

SATZUNG DER STADT SCHLESWIG VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 13

„Gebiet des ehemaligen Martin-Luther-Krankenhauses nördlich der Lutherstraße, östlich der Moltkestraße, südlich des Liliencronwegs und westlich des Landesförderzentrums Sehen“

Begründung zum Bebauungsplan und zum Vorhaben- und Erschließungsplan

(unter Verwendung eines Luftbildes von Mac-Kartendienst)



01.03.2021
Stand: Satzungsbeschluss

AC PLANERGRUPPE

STADTPLANER | ARCHITEKTEN
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Burg 7A | 25524 Itzehoe
Fon 04821.682.80 | Fax 04821.682.81

Hochallee 114 | 20149 Hamburg
Fon 040.4232.6444

post@ac-planergruppe.de
www.ac-planergruppe.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Stefan Escosura
Dipl.-Ing. Evelyn Peters

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL I – BAULEITPLANERISCHER TEIL	1
1 Räumlicher Geltungsbereich	1
2 Planungserfordernis	1
3 Planungsvoraussetzungen	2
3.1 Landesentwicklungsplan	2
3.2 Regionalplan für den Planungsraum I (1998)	3
3.3 Flächennutzungsplan	3
3.4 Landschaftsrahmenplan	4
3.5 Landschaftsplan	4
4 Vorhabenbeschreibung	4
5 Wesentliche Inhalte des Durchführungsvertrages	5
6 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	6
6.1 Art der baulichen Nutzung	6
6.2 Maß der baulichen Nutzung	7
6.3 Überbaubare Grundstücksflächen	8
6.4 Bauweise	8
6.5 Öffentliche Verkehrsfläche, ruhender Verkehr	8
6.6 Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen.....	8
7 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen	9
7.1 Private Grünfläche	9
7.2 Erhalt von Bäumen.....	9
7.3 Anpflanzen von Bäumen	9
7.4 Dachbegrünung.....	9
7.5 Begrünung der Tiefgaragen.....	9
7.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	10
8 Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (§ 84 LBO)	11
8.1 Fassaden	11
8.2 Dachformen, -neigung, Dachmaterialien	11
9 Erschließung	11
10 Immissionsschutz	12
11 Altlasten	13
12 Ver- und Entsorgung	15
13 Denkmalschutz	19
14 Flächenbilanz	19
TEIL II - UMWELTBELANGE	20
15 Einleitung	20
15.1 Untersuchungsraum	20
15.2 Bestandsbeschreibung.....	20
16 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Aufstellung	20
16.1 Fachgesetzliche Ziele.....	20
16.2 Ziele aus Fachplanungen	22
16.3 Schutzgebiete	22

17	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	22
17.1	Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit.....	23
17.2	Schutzgut Pflanzen	24
17.3	Schutzgut Tiere.....	26
17.4	Schutzgut Boden.....	31
17.5	Schutzgut Wasser.....	33
17.6	Schutzgut Klima und Luft	35
17.7	Schutzgut Landschaft.....	36
17.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	36
18	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	37

Anlagen

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Bioplan Biologie & Planung, Stand 17.09.2020)

Bilanzierung der Baumfällungen (AC Planergruppe, Stand 16.09.2020)

Altlastenerkundung (IPP, Stand 16.02.2021)

Entwässerungsplanung (Waak + Dähn, Stand 19.02.2021)

TEIL I – BAULEITPLANERISCHER TEIL

- 1 Räumlicher Geltungsbereich** Das Plangebiet befindet sich zentral in der Ortslage der Stadt Schleswig. Der Geltungsbereich umfasst die Fläche, auf der sich das ehemalige Martin-Luther-Krankenhaus befindet. Das Plangebiet wird südlich von der Lutherstraße, nördlich von der Straße Am Flachsteich und westlich von der Moltkestraße begrenzt. Östlich befindet sich Wohnbebauung sowie die Flächen des Landesförderzentrums Sehen des Landes Schleswig-Holstein.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,8 ha.

- 2 Planungserfordernis** Das ehemalige Martin-Luther-Krankenhaus steht bereits seit mehreren Jahren leer. Auf dem Gelände des Krankenhauses ist die Entwicklung eines neuen innerstädtischen Wohnquartieres geplant.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen sollen durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 13 geschaffen werden. Siedlungsplanerisch stellt die Planung eine Maßnahme der Innenentwicklung dar. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 13 kann daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB geführt werden.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13 a BauGB liegen vor:

Das Vorhaben dient der Innenentwicklung.

Die Größe der Grundfläche liegt unterhalb der in § 13 a BauGB genannten 20.000 m², die für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens im beschleunigten Verfahren nicht überschritten werden dürfen.

Der Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebieten, ebenso wenig sind bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten.

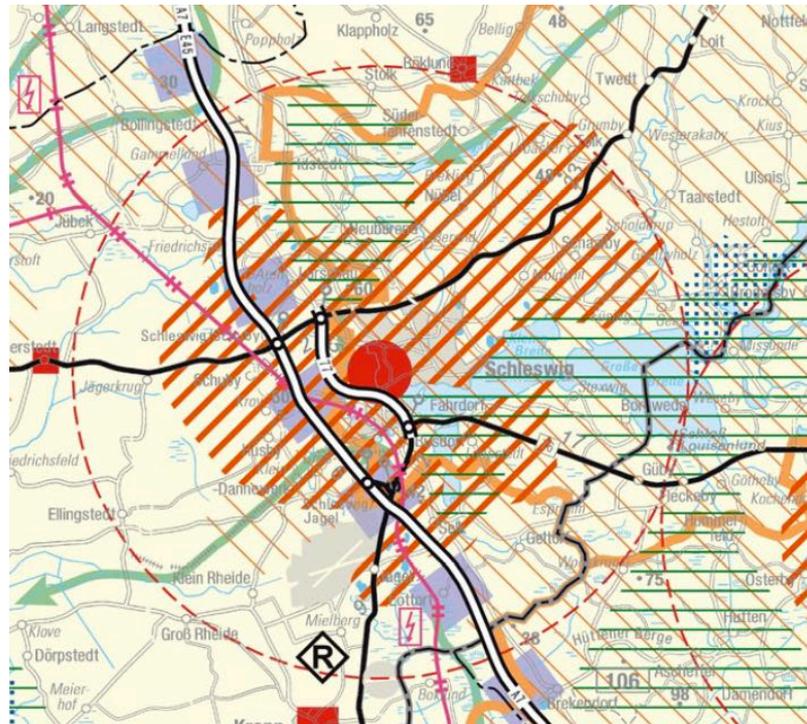
Es entfällt daher die Pflicht zur Aufstellung eines Umweltberichtes. Die naturschutzrechtlichen Eingriffe gelten als bereits vor der Planung erfolgt und sind demnach weder zu bilanzieren noch auszugleichen.

3 Planungsvoraussetzungen

3.1 Landesentwicklungsplan

Die Stadt Schleswig ist im Landesentwicklungsplan (2010) als Mittelzentrum eingestuft. Die Mittelzentren sollen regional für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs sicherstellen. Zudem sind sie regionale Wirtschafts- und Arbeitsmarktzentren und in ihren Funktionen zu stärken und weiter zu entwickeln. Die Stadt- und Umlandbereiche in ländlichen Räumen sollen als regionale Wirtschafts-, Versorgungs- und Siedlungsschwerpunkte in den ländlichen Räumen gestärkt und in den Regionalplänen räumlich konkretisiert werden.

Zudem sind Mittelzentren als Zentrale Orte Schwerpunkte für den Wohnungsbau. Die Schwerpunkte haben eine besondere Verantwortung für die Deckung des regionalen Wohnungsbedarfs und sollen eine Entwicklung über den örtlichen Bedarf hinaus ermöglichen.



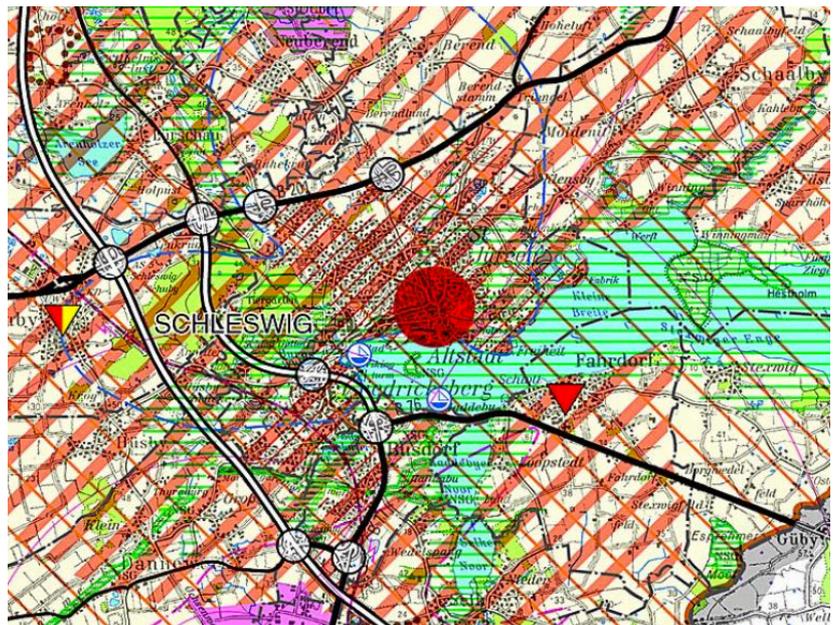
Ausschnitt Landesentwicklungskonzept (2010)

Die Planungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 13 entsprechen den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplans.

