zu erwarten. Zur Sicherung des Erhaltungszustands der Fledermäuse wird entsprechend dem Artenschutzfachbeitrag empfohlen, an Gebäuden oder Bäumen selbstreinigende Fledermausflachkästen anzubringen.

Die Individuen können dann in der nächsten Fortpflanzungsperiode auf benachbarte Habitate ausweichen; es sind im Umfeld ausreichend entsprechende Bäume und Gebäude vorhanden. Insgesamt sind dann keine Beeinträchtigungen der zu schützenden Arten zu erwarten.

Zur Verifizierung der o. g. Ergebnisse wurden im Frühjahr und Frühsommer 2012 die bisherigen Informationen durch örtliche Bestandsaufnahmen gutachterlich überprüft. Die Ergebnisse dieses gesonderten „Fachbeitrages zum Artenschutz nach BNatSchG“ wurden in die gemeindliche Abwägung und somit auch in die Bauleitplanung eingestellt. Änderungs- bzw. Ergänzungsbedarf ergab sich aus dem Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB nicht.

Ergebnis der Untersuchung ist, dass im Sinne einer Vermeidungsmaßnahme für Fledermausarten Ersatzquartiere im oder in unmittelbarer Nähe zum Vorhabengebiet anzubringen sind, um eine dann ergänzend zu den bisherigen Angaben festgestellte lokale Population nicht zu gefährden.

### **Kompensation:**

Da bei Einhaltung der gesetzlichen Schonfristen bei Arbeiten an Gehölzen und im Zuge des Abrisses von Gebäuden keine weiteren erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts zu erwarten sind, werden nach derzeitigem Kenntnisstand keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Artenschutzrechtlich erforderlich werdende Kompensationsmaßnahmen (CEF - Maßnahme) wurden in den zu schließenden Durchführungsvertrag als Bestandteil der Bebauungsplansatzung aufgenommen.



Sofern es zu Arbeiten an Gehölzen innerhalb der gesetzlichen Schonfrist kommen sollte, so sind hier zum einen fachlich qualifizierte Überprüfungen der Bestandssituation erforderlich und zum anderen Maßnahmen mit der unteren Naturschutzbehörde gesondert abzustimmen und sodann vor Beginn der Arbeiten vorzunehmen.

### 8.2.5 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind innerhalb des Vorhabengebietes nicht vorhanden. Aus der Örtlichkeit ergeben sich als Ableitung aus dem Biotoptypenbestand keine Hinweise auf oberflächennah anstehendes Grundwasser in Form einer entsprechend angepassten Vegetationsentwicklung.

Im Zuge der Baugrunduntersuchungen wurden Wasserstände zwischen 0,6 m und 3,4 m unter Gelände festgestellt, wobei es sich sowohl um Grund- als auch um Schichtenwasser handelt.

Gemäß des Landschaftsrahmenplanes (Planungsraum V, Stand 2002) liegt das Plangebiet innerhalb eines Wasserschongebietes; ein Wasserschutzgebiet ist hier bisher nicht erklärt worden.

Es ist keine Planungsrelevanz zu erkennen, da durch die Planung keine erheblichen Auswirkungen auf ein Oberflächengewässer oder das Grundwasser zu erwarten sind.

Gemäß der Ergebnisse der gutachterlich durchgeführten Baugrunduntersuchung sind die Baugruben ohne besondere Wasserhaltungsmaßnahmen herzustellen. Lediglich für die Abhaltung / Ableitung von Niederschlagswasser wird eine Wasserhaltung empfohlen.

#### **Kompensation:**

Bezüglich des von den Oberflächen abfließenden unbelasteten Wassers ist zu beachten, dass eine grundstücksbezogene Oberflächenentwässerung an zwei Stellen in die „Friedrich-Ebert-Straße“ mit einer abzuleitenden Menge von max. 16 l/s zulässig ist.

Eine grundstücksbezogene Versickerung wird aufgrund der bindigen Böden nicht möglich sein.

Entsprechend den Vorgaben einer gedrosselten Ableitung des Oberflächenwassers ist gegenüber den Stadtwerken Schleswig GmbH ein Überflutungsnachweis vorzulegen und ggf. erforderlich werdende Maßnahmen der Regenrückhaltung (z. B. in Form von Staukanälen) im Zuge des bauaufsichtlichen Verfahrens nachzuweisen.

Da keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts zu erwarten sind, werden keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich sein.

### 8.2.6 Schutzgut Luft

Es wird keine Planungsrelevanz gesehen, da durch die Planung und durch die Nutzungsart des Vorhabens keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind.