3.2 Regionalplan für den Planungsraum I (1998)

Im Regionalplan (Planungsraum V, 1998) wird Schleswig als Mittelzentrum dargestellt. Die zentralen Orte sind Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung. Sie sollen dieser Zielsetzung durch eine vorausschauende Bodenvorratspolitik, durch eine der künftigen Entwicklung angepassten Ausweisung von Wohn-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen sowie durch die Bereitstellung entsprechender Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen gerecht werden.

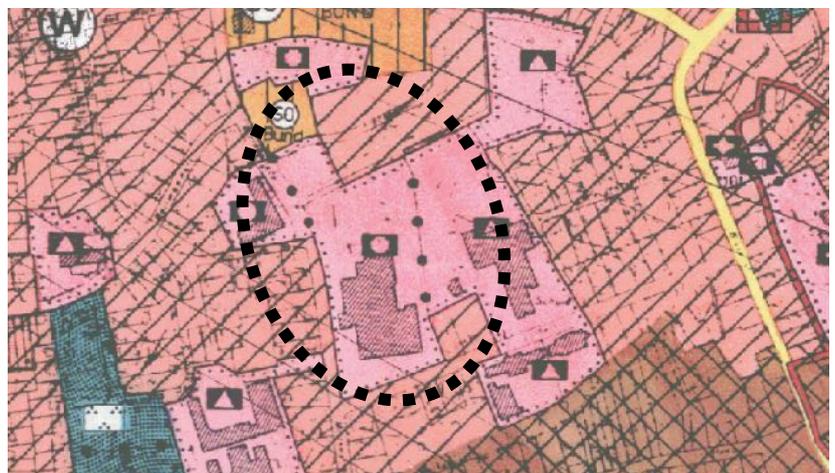
Die Planungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 13 entsprechen den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans.



Ausschnitt Regionalplan V (1998)

3.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Schleswig stellt für das Plangebiet Flächen für den Gemeinbedarf dar. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst. Zukünftig wird eine Wohnbaufläche ausgewiesen.



Ausschnitt Flächennutzungsplan Schleswig mit Kennzeichnung des Plangebiets des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 13.

3.4 Landschaftsrahmenplan

Laut Landschaftsrahmenplan (2020) liegt das Plangebiet in unmittelbarer Nähe zu einem Gebiet mit besonderer Erholungseignung.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Trinkwassergewinnungsgebietes.

3.5 Landschaftsplan

Als Bestand wird im Landschaftsplan Siedlungsbebauung dargestellt. Einzelbäume und Baumreihen am südlichen, westlichen und nördlichen Rand des Plangebietes werden als zu erhalten dargestellt.



Abb.: Maßnahmenkonzept des Landschaftsplans mit Kennzeichnung des Plangebietes

4 Vorhabenbeschreibung

Das Vorhaben hat zum Ziel, die Fläche des aus der Nutzung genommenen Martin-Luther Krankenhauses einer wohnbaulichen Nutzung zuzuführen. Das städtebauliche Konzept sieht parallel zur Straße errichtete Mehrfamilienhäuser entlang der Moltkestraße und der Lutherstraße vor, sowie eine aufgelockerte Bauungsstruktur im Blockinneren.

Die im Inneren entstehende aufgefächerte, geometrische Figur trägt zudem für eine ausreichende Belichtung, Belüftung und genügend Freiraum für die Bewohner bei. Insgesamt sind 167 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern und Reihenhäusern vorgesehen. 10% der Wohneinheiten sind als Wohnungen mit Sozialbindung vorgesehen. Die Sicherung der Umsetzung erfolgt im Rahmen des Durchführungsvertrages. Alle Gebäude erhalten eine Süd- / Süd-Westausrichtung. Die Baukörper entlang der Moltkestraße und der Lutherstraße haben eine Höhe von 3 - 4 Geschossen, plus ein Staffelgeschoss mit großzügig-

gen Dachterrassen. Die Erdgeschosswohnungen besitzen allesamt private Gärten mit Terrassen, die oberen Geschosse erhalten Balkone mit Kragplatten. Die Reihenhäuser werden mit 2 Geschossen, plus Staffelgeschoss geplant und erhalten weitläufige Privatgärten, sowie eine zusätzliche Dachterrasse im obersten Geschoss.

Alle Gebäude erhalten eine Klinkerfassade, lediglich untergeordnete Bauteile können in ihrer Materialität abweichen. Des Weiteren erhalten alle Gebäude begrünte Hauptdächer, welche aktuell als Flachdach ausgebildet werden.

Die Erschließung ist als Ringerschließung für Anwohner, Entsorger und Feuerwehr vorgesehen. Das Konzept hält für die Unterbringung der privaten Fahrzeuge der Anwohner drei Tiefgaragen sowie oberirdische Stellplätze vor. Innerhalb der geplanten Ringstraße werden die notwendigen Stellplätze für die Reihenhäuser vorgehalten, sowie auch die öffentlichen Stellplätze und die Zufahrten zu den Tiefgaragen.

Zur Schaffung einer hohen Aufenthaltsqualität sieht das Grünkonzept eine zentrale Grünachse im Inneren des Plangebietes vor, die von Nord nach Süd durch das gesamte Quartier verläuft und diverse Verweilmöglichkeiten bietet. 2 zentrale Spielplätze sind ebenfalls in die grüne Zone integriert.

Der Müll für die Geschossbauten, sowie für die Reihenhäuser wird an zentralen Stellen gesammelt und abgeholt. Fahrradstellplätze in ausreichender Anzahl befinden sich vor jedem Haus, sowie in den notwendigen Fahrradräumen im UG, wo sich auch die zusätzlichen Abstellräume für die Wohnungen befinden.

5 Wesentliche Inhalte des Durchführungsvertrages

Die Stadt Schleswig und der Vorhabenträger schließen einen Durchführungsvertrag nach § 12 Abs. 1 BauGB. Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger auf der Grundlage des abgestimmten Entwurfes (Vorhaben- und Erschließungsplan):

- zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen innerhalb von 10 Jahren. Das Vorhaben wird in mehreren Bauabschnitten umgesetzt.
- zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten und erforderlicher anderer Kosten. Außerdem zur Übereignung der Erschließungsanlagen an die Stadt Schleswig.
- zur Durchführung erforderlicher Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.
- zur Sicherung vorgezogener artenschutzrechtlicher Maßnahmen.
- Sicherung des 10% Anteils der Wohnungen mit sozialer

Bindung.

Die Untere Naturschutzbehörde wird inhaltlich beim Durchführungsvertrag beteiligt, um eine korrekte fachgerechte Umsetzung der artenschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sicherzustellen.

Der Vertrag selbst ist zwischen Vorhabenträger und der Stadt abzuschließen und wird von den zuständigen Gremien vor dem Satzungsbeschluss beschlossen. Im Plangebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag mit der Stadt verpflichtet hat und die dem Bebauungsplan nicht widersprechen.

Zusätzlich zum Durchführungsvertrag wird ein städtebaulicher Vertrag (Erschließungsvertrag) geschlossen, der die Herstellung der Erschließungsstraße und den Übergang in städtisches Eigentum vertraglich sichert.

6 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung Das geplante Wohngebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen,

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO:

- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Die Festsetzungen der zulässigen und nicht zulässigen Nutzungen weichen vom Nutzungskatalog der BauNVO ab. Ziel ist es hierbei einen auf die speziellen Eigenheiten des geplanten Wohngebiets abgestimmten Nutzungskatalog vorzugeben.

Mit den Planungen im Plangeltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 13 wird das Ziel verfolgt, dringend benötigten Wohnraum zu schaffen.

Anlagen für sportliche Zwecke sind unzulässig, da sie die

Wohnnutzung stören würden. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind in den festgesetzten Wohngebieten ebenfalls ausgeschlossen, da sie sich von ihrem Charakter, ihrem Platzbedarf und ihrem Störungsgrad her nicht in das geplante Wohngebiet einfügen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Im geplanten Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Die GRZ entspricht damit der in der BauNVO vorgesehenen Obergrenze von 0,4 für Allgemeine Wohngebiete.

Die Grundflächenzahl darf durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Dieses entspricht den Regelungen von § 19 Abs. 4 BauNVO.

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs wird zudem festgesetzt, dass ausschließlich für Tiefgaragen die GRZ bis zu einem maximalen Wert von 0,7 bzw. 0,9 überschritten werden darf. Diese Überschreitung ist eine Folge des städtebaulichen Ziels einen durchgehenden und autofreien grünen Innenbereich zu schaffen.

Höhenentwicklung

Entsprechend des zugrundeliegenden Vorhabens erfolgte eine differenzierte Festsetzung der Geschossigkeit und der Höhenentwicklung. Ziel ist es einen verträglichen Übergang zur angrenzenden Bebauung herzustellen und gleichzeitig eine der innerstädtischen Lage angemessene Verdichtung zu ermöglichen.

Höhenbezugspunkt

Als Höhenbezugsebene der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 wird die Oberkante der angrenzenden öffentlichen Erschließungsstraße in der Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor der Gebäudemitte, festgelegt. Zur Ermittlung der jeweils maßgeblichen Bezugshöhe sind in der Planzeichnung entsprechende Höhenbezugspunkte festgesetzt, Zwischenhöhen sind durch Interpolation zu ermitteln.

Höhenbezugsebene der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen im allgemeinen Wohngebiet WA 3 ist jeweils die mittlere Höhenlage der Oberkante der Moltkestraße auf Höhe des jeweiligen Gebäudes.

Höhenbezugsebene der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen im allgemeinen Wohngebiet WA 4 ist jeweils die mittlere Höhenlage der Oberkante der Lutherstraße auf Höhe des jeweiligen Gebäudes.

Ziel ist es auch bei dieser Festsetzung einen verträglichen

Übergang zur angrenzenden Bebauung sicherzustellen und gleichzeitig eine der innerstädtischen Lage angemessene Verdichtung zu ermöglichen.

6.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Baufelder für die geplante Neubebauung folgen eng dem städtebaulichen Konzept, das im Vorhaben- und Erschließungsplan dargelegt ist. Ziel ist es, trotz der vorgesehenen hohen baulichen Dichte hochwertige wohnungsbezogene Freiräume zu erhalten.

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen erfolgt deshalb in Form von gebäudebezogenen Baugrenzen.

6.4 Bauweise

Offene Bauweise

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Damit orientiert sich die zukünftige Bebauung an der vorhandenen Bauungsstruktur der Umgebung.

Hausgruppen

Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind Reihenhäuser geplant. Aufgrund der innerstädtischen Lage sieht die städtebauliche Konzeption eine verdichtete Bauweise vor, ganz im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Dementsprechend wird für WA 2 festgesetzt, dass hier nur Hausgruppen zulässig sind.

6.5 Öffentliche Verkehrsfläche, ruhender Verkehr

Zur Sicherung der Erschließung des Quartiers erfolgt die Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“, die als ein Ring die Lutherstraße mit der Moltkestraße verknüpft. Zur Deckung des Bedarfs an öffentlichen Parkplätzen sind entlang der neuen Erschließungsstraße öffentliche Parkplätze vorgesehen.

6.6 Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

Die Errichtung von Stellplätzen und Tiefgaragen ist nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder der gesondert gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen mit der entsprechenden Zweckbestimmung zulässig. Damit wird die Lage dieser Anlagen eindeutig festgelegt und die städtebauliche Qualität des Wohnquartiers, mit durchgehenden autofreien Freiflächen, gesichert.

Andere Nebenanlagen sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen im gesamten Plangebiet zulässig.

- 7 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen** Mit den grünordnerischen Festsetzungen werden Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Schutzgüter sowie zur Minimierung des Eingriffs beachtet und verbindlich festgesetzt. Grünordnerisches Ziel für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 ist es, die vorhabenbedingten Eingriffe zu minimieren sowie eine hohe Freiraumqualität zu sichern.
- 7.1 Private Grünfläche** Zur Versorgung der geplanten Mehrfamilienhäuser mit wohnungsnahen Spielflächen werden zwei Spielplätze als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt.
- 7.2 Erhalt von Bäumen** Einige vorhandene Bäume, die mit der Umsetzung des Vorhabens vereinbar sind, werden mit einer Erhaltungsfestsetzung versehen.
Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten und müssen bei Abgang an gleicher Stelle durch einen Baum gleicher Art ersetzt werden.
- 7.3 Anpflanzen von Bäumen** Innerhalb des Plangeltungsbereiches sollen als Ersatz für die Einzelbäume, die für die Umsetzung der Planung beseitigt werden müssen, 32 hochstämmige heimische Laubbäume (Hochstämme, 3xv., mDb., 14-16 cm Stammumfang) gepflanzt werden.
Die Baumscheiben sind in einer Mindestgröße von 12 m³ Wurzelraum vorzusehen.
- 7.4 Dachbegrünung** Um die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf das örtliche Klima sowie den Grundwasserhaushalt zu minimieren wird für alle Flachdächer eine extensive Dachbegrünung vorgesehen.
- 7.5 Begrünung der Tiefgaragen** Ziel der Festsetzung ist es auf den mit Tiefgaragen unterbauten Grundstücksflächen die Anpflanzung ökologisch und gestalterisch wirksamer Vegetation sicherzustellen. Die Festsetzung einer Mindestdeckstärke für den Substrataufbau (von 50 cm und von 1 m in Bereichen anzupflanzender Bäume) ist

erforderlich, um Sträuchern und Bäumen geeignete Wuchsbedingungen für eine langfristige Entwicklung bereitzustellen (Wurzelaum, Wasserversorgung).

7.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Festsetzungen zum Artenschutz

Aus den Ergebnissen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages ergeben sich Maßnahmen, die erforderlich sind, um das Eintreffen von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zu vermeiden. Die Untere Naturschutzbehörde hat die Maßnahmen bereits geprüft und soll im weiteren Verfahren in die Umsetzung eingebunden werden. Es wird deshalb festgesetzt, dass vor Beginn der Bautätigkeiten ein Maßnahmenplan durch einen Fachplaner in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zu erarbeiten ist. Darin sind alle erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu benennen und in Bezug auf Anzahl, Bauart, den genauen Standort und den Umsetzungszeitpunkt zu beschreiben. Die Umsetzung der Maßnahmen ist durch einen Fachplaner zu begleiten. Damit wird sichergestellt, dass im Laufe der Bauarbeiten unter fachkundiger Anleitung alle erforderlichen Maßnahmen getroffen werden, um die im Plangebiet nachgewiesenen Fledermaus- und Brutvogelarten in ihrem Bestand zu erhalten.

Des Weiteren wird die gesetzlich vorgeschriebene Frist für Gehölzfällungen als Festsetzung aufgenommen.

Vermeidung von Lichtemissionen

Um schädliche Lichtemissionen in die Umgebung zu vermeiden, werden Festsetzungen zur zulässigen Art der Beleuchtung getroffen. Damit werden die Beeinträchtigung sowohl für lichtempfindliche Fledermausarten als auch für Insekten minimiert.

Versickerung

Die vorliegende Planung sieht durch zusätzlich zu errichtende Gebäude und große Stellplatzanlagen neue Flächenversiegelungen vor. Um die Beeinträchtigungen für Boden und Grundwasser zu minimieren, wird festgesetzt, dass für nicht überdachte Fahrrad- und PKW-Stellplätze versickerungsfähige Materialien zur Befestigung zu verwenden sind. Zudem werden Versickerungsmulden gemäß des Vorhaben- und Erschließungsplans vorgesehen.

8 Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (§ 84 LBO)

8.1 Fassaden

Zur Sicherung eines einheitlichen Erscheinungsbildes in Anlehnung an die angrenzende bestehende Bebauung erfolgt die Festsetzung, dass Außenwände der Hauptgebäude ausschließlich als Klinkerfassaden zulässig sind. Untergeordnete Bauteile können auch in Holz, Glas oder Metall ausgeführt werden. Carports, Garagen und Nebenanlagen sind mit Holzbaustoffen zu verkleiden oder im gleichen Material wie das Hauptgebäude auszuführen.

8.2 Dachformen, -neigung, Dachmaterialien

Für Hauptgebäude sind ausschließlich begrünte Flachdächer oder begrünte flachgeneigte Dächer mit einer maximalen Dachneigungen bis 10° zulässig. Solaranlagen sind generell zulässig. Ziel ist es einen verträglichen Übergang zur angrenzenden Bebauung sicherzustellen und gleichzeitig eine der innerstädtischen Lage angemessene Verdichtung zu ermöglichen. Um die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf das örtliche Klima sowie den Grundwasserhaushalt zu minimieren wird für alle Flachdächer eine extensive Dachbegrünung vorgesehen.

9 Erschließung

Die Planstraße ist über die Moltkestraße und die Lutherstraße an das umliegende Straßennetz angebunden. Über die geplante Erschließung werden keine weiteren Gebiete erschlossen oder eine Durchfahrtsituation (Abkürzung) geschaffen. Insofern wird die Planstraße nur die neu entstehenden Verkehre aufnehmen. Darüber hinaus ist eine Tiefgarage mit 70 Stellplätzen geplant, die direkt an die Moltkestraße angebunden wird, wodurch der Verkehr weiter verteilt wird.

Die Planstraße wird als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen, die Verkehre auf der Moltkestraße und der Lutherstraße haben daher gegenüber dem Verkehr auf der Planstraße Vorrang.