### **Kompensation:**

Da keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts zu erwarten sind, werden keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich sein.

## **8.2.7 Schutzgut Klima**

Es wird keine Planungsrelevanz gesehen, da durch die Planung und durch die Nutzungsart des Vorhabens keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind.

### **Kompensation:**

Da keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts zu erwarten sind, werden keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich sein.

## **8.2.8 Schutzgut Landschaft (= Stadtbild)**

Es wird eine innerstädtisch gelegene private Freifläche mit einem markanten und vielgestaltigen Gehölzbestand (s. „Schutzgut Pflanzen“) im Rahmen der Innenentwicklung überplant und planungsrechtlich einer neuen Nutzung zugeführt.

Zur Schwimmhalle im Süden ist eine Reihe aus Pappeln mit Stammdurchmessern von 0,7 bis 0,9 m vorhanden (vgl. **Abb. 13** auf Seite 11) und nahe der westlichen Vorhabengbietsgrenze besteht eine von Eichen dominierte Baumreihe und ist im Umgebungsschutzbereich für das unter Denkmalschutz stehende „Haus H“ von denkmalpflegerischer Relevanz (vgl. **Abb. 14** und **Abb. 15** auf Seite 12). Entlang der „Friedrich-Ebert-Straße“ besteht eine Reihe aus Hainbuchen, die in regelmäßigen Abständen von ca. 6 m gepflanzt wurden. Diese Reihe ist trotz der noch recht mäßigen Größe (Stammdurchmesser ca. 0,1 bis 0,2 m) markant und raumwirksam (vgl. **Abb. 12** auf Seite 11). Alle Baumreihen werden durch niedrigwüchsiger Strauch- und Baumbestände ergänzt.

Im südöstlichen Bereich der Freifläche wurden mehrere Kleingruppen nun markanter Bäume gepflanzt: Robinien, Bergahorn, Eschen, Eichen Rotbuchen und Kastanien erreichen zumeist Stammdurchmesser zwischen 0,4 und 0,5 m. Herauszuheben ist eine nahezu im Zentrum des Plangebiets stehende Weide (Stammdurchmesser ca. 0,9 m).

Das Vorhabengebiet ist im Süden durch die Schwimmhalle sowie im Westen und Norden durch Gebäude des Klinikums eingefasst. Diese auf das Gebiet wirkende bauliche Vorprägung wird durch die östlich verlaufende „Friedrich-Ebert-Straße“ mit deren Bebauung (z. B. der Polizeistation) ergänzt.

Gestalterisch auffallende Gehölze bestehen auch im Bereich der benachbarten Klinik, jedoch nicht bei der Schwimmhalle.

Das Gelände des Vorhabengebietes ist insgesamt sanft geneigt; die Geländehöhen liegen zwischen ca. 33 m über NN im Süden und ca. 30,8 bis 31 m über NN im mittleren und nördlichen Bereich.





### **Eingriff:**

Für das geplante Vorhaben wird eine Fläche genutzt, die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 8A bereits als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Krankenhaus“ festgesetzt ist, so dass hier nach den Maßgaben des Bebauungsplanes bereits eine Bebauung möglich ist. Zudem ist festzuhalten, dass das Vorhabengebiet auch ohne dem bestehenden Baurecht (§ 30 BauGB) dem Innenbereich (§ 34 BauGB) der Stadt Schleswig zuzuordnen ist. Es besteht eine bauliche Prägung durch die umgebenden Flächen.

Veränderungen des Stadtbildes sind aufgrund des geplanten Vorhabencharakters durch den Verlust von Großbäumen und dichten Gehölzgruppen unvermeidlich, so dass es zu einer vollständigen Neugestaltung des Vorhabengebietes kommen wird. Der Baukörper des Einzelhandelsbetriebes und die räumliche Zuordnung von Kfz-Stellplätzen in der notwendigen Anzahl ermöglichen keine Erhaltung der Bäume. Nur die markante und raumwirksame Hainbuchenreihe entlang der „Friedrich-Ebert-Straße“ kann im Wesentlichen erhalten werden, da die Verluste auf einige (4) Exemplare zur Herstellung von zwei Grundstückszufahrten beschränkt werden können. Im Zuge der Vorhabensrealisierung sollte auch versucht werden, die westliche Eichenreihe möglichst zu erhalten. Ansonsten erfolgt eine entsprechende Nachpflanzung, wie unten beschrieben.