Um die Sicherheit der Schüler*innen der angrenzenden Schule zu gewährleisten, wird die Einmündung der Planstraße in die Lutherstraße auch optisch so gestaltet, dass Fußgänger eindeutig Vorrang vor KFZ, die aus dem neuen Gebiet ausfahren, haben. Der Gehweg in der Lutherstraße wird nicht unterbrochen. Weiter werden die Sichtfelder an den Einmündungen von Sichthindernissen (bauliche Anlagen, Bewuchs etc.) zwischen 0,80 m und 2,50 m freigehalten.

Die Planstraße wird mit einer Breite von 6,00 m als Mischverkehrsfläche, verkehrsberuhigter Bereich, ausgebildet.

Die Länge der Stellplätze beträgt 5,00 m, die Breite 2,50 m.

Die öffentlichen Parklätze befinden sich in Längsaufstellung entlang der internen Erschließungsstraße (Nord-Süd-Richtung, 14 Stk.).

Die übrigen oberirdischen Stellplätze sind als private Stellplätze vorgesehen.

Durch die zwischenzeitliche Neuverteilung ergibt sich aufgrund der Stellplatzsatzung ein rechnerischer Mehrbedarf von 10 privaten Stellplätzen. Da für weitere PKW-Stellplätze keine weiteren Flächen zur Verfügung stehen, sollen diese Stellplätze abgelöst werden.

10 Immissionsschutz

Bei der Einschätzung der Lärmbelastungen wurden nachfolgende mögliche Lärmquellen untersucht.

Östlich an den Geltungsbereich angrenzend befinden sich die Flächen des Landesförderzentrums Sehen des Landes Schleswig-Holstein. Das Landesförderzentrum Sehen entspricht einer Schulnutzung. Die Außenflächen setzen sich aus Pausenaufenthaltsflächen und Sportflächen zusammen. Außerschulische Nutzungen der Sportflächen z. B. durch Vereine oder Punktspielbetriebe finden nicht statt. Die Lärmbelastungen sind somit als mit einem allgemeinen Wohngebiet verträglichen einzustufen, zumal die realen Belastungen aufgrund der geringen Schülerzahl deutlich unter denen eines üblich Schulbetriebes liegen.

Gewerblicher Lärm

Angrenzend an den Geltungsbereich sind keine Gewerbebetriebe, die unverträgliche Lärmbelastungen für ein allgemeines Wohngebiet erwarten lassen, bekannt.

Verkehrslärm

Die Einschätzungen zum Verkehrslärm resultieren aus vergleichbaren Projekten. Zugrundegelegt wurden die Verkehrsmengen, der Zustand der Straßen und die Abstände der zukünftigen Wohnbebauung von den Straßen. Es erfolgt daher folgende Festsetzung:

Zur Einhaltung unbedenklicher Innenraumpegel in schutzbedürftigen Räumen sind die gesamten Bau-Schalldämmmaße in der Summe aller Außenbauteile entsprechend Lärmpegelbereich III der DIN 4109-1 einzuhalten. Dies gilt für alle der Moltkestraße und Lutherstraße zugewandten und seitlich an diese anschließenden Fassaden in allen Geschossen.

An den abgewandten Gebäudeseiten und den rückwärtigen

Gebäuden darf das nächst kleinere gesamte Bau-Schall-dämmmaß gewählt werden. Ein gesamtes Bau-Schalldämmmaß von $R'_{w,ges} = 30$ dB darf in keinem Fall unterschritten werden.

Da es sich beim vorliegenden Bebauungsplan um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt kann die abschirmende Wirkung der straßenbegleitenden Bebauung in Form des Vorhaben- und Erschließungsplans bzw. der Umsetzungspflichten im Durchführungsplan sichergestellt werden. Die Auswirkungen des Verkehrslärms der neuen Planstraße sind deutlich geringer einzustufen als auf den bestehenden Straßen, da es sich ausschließlich um Verkehr der neuen Wohnbebauung handelt.

11 Altlasten

Aufgrund der historischen Nutzung als Krankenhaus (1890-2016) ist das Grundstück als altlastverdächtige Fläche nach Bundes-Bodenschutzgesetz im Prüfverzeichnis des Boden- und Altlastenkatasters des Kreises Schleswig-Flensburg erfasst. Es ist somit nicht auszuschließen, dass es zu nutzungsbedingten schädlichen Bodenveränderungen gekommen sein könnte.

Vor Beginn der Rückbauarbeiten sowie Eingriffen in den Untergrund wurde der Altlastenverdacht von einem Ingenieurbüro mit Sachverständigem gemäß §18 BBodSchG geprüft.

IPP Ingenieurgesellschaft: Altlastenerkundung auf dem Grundstück des ehem. Martin-Luther-Klinikums Lutherstraße 20 - 22 in 24837 Schleswig, 16.02.2021

Das Gutachten kommt zu folgender Einschätzung:

„Auf dem Grundstück war aufgrund der umweltrelevanten Nutzung als Krankenhaus über einen Zeitraum von über 100 Jahren ein Eintrag branchenspezifischer Schadstoffe in den Untergrund nicht auszuschließen.

Die historische Erkundung gab Anlass zur Annahme, dass zumindest im Bereich des unterirdischen Tanklagers (100 bis 200 m³ Heizöl) möglicherweise schädliche Bodenveränderungen vorliegen könnten. Um schnelle Klarheit zumindest für das ermittelte Tanklager zu erlangen, wurden deshalb noch im Dez. 2019 Bohrungen im Bereich der Tanks durchgeführt. Es ergaben sich keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen.

Insgesamt gesehen wird das Kontaminationsrisiko für das Grundstück als gering eingestuft, so dass bei derzeitigem Kenntnisstand keine weiteren Boden- und Grundwasseruntersuchungen erforderlich sind.

Es wird jedoch empfohlen, beim Ausbau des unterirdischen Tanklagers und in den Bereichen mit nur geringer Gefähr-

dungsvermutung, baubegleitende (Gebäude- und Flächenrückbau) Kontrollen durchführen zu lassen.

Kontrollen werden bei folgenden Maßnahmen empfohlen:

- Ausbau unterirdisches Tanklager
- Rückbau Werkstätten (Maler, Schlosserei) im Keller des Hauptgebäudes (Aufnahme Betonsohle)
- Rückbau Notstromaggregate mit Öl-Tanks im 2. Untergeschoss des Hauptgebäudes (Aufnahme Betonsohle), Betankungsstützen (Lage unklar)

Bei derzeitigem Kenntnisstand ist bei der Einstufung des Altlastenverdacht von folgendem Sachstand auszugehen:

Der Altlastenverdacht für die gesamte Fläche konnte nicht abschließend entkräftet werden, obwohl die vorgezogene Untersuchung des Tanklagers keine schädlichen Bodenveränderungen nachweisen konnte. Letztlich bestehen noch leichte Gefährdungsvermutungen für die Bereiche Werkstätten und für die Kellerräume im Hauptgebäude mit den Öl-Tanks (inkl. Befüllstutzen, Lage unklar) der Notstromaggregate. Diese Bereiche sind neben den Ausbau des Tanklagers im Zuge der Rückbauarbeiten gutachterlich zu überprüfen, um dann die endgültige Einstufung vornehmen zu können.

Im Falle von baulichen Eingriffen in den Untergrund ist mit Einschränkungen der Wiederverwertbarkeit von insbesondere der aufgefüllten Böden zu rechnen.“

Folgende Auflagen der unteren Bodenschutzbehörde sind zu berücksichtigen (Stellungnahme vom 24.02.2021:

- Der Ausbau des unterirdischen Tanklagers ist durch einen Sachverständigen nach § 18 BBodSchG zu begleiten. Dies gilt auch für den Rückbau des Teilbereichs der Werkstätten (Schlosserei und Malerei) sowie des Rückbaus der Notstromaggregate inkl. deren Tanks.
- Bei Erdarbeiten und die ausführende Baufirma verstärkt auf Auffälligkeiten wie z. B. Geruch nach Mineralöl oder Lösungsmittel, Verfärbungen des Bodens oder abgelagerte Abfälle zu achten.
- Auffälligkeiten kleineren Umfangs sind auszuheben und ordnungsgemäß zu entsorgen.
- Auffälligkeiten größeren Umfangs sind der unteren Bodenschutzbehörde (dirk.harding@schleswig-flensburg.de, Tel. 04621-87620) mitzuteilen und die Arbeiten sind zu stoppen.
- Die untere Bodenschutzbehörde ist zwei Wochen vor Beginn der Abbrucharbeiten zu informieren.

12 Ver- und Entsorgung

Trinkwasser-, Strom-, Gasversorgung, Telekommunikation

Die geplanten Wohngebäude werden an die bestehenden Versorgungsnetze der Stadtwerke Schleswig angebunden. Von Seiten der Stadtwerke Schleswig werden folgende Medien bereitgestellt:

- Trinkwasser
- Gas
- Strom
- Fernwärme
- Telekommunikation (Breitband)

Die Verfügbarkeit weiterer Anbieter für den Bereich der Telekommunikation wird im Rahmen der Erschließungsplanung geprüft.

Für den Anschluss der im östlichen und nördlichen Bereich vorgesehenen Bebauung werden innerhalb der Planstraße die erforderlichen Versorgungsleitungen verlegt und an die vorhandenen Leitungen in der Moltkestraße und der Lutherstraße angeschlossen.