Entlang der Außenseiten des Vorhabengebietes, insbesondere im Süden und Westen sowie auch im Nordwesten werden Pflanzstreifen angelegt, in denen zur räumlichen Strukturierung, auch unter Beachtung denkmalpflegerischen Belange, der Gesamtanlage neben Bäumen als Baumreihen auch Strauchgruppen zu pflanzen sein werden. Die Strauchgruppen werden im Bereich der zu errichtenden Lärmschutzwand durch Kletter- und/oder Schlingpflanzen zu ergänzen sein.

Die Baumpflanzungen als Einzelfestsetzung werden durch ein Anpflanzungsgebot nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB, das auch ein dauerhaftes Erhaltungsgebot beinhaltet, entlang der o. g. Plangebietsgrenzen ergänzt. Eine entsprechende Artenauswahl für die Baum-, Strauch- und sonstigen Bepflanzungen, wie nachfolgend dargelegt, wird als örtliche Bauvorschrift nach § 84 LBO festzusetzen sein. Innerhalb der planzeichnerisch festgesetzten Anpflanzungsflächen sind im

- westlichen Bereich des Vorhabengebietes Bäume und Sträucher zu verwenden, wobei bei den Baumpflanzungen 1 Art der folgenden Auswahl
  - Spitzahorn - Acer platanoides ‚Columnare‘,
  - Hainbuche - Carpinus betulus ‚Fastigiata‘,(alle Arten sind schlank aufrecht bis säulenförmig)
- und bei den Strauchpflanzungen mind. 5 verschiedene Arten der folgenden Auswahl
  - Hasel und Hasel, rot - Corylus avellana und Corylus maxima ‚Purpurea‘,
  - Gewöhnliche Traubenkirsche - Prunus padus,
  - Kupfer-Felsenbirne - Amelanchier lamarckii,
  - Wolliger Schneeball - Viburnum lantana,
  - Gemeiner Schneeball - Viburnum opulus,
  - Weißdorn - Crataegus laevigata,
  - Kornelkirsche - Cornus mas,
  - Gemeiner Hartriegel - Cornus sanguinea zu verwenden sind.



„Bebauungsplan der Innenentwicklung“

Im Bereich der Lärmschutzwand sollten ausschließlich Sträucher der o. g. Artenauswahl verwandt werden, die durch geeignete Kletter-, Schling- und Klimmpflanzen zu ergänzen sind. Außerdem sind

- im südlichen und nordwestlichen Bereich des Vorhabengebietes Bäume und Sträucher (wie oben) zu verwenden, wobei bei den Baumpflanzungen 1 Art der folgenden Auswahl

Spitzahorn	-	Acer platanoides,
Spitzahorn	-	Acer platanoides , Faassens Black‘,
Hainbuche	-	Carpinus betulus,
Winterlinde	-	Tilia cordata,
Stieleiche	-	Quercus robur,
Traubeneiche	-	Quercus petraea,
Feldahorn	-	Acer campestre

zu verwenden ist.

Die Pflanzung neuer Bäume und Sträucher wird insgesamt den grüngestalterischen Verlust des bisherigen Großgrüns nur in einem begrenzten Maße aufwiegen können. Die Artenauswahl soll jedoch sicherstellen, dass auch den denkmalpflegerischen und den artenschutzfachlichen Aspekten Rechnung getragen werden kann. Da eine Satzung zur Sicherung des Baumbestandes in der Stadt Schleswig (Baumschutzsatzung) nicht besteht, ist hier kein Eingriff festzuhalten.

Wesentlich wird sein, durch eine Reduzierung und Minimierung der Eingriffe in die straßenbegleitende Hainbuchenreihe deren raumwirksame Wirkung in den öffentlichen Raum hinein zu sichern.

#### **Kompensation:**

Da keine erheblichen zusätzlichen Eingriffe in dieses Schutzgut zu erwarten sind, resultiert kein Erfordernis zur Kompensation.

### **8.3 Zusammenfassung**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan (VEP) Nr. 8 „Sondergebiet Einzelhandel an der Friedrich-Ebert-Straße nördlich der Schwimmhalle“ wird aufgestellt, um auf Grundlage der „Standortabwägung und des Gutachtens zur städtebaulichen und raumplanerischen Verträglichkeit von nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsvorhaben in Schleswig“ in einem baulich vorgeprägten Bereich einen „Großflächigen Einzelhandel“ mit zugeordneter Stellplatzanlage als Beitrag zur Sicherstellung der innerstädtischen Nahversorgung zu entwickeln.

Die Planung erfolgt als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB besteht für zu erwartende Eingriffe kein Ausgleichserfordernis, sofern keine geschützten Flächen betroffen sind. Dies trifft im vorliegenden Fall zu.

Bezüglich des Baumbestandes ist zu beachten, dass der Plangeltungsbereich gemäß des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 8A als Sondergebiet „Krankenhaus“ bebaut werden könnte und dass zudem keine Regelungen einer Baumschutzsatzung anzuwenden sind.



„Bebauungsplan der Innenentwicklung“

Bezüglich des Artenschutzrechtes sind nachgewiesene und potenzielle Vorkommen von Fledermäusen und Brutvögeln im Sommerhalbjahr zu beachten. Verletzungen der Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG können (vgl. Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde, Quellenverzeichnis) durch Einhaltung der Schonfrist gemäß § 27a LNatSchG vermieden werden, d. h. alle Arbeiten an Gehölzen und auch die Gebäudeabrisse dürfen nur zwischen dem 1.10. und dem 14.03. eines Jahres ausgeführt werden.

Auf Basis der gutachterlichen Ergebnisse werden CEF - Fledermaus-Ersatzmaßnahmen erforderlich werden, die in die Planung aufgenommen werden, z. B. durch eine entsprechende Aufnahme in den zu schließenden Durchführungsvertrag.

Kompensationspflichtige Eingriffe in die Schutzgüter entstehen darüber hinaus nicht.

## 9. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Rahmen einer „Lärmtechnischen Untersuchung“ (s. Anlage zu dieser Begründung) wurden die zu erwartenden schallschutzrechtlichen Auswirkungen des Vorhabens (vgl. auch **Abb. 17** auf Seite 15) aufgezeigt und beurteilt. Dabei wurden grundsätzlich folgende Konflikte bearbeitet:

- Schutz der Nachbarschaft vor Verkehrslärm auf öffentlichen Straßen durch den durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan induzierten Zusatzverkehr;
- Schutz der Nachbarschaft vor Gewerbelärm vom Vorhabengebiet;

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 8 will die Stadt Schleswig im Einvernehmen mit dem Vorhabenträger die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Verbrauchermarktes mit Shops (Mall) und Getränkemarkt an der „Friedrich-Ebert-Straße“ nördlich der Schwimmhalle schaffen.

Die Ausweisung des Vorhabengebietes erfolgt als Sonstiges Sondergebiet (SO). Der Verbrauchermarkt soll über eine maximale Gesamtverkaufsfläche von 3.200 m<sup>2</sup> verfügen. Die geplante Stellplatzanlage umfasst ca. 195 Stellplätze. Es wird eine teilweise Überdachung (ca. 80 Stellplätze oder mehr) der Stellplätze als Wetterschutz optional zulässig sein. Die Anbindung erfolgt über zwei Zufahrten an die „Friedrich-Ebert-Straße“.

Im Rahmen der Vorsorge bei der Bauleitplanung erfolgt üblicherweise eine Beurteilung anhand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1, „Schallschutz im Städtebau“, wobei zwischen gewerblichem Lärm und Verkehrslärm unterschieden wird. Andererseits kann sich die Beurteilung des Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrswegen an den Kriterien der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“) orientieren.

In der DIN 18005, Teil 1 wird für die Beurteilung von gewerblichen Anlagen auf die TA Lärm verwiesen. Dementsprechend wurden die Immissionen aus Gewerbelärm auf Grundlage der TA Lärm beurteilt. Sofern die Immissionsrichtwerte überschritten werden, sind Lärmschutzmaßnahmen zu ermitteln.

Die Ergebnisse der gutachterlich durchgeführten lärmtechnischen Berechnung lassen sich wie folgt zusammenfassen:



#### Zusatzbelastung:

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden ohne Lärmschutzmaßnahmen stark überschritten. Zum Schutz der umliegenden Bebauung sind umfangreiche Lärmschutzmaßnahmen entsprechend (s. u.) erforderlich.

#### Gesamtbelastung:

Die Betrachtung der Gesamtbelastung ist für einige Immissionsorte erforderlich, da die Zusatzbelastung den dazugehörigen Immissionsrichtwert um weniger als 6 dB(A) unterschreitet und damit nicht als irrelevant zu werten ist.

Die Berechnungen haben ergeben, dass unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch das Heizwerk des Hallenbades die Immissionsrichtwerte der TA Lärm weiterhin eingehalten werden, sofern die u. g. Lärmschutzmaßnahmen umgesetzt werden.

#### Anlagenbezogener Verkehr:

Die Kriterien der TA Lärm sind nicht erfüllt, so dass keine organisatorischen Maßnahmen zur Verminderung der Wirkungen des Verkehrslärms auf öffentlichen Straßen zu treffen sind.