Die Festlegung der Trassen und die Leitungsdimensionierung für die einzelnen Medien erfolgt in Abstimmung mit den Stadtwerken. Die Lage der Anschlüsse für die Gebäude wird in Abstimmung mit der TGA-Planung vorgenommen.

Im Plangebiet befinden sich in Betrieb befindliche Versorgungsnetze. Diese Netze sind auch während der Erschließungsarbeiten funktionsfähig zu erhalten. Alle Planungen sind frühzeitig mit den Stadtwerken Schleswig abzustimmen.

Zur Versorgung des Gebietes mit Telekommunikation sind folgende Hinweise der Deutschen Telekom Technik GmbH zu beachten:

„Generell gilt für zukünftige Baugebiete folgender Grundsatz:

Die Telekom prüft die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen.

Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.

Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.

Im Fall eines Netzausbaus durch die Telekom, bitten wir aus wirtschaftlichen Gründen sicherzustellen,

- dass für die hierfür evtl. erforderliche Glasfaserinfrastruktur in den Gebäuden von den Bauherren Leerrohre vorzusehen sind, um dem politischen Willen der Bundesregierung Rechnung zu tragen, allen Bundesbürgern den Zugang zu Telekommunikationsinfrastruktur =>50 MB zu

ermöglichen,

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte und unentgeltliche Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH eingeräumt und im Grundbuch eingetragen wird,
- dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- dass Beginn und Ablauf der Erschließungs-/Baumaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der folgenden Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden:

Deutsche Telekom Technik GmbH,
PTI 11, Planungsanzeigen
Fackenburger Allee 31, 23554 Lübeck

Schmutzwasserbeseitigung

Das auf den Wohnbauflächen des Quartiers anfallende Schmutzwasser wird über Freigefälleleitungen an die bestehenden und geplanten öffentlichen SW-Anlagen angeschlossen. Für die geplanten Gebäude an der Lutherstraße und der Moltkestraße werden die bestehenden Anschlussleitungen, die auf die Grundstücke vorgestreckt sind, genutzt.

Für die im östlichen und nördlichen Bereich vorgesehene Bebauung erfolgt die Ableitung des Schmutzwassers über die neu herzustellende SW-Kanalisation in der Planstraße. Für den Anschluss der jeweiligen Gebäude werden von der Hauptleitung Anschlussleitungen auf die Grundstücke vorgestreckt. Die Festlegung der Lage und Tiefe der Anschlussleitungen erfolgt in Abstimmung mit der technischen Gebäudeplanung für die einzelnen Objekte.

Die Hauptleitung innerhalb der Planstraße wird mit Leitungsdurchmessern DN 200 in Tiefen von rd. 2,50 m bis zu 3,75 m unterhalb des geplanten Straßenniveaus verlegt und an die bestehende SW-Leitung in der Lutherstraße angeschlossen. Die Hausanschlussleitungen mit Durchmessern DN 150 werden ca. 2,0 m auf die Grundstücke vorgestreckt. Für den Übergang zwischen den öffentlichen und privaten Leitungen werden Hausübergabeschächte DN 1000 mit offenen Gerinnedurchläufen gesetzt.

Die weitergehende Behandlung und Reinigung des Schmutzwassers erfolgt über die bestehenden Anlagen der

Stadtwerke Schleswig.

Oberflächenentwässerung

Eine planmäßige Versickerung von Oberflächenwasser kommt aufgrund der zum Teil angetroffenen hohen bzw. möglichen Stauwasserstände und der größtenteils zu geringen Wasserleitfähigkeit der Böden rechnerisch nicht in Betracht.

Für die hydraulischen Nachweise wird daher die Ableitung des innerhalb der Wohnbauflächen des Quartiers anfallenden Niederschlagswassers an die bestehenden und geplanten öffentlichen RW-Anlagen zugrunde gelegt. Durch die Verwendung von durchlässigen Materialien soll dennoch erreicht werden, dass ein Teil des Niederschlagswassers auf den Flächen zurückgehalten und die Abflüsse auch durch geringe Versickerungen reduziert werden.

Die befestigten Flächen der privaten Wege, Zugänge und Stellplätze werden hierzu mit Pflasterbelegen mit Sickerfugen hergestellt. Das Niederschlagswasser der an der Planstraße westlich angrenzenden Stellplätze wird über stirnseitig angeordnete Mulden abgeleitet. Unterhalb der Mulden werden Rigolen angeordnet, über die das Wasser gesammelt wird. Die Drainageleitungen der Rigolen werden mittels Überlaufleitungen an den öffentlichen RW-Kanal angeschlossen.

Das auf unbefestigten und bewachsenen Flächen anfallende Niederschlagswasser kann teilweise aufgenommen und über längere Zeiträume in den Untergrund versickert werden. Für die geplanten Dachflächen der Gebäude werden Dachbegrünungen mit Substratstärken von mindestens 10 cm zugrunde gelegt. Das auf der öffentlichen Verkehrsfläche anfallende Niederschlagswasser wird über die geplante RW-Kanalisation in der Planstraße abgeleitet.

Für das potenziell naturnahe Einzugsgebiet der Referenzfläche für die Region Schleswig-Flensburg Ost (H-6) wird für den Wasserhaushalt von folgenden Werten ausgegangen:

Abfluss: 3,4 %

Versickerung: 36,0 %

Verdunstung: 60,6 %

Diese Anteile stellen durchschnittliche Werte bei der großräumigen Betrachtung der Wasserhaushaltsbilanz für die zugrunde zu legende Region dar. Bei einzelnen kleineren Flächen sind Abweichungen von diesen Werten aufgrund örtlicher Gegebenheiten möglich und bei der Bewertung entsprechend zu berücksichtigen. Die bereits bestehende Bebauung und Versiegelung der Flächen wird hierbei nicht berücksich-

tigt. Mit den vorgesehenen Planungen für die Flächen ergeben sich für das Einzugsgebiet folgende Werte (gerundet):

Abfluss: 30,5 %

Versickerung: 40,2 %

Verdunstung: 29,3 %

In der Bewertung der Wasserhaushaltsbilanz werden die zulässigen Grenzwerte für die Versickerung eingehalten. Die Werte für den Abfluss und die Verdunstung werden nicht eingehalten. Unter Berücksichtigung der geregelten Ableitungsmöglichkeiten über den geplanten Rückhaltekanal ist die Erhöhung des abflusswirksamen Flächenanteils akzeptabel. Für die Erhöhung der verdunstungswirksamen Flächen wird für alle Flachdächer eine Dachbegrünung vorgesehen. Gegenüber dem Bestand mit der großflächig vorhandenen Versiegelung der Flächen werden die Werte der Wasserhaushaltsbilanz verbessert.

Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung in der Stadt Schleswig erfolgt durch die Abfallwirtschaft Schleswig-Flensburg GmbH (ASF).

Folgende Hinweise der Abfallwirtschaft Schleswig-Flensburg sind zu beachten:

Grundsätzlich bedarf es einer Straßenmindestbreite von 4,75 m (Kapitel 2.3, S. 11 der DGUV Information 214-033 Mai 2012 (aktualisierte Fassung April 2016)).

Zudem muss der Untergrund von Straßen und Entwässerungsrinnen bzw. geplanten zu befahrenden Flächen, eine entsprechende Tragfähigkeit für das Befahren mit 3 bzw. 4-achsigen Abfallsammelfahrzeugen aufweisen.

Bei einer Abfallentsorgung mit Abfallbehältern der Größe ab 1100 Liter ist der dafür vorgesehene Behälterstandplatz gemäß § 25 Absatz 10 (AWS) so zu wählen und so zu gestalten, dass ein Anfahren des Standplatzes mit dem Müllsammelfahrzeug ohne Schwierigkeiten und ohne weitere Zeitverluste möglich ist. Die Regelungen des Absatzes 9 Satz 2 bis 5 (AWS) gelten analog. Grundlage für diese Satzungsregelung sind die Unfallverhütungsvorschrift (UW) „DGUV Vorschrift 43 Müllbeseitigung“ der BG Verkehr und die vom Spitzenverband der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung (DGUV) herausgegebenen „DGUV Regel 114-601 - Branche Abfallwirtschaft-Teil 1: Abfallsammlung“ enthaltenen Branchenregelungen sowie die dazu ergangenen VDI Richtlinie 2160 und die bauordnungsrechtlichen Vorschriften.

Brandschutz

Die Löschwasserversorgung für den Feuerwehreinsatz ist unter Anwendung der DVGW Arbeitsblätter W 405 - Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – und W 331 – Hydrantenrichtlinie – bzw. gemäß Industrierichtlinie sicherzustellen. Hydranten für die Entnahme

von Löschwasser sind so anzuordnen, dass sie nicht zuge-
stellt werden können und jederzeit für die Feuerwehr zugäng-
lich sind. Der Abstand zwischen den Hydranten ist nach Ar-
beitsblatt W 331 des DVGW – Regelwerks zu bestimmen. Als
ausreichend wird ein Abstand von 80 - 100 m angesehen.

Da die vorhandenen Hydranten in der Moltke- und Luther-
straße zur Löschwasserversorgung nicht ausreichen werden
in der neuen Planstraße weitere Hydranten erforderlich. Ge-
mäß der Information zur Löschwasserversorgung des AGBF-
Bund- werden die Abstände neu zu errichtender Hydranten
150 m nicht überschreiten. Hierbei wird die Entfernung zwis-
chen der ersten Entnahmestelle und dem jeweiligen Ge-
bäude an der Straßenkante nicht mehr als 75 m betragen.

Aufgrund der möglichen Anzahl der Geschosse ist es für die
entsprechende Gebäude erforderlich, Aufstellflächen für ein
Hubrettungsfahrzeug der Feuerwehr vorzusehen. Die Richtli-
nie über Flächen für die Feuerwehr wird angewendet.

13 Denkmalschutz

Das Plangebiet befindet sich im Umgebungsschutzbereich
der Kulturdenkmale Wilhelminenschule Lutherstraße 11 und
ehemaliges Direktorenwohnhaus Lutherstraße 14.

Alle Veränderungen der Umgebung eines unbeweglichen Kul-
turdenkmals, wenn sie geeignet ist, seinen Eindruck wesent-
lich zu verändern, unterliegen nach § 12 Abs. 1 Nr. 3 DSchG
SH der Genehmigung der Denkmalschutzbehörden.

Die obere Denkmalschutzbehörde hat in ihrer Stellungnahme
auf die mögliche Beeinträchtigung durch PV-Anlagen
hingewiesen. Über den Durchführungsvertrag wird festgelegt,
dass Photovoltaik- und Solaranlagen auf den Flachdächern
der Staffelgeschosse von der oberen Dachkante des
Staffelgeschosses abgerückt werden müssen. Der
Aufstellwinkel der Anlagen darf maximal 15° beträgt, damit
diese vom öffentlichen Raum aus nicht sichtbar sind und die
Kulturdenkmale somit nicht beeinträchtigt werden.

(siehe auch Kapitel 16.8 Kultur- und sonstige Sachgüter)

14 Flächenbilanz

Allgemeine Wohngebiete	16.742 m ²
Private Grünflächen	126 m ²
Verkehrsflächen besonderer Zweck- bestimmung	1.616 m ²
<hr/>	<hr/>
Plangeltungsbereich gesamt	18.484 m ²

TEIL II - UMWELTBELANGE

15 Einleitung

Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 13 nach dem Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, entfallen die Verpflichtung zur Umweltprüfung, der Umweltbericht, das Monitoring nach § 4 c und ein Ausgleich der Eingriffe. Nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7 BauGB sind dennoch die Belange des Umweltschutzes zu prüfen und bei der Abwägung zu berücksichtigen.

15.1 Untersuchungsraum

Der Untersuchungsraum umfasst den Plangeltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 13 und die nähere Umgebung, die von den Planungen betroffen sein könnte.

15.2 Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet ist geprägt durch den Gebäudebestand des ehemaligen Martin-Luther-Krankenhauses mit den dazugehörigen Stellplatzanlagen und Erschließungsflächen. In den Randbereichen des Plangeltungsbereichs befinden sich Grünflächen, die einen artenreichen Altbaumbestand aufweisen

16 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Aufstellung

16.1 Fachgesetzliche Ziele

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

§ 1 BNatSchG: "Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass

1. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,
2. die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
3. die Tier- und Pflanzenwelt, einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie
4. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind."

§ 15 Abs. 1 BNatSchG: "Der Verursacher eines Eingriffs ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen."

Der Vermeidungsgedanke findet über grünordnerische Festsetzungen Eingang in die Planung, die die Minimierung bzw.

Vermeidung von Beeinträchtigungen zum Ziel haben. Das beinhaltet zum einen Erhaltungsfestsetzungen für vorhandene Bäume, Anpflanzfestsetzungen, Festsetzungen zur Anwendung versickerungsfähiger Materialien bei der Befestigung von Parkplätzen und Fahrradstellplätzen sowie Festsetzungen zur Dach- und Tiefgaragenbegrünung.

§ 15 Abs. 2 BNatSchG: "Der Verursacher ist zu verpflichten, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

Die Planungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 13 sehen keine Eingriffe vor, die der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung unterliegen. Nach § 13a Abs. 2 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 13 zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Unabhängig von der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind allerdings artenschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorzusehen. Siehe dazu Kapitel 0.

§ 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG: Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung der gesetzlich geschützten Biotope führen können, sind verboten (**Gesetzlicher Biotopschutz**).

Im Plangebiet sind keine gesetzlich geschützten Biotope vorhanden.

§ 20 /§ 21 BNatSchG: In diesen beiden Paragraphen ist der Biotopverbund und die Biotopvernetzung gesetzlich verankert. Danach soll ein Biotopverbundsystem auf mindestens 10 % der Landesfläche entwickelt werden. Es soll auch zur Verbesserung des Zusammenhangs des Europäischen Schutzgebietsystems Natura 2000 dienen.

Das Plangebiet ist nicht Teil des landesweiten Biotopverbundsystems.

§ 44 BNatSchG stellt die zentrale nationale Vorschrift des besonderen Artenschutzes dar. Er beinhaltet für die besonders geschützten sowie die streng geschützten Tiere und Pflanzen unterschiedliche Verbotstatbestände.

Zur Beurteilung der Auswirkungen der Planungen auf die im Plangebiet vorkommenden Arten wurde bereits ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag in Auftrag gegeben (Bearbeiter: BIOPLAN Biologie & Planung, Stand 17.09.2020). Die Ergebnisse des Gutachtens werden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde berücksichtigt. Es werden Bauzeitenfenster festgesetzt sowie eine Festsetzung getroffen, dass vor Beginn der Bautätigkeiten ein Maßnahmenplan in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erarbeiten ist. Siehe auch Kapitel 16.3.

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

§ 1 BBodSchG: "Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die

Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässer-
verunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige
Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf
den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funk-
tionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kultur-
geschichte so weit wie möglich vermieden werden."

Dem gesetzlichen Bodenschutz wird durch Überplanung in-
nerörtlicher, bereits baulich geprägter Flächen Rechnung ge-
tragen.

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

§ 1 Abs. 1 BImSchG: "Zweck dieses Gesetzes ist es, Men-
schen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmo-
sphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen
Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädli-
cher Umwelteinwirkungen vorzubeugen."

§ 50 BImSchG: "Bei raumbedeutsamen Planungen und Maß-
nahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen
Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umweltein-
wirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3
Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgeru-
fenen Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend
dem Wohnen dienenden Gebiet sowie auf sonstige schutzbe-
dürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden."

Es werden Lärmpegelbereiche festgesetzt, um gesunde Wohn-
und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen.

16.2 Ziele aus Fachplanungen

Laut Landschaftsrahmenplan liegt das Plangebiet in unmittel-
barer Nähe zu einem Gebiet mit besonderer Erholungsseig-
nung.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Trinkwassergewinnungs-
gebietes.

16.3 Schutzgebiete

Es sind keine Schutzgebiete von der Planung betroffen.

17 Beschreibung und Bewer- tung der Umweltauswir- kungen

Grundlage für die Darstellung des aktuellen Zustandes des
Plangebietes bilden eine Ortsbegehung sowie die Auswertung
aktueller Luftbilder. Des Weiteren werden die Ergebnisse der
faunistischen Erfassungen berücksichtigt. Die Informationen zu
den weiteren Schutzgütern ergeben sich durch eine Auswer-
tung des Landschaftsplanes, durch Ableitung aus den erfass-
ten Biotoptypen sowie aus verschiedenen Datengrundlagen,

die jeweils bei den einzelnen Schutzgütern aufgeführt sind.

Die Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes erfolgt angelehnt an den Gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten des Landes SH "Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht" (2013) in den zwei Wertstufen allgemeine und besondere Bedeutung.

17.1 Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit

Bestand und Bewertung

Teilfunktion Wohnen

Das Plangebiet umfasst das Gelände des ehemaligen Martin-Luther-Krankenhauses. Wohnnutzung findet derzeit im Plangebiet nicht statt, angrenzend entlang der Lutherstraße sowie der Moltkestraße befinden sich zahlreiche Wohngebäude. Dem Plangebiet kommt eine allgemeine Bedeutung als Wohnstandort zu.

Der Plangeltungsbereich liegt unmittelbar an dem Landesförderzentrum Hören und Kommunikation Schleswig (Georg-Wilhelm-Pfingsten-Schule). Die dort vorhandenen Sportplätze werden nur schulintern genutzt. Lärmbelastungen durch Sportlärm sind nicht zu erwarten.

Teilfunktion Erholen

Das Plangebiet hat keine Bedeutung für die Erholung.

Umweltbezogene Auswirkungen

Teilfunktion Wohnen

Die geplante Wohnbebauung wird zu keinen nennenswerten Lärmbelastungen für die bereits vorhandene Wohnbebauung führen.

Hinsichtlich der Zusatzbelastungen für Luftschadstoffe aus den zusätzlich induzierten Verkehren ist davon auszugehen, dass diese aufgrund der im Verhältnis zur Vorbelastung nicht wesentlich steigenden Verkehrsmengen relativ gering ausfallen.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind sichergestellt.