Entsprechend der Vorgaben des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind nicht genehmigungsbedürftige Anlagen so zu errichten und zu betreiben, dass nach dem Stand der Technik zur Lärminderung unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Im Zuge der durchgeführten „Lärmetechnischen Untersuchung“ wurden die Möglichkeiten zur Einhaltung des aktuellen Standes der Technik durch folgende Maßnahmen ausgeschöpft:

- Keine Anlieferung in der Zeit von 22.00 bis 06.00 Uhr.
- Einhausung der Anlieferzone und Unterbringung des Müllsammelplatzes in der Einhausung.
- Ausbildung der Fahrgassen der Stellplatzanlage in ebenem Pflaster mit Fuge < 3 mm oder mit Asphaltoberfläche.
- Einsatz lärmarmen Einkaufswagen bei Pflasteroberfläche bzw. Einsatz von Standard-einkaufswagen bei Asphaltoberfläche.
- Abschirmung der Einkaufswagen-sammelbox gegenüber der zu schützenden Bebauung.
- Schutz des Sondergebietes „Krankenhaus“ vor Parkplatzlärm durch eine Abschirmung des Kundenparkplatzes mittels einer reflektierenden Lärmschutzwand mit einer Länge von 134 m Länge an der westlichen und südlichen Vorhabengebietsseite und einer gestaffelten Höhe von 3,50 m bis zu einer maximalen Höhe von 5,0 m (bezogen auf die jeweils angrenzende Fahrbahnoberkante)
- Die vom Betreiber optional vorgesehene teilweise Überdachung (ca. 80 Stellplätze) der Stellplatzanlage ist auch aus Sicht des Immissionsschutzes nicht planungsrelevant.

Eine genaue Beschreibung der erforderlich werdenden Lärmschutzmaßnahmen ist im Abschnitt 2.2.3.1 zur „Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls“ enthalten.



„Bebauungsplan der Innenentwicklung“

Im Rahmen des o. g. Gutachtens wurde darauf hingewiesen, dass

- o alle ausgewiesenen Schallleistungspegel für die Emittenten einzuhalten sind und das abgestrahlte Schallspektrum entsprechend dem Stand der Technik einzelntonfrei sein muss,
- o die Festlegung der genauen Lage und Anzahl der Emittenten (Lüftung, Kühlaggregat) gutachterlich begleitet werden sollte,
- o eine Überprüfung der Auswirkungen der Schallquellen auf die maßgebenden Immissionsorte aufgrund der sensiblen Nutzung als Krankenhaus notwendig ist,
- o auf das Einhalten der Emissionsdaten besonders zu achten ist, da nachts nur die Emittenten der Haustechnik in Betrieb sind und
- o nach derzeitigem Planungsstand die Lüftungsöffnungen sowie der Verflüssiger in einem Mindestabstand von 12 m zur nördlichen Grundstücksgrenze anzuordnen sind.

Maßnahmen zur Minimierung möglicher Lärmbelastungen werden entsprechend den gutachterlichen Untersuchungsergebnissen in der planungsrechtlichen Konsequenz als planzeichnerische (Teil A) und als textliche Festsetzungen (Teil B) nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB teilweise in Verbindung mit § 84 LBO in den Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) Nr. 8 aufgenommen.

Sofern für erforderliche Minderungsmaßnahmen keine Rechtsgrundlage nach dem BauGB bzw. der LBO besteht, erfolgt eine entsprechende Übernahme in den zu schließenden Durchführungsvertrag, sofern nicht im Rahmen des nachgeordneten bauaufsichtlichen Verfahrens durch Nebenbestimmungen sichergestellt werden kann, dass eine entsprechende Umsetzung erfolgt. Hierzu gehören auch die Bestimmung der Lage und Ausführung von Fahnenmasten und die Beleuchtungsstärke von Werbeanlagen.

## 10. Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsinfrastruktur ist mit der „Friedrich-Ebert-Straße“ als äußere Erschließung des Vorhabengebietes vorhanden.



**Abb. 29** Heutiger Ausbauzustand der Friedrich-Ebert-Straße im Norden vor dem Vorhabengebiet  
(R. Pollok vom 05.10.2011)



**Abb. 30** Auch mit der straßenbegleitenden Baumreihe sind ausreichende Sichtverhältnisse gegeben  
(R. Pollok vom 05.10.2011)



„Bebauungsplan der Innenentwicklung“

Die Erschließung des Vorhabengebietes soll über zwei Zufahrtsbereiche, einerseits mittig zum Vorhabengebiet und andererseits im Süden, erfolgen. Mit dem bestehenden Ausbauzustand der „Friedrich-Ebert-Straße“ wird auch unter Auswertung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Behörden- und Trägerbeteiligung eine reibungslose Abwicklung der zu erwartenden Verkehrsflüsse sichergestellt werden können.