Teilfunktion Erholen

Die Planung hat keine Auswirkungen auf die Erholungsfunktion des Plangebietes.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Es werden Lärmpegelbereiche festgesetzt, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen.

Zur Einhaltung unbedenklicher Innenraumpegel in schutzbedürftigen Räumen sind die gesamten Bau-Schalldämmmaße in

der Summe aller Außenbauteile entsprechend Lärmpegelbereich III der DIN 4109-1 einzuhalten. Dies gilt für alle der Moltkestraße und Lutherstraße zugewandten und seitlich an diese anschließenden Fassaden in allen Geschossen.

An den abgewandten Gebäudeseiten und den rückwärtigen Gebäuden darf das nächst kleinere gesamte Bau-Schalldämmmaß gewählt werden. Ein gesamtes Bau-Schalldämmmaß von $R'_{w,ges} = 30$ dB darf in keinem Fall unterschritten werden.

17.2 Schutzgut Pflanzen

Bestand und Bewertung

Das Plangebiet ist überwiegend versiegelt. In den Randbereichen wachsen auf Rasenflächen diverse Gebüsche, die sich überwiegend aus Ziersträuchern zusammensetzen. Entlang der Moltkestraße und der Lutherstraße stehen eine Reihe von Bäumen unterschiedlichen Alters. Im nördlichen Teil des Plangebietes ist der Baumbestand älter und dichter, herausragend ist hier eine alte efeubewachsene Linde.

Die versiegelten Bereiche sowie die Rasen- und Gebüschflächen sind von allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut Pflanzen.

Von besonderer Bedeutung ist der Baumbestand, der viele Altbäume umfasst.

Umweltbezogene Auswirkungen

Die Umsetzung der Planung wird zur Beseitigung von 44 Bäumen unterschiedlichen Alters führen.

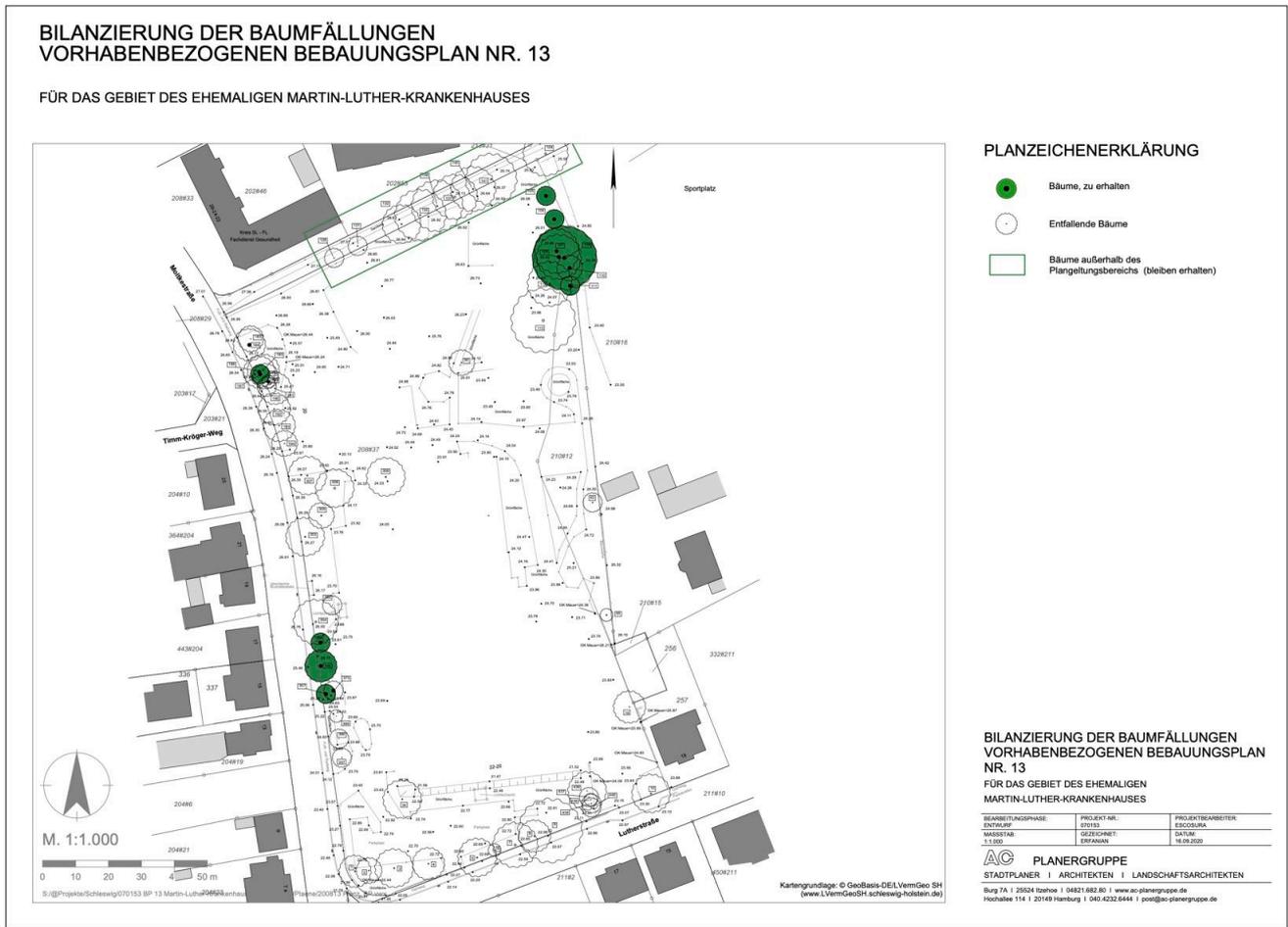


Abb.: Entfallende Bäume (Siehe auch als Anlage im Originalmassstab)

Es handelt sich überwiegend um jüngere Laubbäume unterschiedlicher Arten mit Stammumfängen unter 100 cm. Zwölf zu beseitigende Bäume besitzen einen Stammumfang bis zu 150 cm, vier weitere Bäume weisen einen Stammumfang von bis zu 200 cm auf. Von besonderer Wertigkeit sind zwei Linden mit Stammdurchmessern von 70 und 90 cm.

Als Ersatz für die zu beseitigenden Bäume werden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde nach einem bestimmten Schlüssel Ersatz-Baumpflanzungen vorgesehen (siehe Anlage Bilanzierung der Baumfällungen). Insgesamt sind mindestens 26 Bäume zu pflanzen.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Erhaltungsfestsetzungen für Bäume
- Anpflanzfestsetzungen als Ersatz für entfallende Bäume (insgesamt werden 27 Baum-Neupflanzungen festgesetzt).

17.3 Schutzgut Tiere

Durch die erforderlichen Gebäudeabrisse, Flächeninanspruchnahme und gegebenenfalls durch mögliche weitere Beeinträchtigungen infolge von Scheuchwirkungen und baubedingten Wirkfaktoren sind vorhabensbedingte Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt nicht auszuschließen. Deshalb wurden die möglichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Belange des Artenschutzes untersucht.

Es wird ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (ASB) vorgelegt, der zum einen die Bestandssituation der relevanten Tier- und Pflanzenarten zusammenfasst. Zum anderen werden die möglichen vorhabensbedingten Beeinträchtigungen der Fauna und Flora aus artenschutzrechtlicher Sicht beurteilt, in dem das mögliche Eintreten der in § 44 Abs. 1 BNatSchG formulierten Verbotstatbestände (sog. Zugriffsverbote) art- bzw. gruppenbezogen geprüft wird:

Ehemaliges Martin-Luther-Krankenhaus Lutherstraße 22 (BP 13) - Prüfung der besonderen Artenschutzbelange Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG Artenschutzrechtliche Stellungnahme

Bearbeiter: BIOPLAN Biologie & Planung

Stand: 17.09.2020

Es folgen Auszüge aus dem Gutachten.

Bestand und Bewertung

Fledermäuse

Im B-Plangebiet konnten über Daueraufzeichnungsgeräte und im Rahmen der Detektorbegehungen mindestens zehn Arten nachgewiesen werden, darunter die Teichfledermaus (*Myotis dasycneme*), eine Art des FFH-Anhangs II. Unter den (akustisch schwer zu differenzierenden) Myotiden tritt potenziell die „Bartfledermaus“ auf.

Mit mindestens zehn nachgewiesenen Arten, mit 12 Paarungsquartieren und einer potenziellen Wochenstube ist das B-Plangebiet als von hoher Wertigkeit für die Lokalpopulation zu beurteilen, wenn auch zwei von zehn Arten (Großer Abendsegler und Zweifarbfledermaus) keinen direkten Bezug zum Baugebiet haben. Hinzu kommt eine hohe Bedeutung des weitgehend unbeleuchteten Bereichs für die Myotiden, die am Winterquartier in Schleswig schwärmen und später in dieses einfliegen.