Die beiden Zufahrtsbereiche werden planzeichnerisch nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Im Umkehrschluss sind demzufolge weitere Ein- und/oder Ausfahrten zum Vorhabengebiet ausgeschlossen.

Die Anzahl notwendiger Stellplätze ist gemäß Landesbauordnung und Stellplatz-Erlass vom Oktober 1995 innerhalb des Vorhabengebietes entsprechend der beantragten Nutzung durch den Vorhabenträger innerhalb der planzeichnerisch nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen bzw. auch innerhalb der überbaubaren Flächen nachzuweisen.

Die Feuerwehrezufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind nach DIN 14 090 herzustellen und deren Zugänglichkeit zu gewährleisten.

## 11. Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

Die innerhalb des Vorhabengebietes für eine bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen werden an das vorhandene Leitungsnetz in der „Friedrich-Ebert-Straße“ anzuschließen sein.

### 11.1 Schmutzwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt zentral für das Vorhabengebiet mit Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz in der „Friedrich-Ebert-Straße“.

### 11.2 Frischwasserversorgung

Das Vorhabengebiet ist an die vorhandene zentrale Frischwasserversorgung mit Anschluss- und Benutzungszwang anzuschließen. Die für das Planvorhaben benötigte Leistung ist durch den Vorhabenträger mit den Schleswiger Stadtwerken mbH abzustimmen.

### 11.3 Regenwasserbeseitigung

Entsprechend den Vorgaben einer gedrosselten Ableitung des innerhalb des Vorhabengebietes anfallenden Oberflächenwassers mit einer Ableitmenge von jeweils 16 l/s an zwei Stellen in die Friedrich-Ebert-Straße ist gegenüber den Schleswiger Stadtwerken GmbH ein Überflutungsnachweis vorzulegen und ggf. erforderlich werdende Maßnahmen der Regenrückhaltung (z. B. in Form von Staukanälen) im Zuge des bauaufsichtlichen Verfahrens nachzuweisen. Die Anschlusspunkte sind mit den Schleswiger Stadtwerken GmbH abzustimmen.



#### 11.4 Telekommunikation

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Vorhabengebietes wird die Verlegung zusätzlicher Fernmeldeeinrichtungen erforderlich sein.

In allen Straßen (Fahrgassen) und/oder Wegen sind durch den Vorhabensträger geeignete und ausreichend dimensionierte Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Die Anpflanzung von Bäumen im Bereich der Telekommunikationslinien ist mit dem Telekommunikationsunternehmen abzustimmen. Ein direktes Bepflanzen der Versorgungsleitungen sollte grundsätzlich vermieden werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes sowie zur Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahme frühzeitig vor Baubeginn der zuständigen Niederlassung schriftlich anzuzeigen.

#### 11.5 Strom- und Gasversorgung

Die Schleswiger Stadtwerke GmbH versorgen das Stadtgebiet mit Strom und Gas. Bestehende Versorgungsleitungen und -einrichtungen der Schleswiger Stadtwerke GmbH sind bei der Realisierung des geplanten Vorhabens grundsätzlich zu berücksichtigen. Die Richtlinie zum Schutz unterirdischer Versorgungsanlagen ist entsprechend zu beachten.

Die Regelüberdeckung der Gasleitungen beträgt 0,8 m und ist bei einer Veränderung des vorhandenen Niveaus zu beachten. Die Anpflanzung von Bäumen im Bereich der Leitungstrassen ist mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Ein direktes Bepflanzen der Versorgungsleitungen sollte grundsätzlich vermieden werden.

#### 11.6 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist Aufgabe des Kreises Schleswig-Flensburg und wird zentral mit Anschluss- und Benutzungszwang für das Vorhabengebiet geregelt. Die Abfälle sind innerhalb des Vorhabengebietes in festen Behältern oder in Wertstoffsäcken zu sammeln, wobei derzeit die Vorgaben der Abfallwirtschaftsgesellschaft Schleswig-Flensburg mbH (ASF) zu berücksichtigen sind.

Die Einhaltung der entsprechenden Vorschriften der ASF ist im Rahmen des nachgeordneten bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahrens durch den Vorhabenträger gegenüber der ASF nachzuweisen. Der Hinweis der ASF, dass bei winterlichen Verhältnissen eine Befahrung von Rampen mit einem Gefälle / Steigung von 6% Gefälle möglicherweise zu Problemen führen kann, wurde von der Stadt Schleswig zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger und an das von ihm beauftragte Architekturbüro zur Prüfung und zur weiteren einvernehmlichen Abstimmung im Zuge der Konkretisierung des Vorhabens weitergegeben.



## 12. Brandschutz

Der aktive Brandschutz wird sichergestellt durch die Freiwillige Feuerwehr der Stadt Schleswig und durch die Feuerwehren der Nachbargemeinden in Form der nachbarschaftlichen Löschhilfe.

Die erforderlichen Hydrantenabstände und die Bereitstellung von Löschwasser mit der erforderlichen Leistung aus der zentralen Frischwasserversorgung entsprechend den technischen Anforderungen mit einer Leistung von 96 m<sup>3</sup>/h nach Arbeitsblatt DVGW-W-405 und nach Maßgabe des Erlasses des Innenministeriums vom 30.08.2010 (IV-334-166-701.400) sind im Rahmen des nachgeordneten bauaufsichtlichen Verfahrens nachzuweisen.

Die Feuerwehrezufahrt ist grundsätzlich durch die öffentliche Straße „Friedrich-Ebert-Straße“ im Osten des Vorhabengebietes gesichert.

## 13. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 8

Das Straßen- und Versorgungsnetz ist als äußere Erschließung des Vorhabengebietes mit der „Friedrich-Ebert-Straße“ vorhanden.

Über das heutige Maß hinausgehende tiefbautechnische Maßnahmen im Zuge der Vorhabensrealisierung und der verkehrlichen Anbindung des Vorhabengebietes an die „Friedrich-Ebert-Straße“ sind nach den anerkannten Regeln der Technik entsprechend den vertraglichen Regelungen aus dem zu schließenden Durchführungsvertrag zu erstellen.

### Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung

Nach § 33 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben bereits dann zulässig, wenn

1. die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 2 bis 5 BauGB durchgeführt worden ist,
2. anzunehmen ist, dass das Vorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegensteht,
3. der Antragsteller diese Festsetzungen für sich und seine Rechtsnachfolger schriftlich anerkennt und
4. die Erschließung gesichert ist.

Nach § 33 Abs. 3 BauGB kann ein Vorhaben im Rahmen eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB vor Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zugelassen werden, wenn die unter Nr. 2 bis 4 o. g. Voraussetzungen erfüllt sind.

### Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Nach § 30 Abs. 1 BauGB ist im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes ein Vorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.





## 14. Bodenschutz

### 14.1 Vorsorgender Bodenschutz

Im Gegensatz zu einer Neuausweisung eines Baugebietes im Rahmen einer Änderung / Neuauflistung des Flächennutzungsplanes, wo eine zulässige Nutzung neu bestimmt und damit wesentlich die hierdurch zukünftig mögliche Belastung der Eigenschaften und spezifischen Funktionen der anstehenden Böden gelenkt werden kann, werden im vorliegenden Planungsfall unter Berücksichtigung bestehender Baurechte und als Maßnahme der Innenentwicklung planungsrechtliche und städtebauliche Aspekte zur Umwidmung und Umnutzung einer derzeit untergenutzten Freifläche im Sinne eines Flächenrecyclings bearbeitet, so dass z. B. Prüfungen von alternativ zu nutzenden bzw. auszuweisenden Flächen unter Beachtung der Ergebnisse der Untersuchungen zur „Nahversorgung in Schleswig“ nicht möglich sind bzw. sich nicht ergeben.

Auf der Ebene der Bebauungsplanung, die eine Änderung und Erweiterung bestehender Baurechte (gegenüber dem Ursprungs-bebauungsplan Nr. 8A) zum Planungsziel hat, ergeben sich somit im vorliegenden Fall keine erkennbaren neuen Aspekte bezüglich einer Verschlechterung der Eigenschaften bzw. der Funktionen der dort anstehenden Böden. Die Ausgleichbarkeit der Eingriffe in das Schutzgut Boden sind aufgrund der Bebauungsplanung im Innenbereich nicht gesondert darzulegen, da diese ohne die nach § 30 BauGB bestehenden Baurechte auch nach § 34 BauGB erfolgen können.

### 14.2 Nachsorgender Bodenschutz

Entsprechend den Erkenntnissen aus der Flächennutzungs- und rechtskräftigen Bebauungsplanung sind keine Verdachtsmomente für mögliche Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen innerhalb des Vorhabengebiets vorhanden bzw. wurden der Stadt Schleswig im Rahmen der nach dem BauGB durchgeführten Beteiligungsverfahren seitens der zuständigen Fachbehörde nicht bekannt gemacht.

Die im Gebiet angetroffenen Aufschüttungsböden wurden im Rahmen einer Baugrunduntersuchung zudem als Mischprobe bezüglich ggf. belastender Inhaltsstoffe untersucht. Hierbei wurde ein erhöhter Anteil an extrahierbaren organischen Halogenen (EOX) von 6,9 mg/kg nachgewiesen, der auf mögliche Spuren von Pestiziden und / oder Lösungsmitteln im Untergrund hinweist.

Gemäß der gutachterlichen Beurteilung wird es erforderlich sein, den belasteten Bodenanteil, der dem LAGA - Zuordnungswert 2 zuzurechnen ist (so genannter Z2-Boden), auszuheben und fachgerecht zu entsorgen. Dabei kommt aufgrund der im Vorwege kaum feststellbaren Abgrenzung einer genauen Verteilung der belasteten Bodenanteile einer gutachterlichen Begleitung während der Bauausführung eine besondere Bedeutung zu.

Entsprechend der Verfügung der unteren Abfallentsorgungs- und Bodenschutzbehörde des Kreises Schleswig-Flensburg vom 25.07.2012 ist Bodenaushub mit dem Verdacht einer Belastung > Z0 vor Ort zu separieren und für die weitere Entsorgung zu untersuchen (Analytik nach LAGA TR Boden) und entsprechend zu deklarieren. Die durchgeführten Maßnahmen und die Entsorgung sind zu dokumentieren und dem Kreis Schleswig-Flensburg als untere Abfallentsorgungs- und Bodenschutzbehörde vorzulegen.



## 15. Archäologische Denkmale

Im Rahmen des nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführten Beteiligungsverfahrens wurde seitens des Archäologischen Landesamtes Schleswig-Holstein erneut mit Erlass vom 28.06.2012 mitgeteilt, dass z. Z. keine Auswirkungen auf archäologischen Denkmale durch die Umsetzung der Planung festzustellen sind. Der Planung wurde seitens des Archäologischen Landesamtes zugestimmt.

Es ist jedoch im Zuge der Vorhabenrealisierung darauf zu achten, dass, wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern ist. Verantwortlich hier sind gemäß § 14 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

## 16. Denkmalschutz

Das Landesamt für Denkmalpflege Schleswig-Holstein und die untere Denkmalschutzbehörde des Kreises Schleswig-Flensburg haben im Rahmen der frühzeitigen Behörden- und Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Erlass vom 28.02.2011 bzw. mit Verfügung vom 20.02.2012 / 25.07.2012 mitgeteilt, dass

- aus denkmalpflegerischer Sicht keine Bedenken gegen die Planung bestehen,
- das Vorhaben sich in unmittelbarer Umgebung zu dem nach § 5 Abs. 2 DSchG denkmalgeschützten „Haus H“ (Heesterberg 68) befindet,
- eine denkmalpflegerische Genehmigung bei der unteren Denkmalbehörde einzuholen ist, wenn das geplante Vorhaben eine Gefahr für den Denkmalwert des Gebäudes bedeutet und
- die Gestaltung der Lärmschutzwand gegenüber den unter Schutz stehenden Gebäuden am Heesterberg mit der unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen ist.

Zur Schutz des Denkmalwertes des o. g. Gebäudes und somit im Hinblick auf die Belange des Denkmalschutzgesetzes werden örtliche Bauvorschriften zur äußeren Gestalt baulicher Anlagen (z. B. Fassadengestaltung - Farbgebung, Gliederung durch Lisenen und lineare Baumpflanzungen) i. V. m. mit den planungsrechtlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Begrünung (z. B. höchstzulässige Gebäudehöhe, Baumpflanzungen und Begrünungsmaßnahmen der Lärmschutzwand entlang Heesterberg) in den Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) Nr. 8 aufgenommen, ohne jedoch hierdurch das Erfordernis einer möglichen denkmalpflegerischen Genehmigung zu ersetzen bzw. einer denkmalpflegerischen Prüfung vorzugreifen.

Die Stadt behält sich im Einvernehmen mit dem Vorhabenträger die Möglichkeiten offen, auf Grundlage der Ergebnisse aus dem durchzuführenden Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB ergänzende örtliche Bauvorschriften in die Bebauungsplansatzung aufzunehmen.



„Bebauungsplan der Innenentwicklung“

Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) Nr. 8 der Stadt Schleswig wurde von der Ratsversammlung in der Sitzung am 10.09.2012 gebilligt.

Schleswig, den 20.09.2012

- Der Bürgermeister -



Planverfasser:

**BIS-S**

Büro für integrierte Stadtplanung - Scharlibbe  
Hauptstraße 2b, 24613 Aukrug

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. (FH)  
Peter Scharlibbe

Büro für integrierte  
Stadtplanung · Scharlibbe **BIS-S**

Hauptstr. 2b · 24613 Aukrug · Tel. 04873 / 9 72 46