Brutvögel

Im Plangebiet kann demnach mit dem Vorkommen von (mehr als) 41 Brutvogelarten gerechnet werden. Es treten ganz überwiegend häufige, weit verbreitete Arten auf, die in Schleswig-Holstein fast alle als ungefährdet gelten.

Es tritt eine - bezogen auf das relativ kleine Untersuchungsgebiet - hohe Zahl von Brutvogelarten der Gilde der Gehölzbrüter auf, und die auch noch in einer hohen Siedlungsdichte, da das lange Zeit ungenutzte, aufgelassene Gelände als Nist- und Nahrungsraum eine hohe Bedeutung hat. Die Gehölze bieten

geeignete Brutplätze für Arten wie Drosseln, Rotkehlchen, Heckenbraunelle und Zaunkönig sowie viele Grasmücken- und Finkenarten. Vor allem die offenen Gras- und Staudenfluren werden als Nahrungsraum genutzt, ebenso dienen die Gehölze mit einem stehenden und liegenden Totholzanteil als Nahrungsraum.

Die Tatsache, dass die potentiellen Flachdachbrüter nicht zur Brut schritten, mag an der nahe gelegenen und über Jahrzehnte als Brutplatz genutzten Möweninsel in der Schlei liegen, so dass ggf. nur noch nicht ganz brutreife Tiere das Dach bezogen. Eine Nutzung von Wandnischen und der Balkonbalustrade als Brutplätze für die angegebenen Paare von Mauerseglern, Dohlen, sowie Haus- und Gartenrotschwanz ist belegt.

Umweltbezogene Auswirkungen

Konfliktanalyse Fledermäuse

Durch den Rückbau der Gebäude kommt es zu Quartierzerstörungen. Es ist nicht ausgeschlossen, dass dadurch Tiere in Mitleidenschaft gezogen werden. Bei Berücksichtigung der angegebenen Bauzeitenregelung ist davon auszugehen, dass der Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Verletzung, Tötung) nicht ausgelöst wird. Ausschlusszeiten: vom 01.03. bis zum 30.11.

Durch Beleuchtung der Außenbereiche kommt es betriebsbedingt zur Vergrämung der lichtempfindlichen Braunen Langohren, ein essentieller Nahrungsraum in Quartiernähe wird entwertet. Eine verbotsrelevante erhebliche Störung kann sich nach § 44 Abs. 1 Satz 2 BNatSchG zur Aufzuchtzeit ergeben. Es ist ein naturverträgliches Beleuchtungskonzept für die geplante Bebauung zu entwickeln.

Eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten findet statt, da sich in den Gebäuden Paarungsquartiere von Mücken-, Zwerg- und Rauhaufledermäusen befinden. Von dem Verlust einer (potenziellen) Wochenstube vom Braunen Langohr ist zusätzlich auszugehen, sollte der gesamte Baumbestand gerodet werden. Zur Vermeidung des Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG sind umfangreiche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich.

Konfliktanalyse Brutvögel

Für die Planung muss der vorhandene Gebäudebestand und zahlreiche Bäume und Gebüsche weichen, die als Bruthabitate dienen. Im Zuge des Abrisses und der Baufeldräumung kann es somit zu Verletzungen oder direkten Tötungen von Individuen kommen, wenn die Arbeiten zur Brutzeit durchgeführt werden (Zerstörung der Gelege, Töten von brütenden Altvögeln und/oder Nestlingen). Zur Vermeidung des Tötungsverbot sind Bauzeitenregelungen zu beachten, die gewährleisten, dass sämtliche vorbereitenden Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden. Die artspezifischen bzw. artengruppenspezifischen Ausschlusszeiten umfassen insgesamt

betrachtet die Zeitspanne vom 01.03. bis 30.09.

Bei Berücksichtigung der angegebenen Bauzeitenregelung ist davon auszugehen, dass der Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG nicht ausgelöst wird.

Das Vorhaben löst laut Gutachten insgesamt betrachtet für die geprüften Brutvögel keine Störungstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG aus.

Im Zuge des erforderlichen Abrisses der Gebäude im Plangeltungsbereich kommt es zu einem Verlust von Bruthabitaten von Höhlen- und Nischenbrütern. Es werden etliche Brutreviere verloren gehen werden. Ein artenschutzrechtlicher Ausgleich ist erforderlich. Für die typischen Gebäudebrüter wie Haussperling, Hausrotschwanz, Dohle sowie die Meisen sind geeignete Nisthilfen/Nistkästen an den neuen Gebäuden anzubringen. Dabei ist darauf zu achten, dass Nisthilfen unterschiedlicher Arten (Höhlen, Halbhöhlen, Nischen) mit unterschiedlichen Öffnungen angebracht werden. Es sind je 2 Nisthilfen je Typ anzubringen. Zum Teil kann der Ausgleich auch erbracht werden, wenn Gebäudeteile so gebaut werden, dass die Ansiedlung von Brutvögeln ermöglicht wird (Dachüberstände, Holzpaneele, etc.). Da es sich bei den betroffenen Arten um solche in einem guten Erhaltungszustand handelt, kann der Ausgleich im Rahmen der Eingriffsplanung erfolgen. Der „time-lagg“ bis zur Funktionsfähigkeit der Ausgleichsmaßnahmen ist hinnehmbar.

Im Zuge der erforderlichen Baufeldräumung im Plangeltungsbereich kommt es zu einem Verlust von Bruthabitaten von mindestens 12 Gehölzbrüterarten (u.a. Gelbspötter, Amsel, Zaunkönig, Mönchs-, Klapper- und Gartengrasmücke, Rotkehlchen). Außerdem gehen Nahrungsräume von diesen und von Arten verloren, die in direkt angrenzenden Gehölzen brüten. Es gehen Nahrungsräume in einer Größenordnung von ca. 5.500 m² verloren. Insgesamt werden 65 Bäume gerodet. Ein artenschutzrechtlicher Ausgleich ist erforderlich.

Bei Berücksichtigung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen (s. auch unten) ist davon auszugehen, dass der Verbotstatbestand Zerstörung von Lebensstätten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG nicht ausgelöst wird.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Fledermäuse:

- Bauzeitenregelung: Liegt keine Winterquartiernutzung vor, dann wird ein Abrisszeitraum für alle Arten zwischen dem 01.12. bis 28.02. eines Jahres vorgegeben.
- Fällbegeleitung an den Bäumen mit Winterquartierpotential, um eventuell freigelegte Tiere zu entnehmen und fachgerecht zu halten.
- Zur Minimierung des Eingriffs und damit auch zur Reduktion der Ausgleichsmaßnahmen ist der Gehölzbestand so

weit wie möglich - besonders am Ostrand - zu erhalten.

- Das Braune Langohr und Myotis-Arten sind lichtempfindlich. Für das Braune Langohr gehen bislang unbeleuchtete, essentielle Jagdhabitats im und am östlichen Gehölzbestand verloren. Vergrämungen durch Lichtemissionen in Richtung Norden und Osten sind zu vermeiden.
- Zur Vermeidung von Vergrämungen der lichtsensiblen Myotis-Arten, die das Gebiet durchfliegen, ist für das ganze Grundstück ein naturverträgliches Beleuchtungskonzept (keine Abstrahlung in die Umgebung, Lichttemperatur 3.000 Kelvin und kleiner, z.B. Bewegungsmelder, Pollerleuchten) zu entwickeln und umzusetzen.

Brutvögel:

- Bauzeitenregelung: Alle vorbereitenden Bauarbeiten sind außerhalb der Brutzeit durchzuführen. Die artspezifischen bzw. artengruppenspezifischen Ausschlusszeiten umfassen insgesamt betrachtet die Zeitspanne vom 01.03. bis 30.09.
- Zur Minimierung des Eingriffs und damit auch zur Reduktion der Ausgleichsmaßnahmen ist der Gehölzbestand am Ostrand so weit wie möglich zu erhalten.
- Die Gebüsche unter den Bäumen Nr. 104 bis 111 dürfen nicht gerodet werden, sondern sind zusammen mit den Bäumen als Gesamtkomplex zu erhalten. Das dichte Brombeergebüsch bildet zusammen mit anderen Büschen einen idealen Standort für Gebüschbrüter.

Kompensationsmaßnahmen Brutvögel:

Der Verlust der Brutreviere in den Bäumen ist durch die Pflanzung von 26 Bäumen auszugleichen.

Für die Gebäudebrüter sind 4 Kästen (Halbhöhlen) an den Neubauten zu installieren.

Vorgezogener artenschutzrechtlicher Ausgleich ist wie folgt erforderlich:

- 6 Nisthilfen für Dohlen
- 12 Nisthilfen für Mauersegler

Der Ausgleich ist innerhalb des Stadtgebietes im näheren Umfeld an höheren Gebäuden ein Jahr vor Gebäuderückbau (vorgezogene Maßnahme) zu leisten, da diese Arten lange brauchen, um neue Quartiere zu beziehen. Für die Mauersegler, die besonders lange Zeit für das Finden neuer Brutplätze benötigen, ist es nötig an den Ersatzquartieren in der ersten Maihälfte deren Rufe über mehrere Tage laut (mittels Klang-Attrappe) abzuspielen.

Das Anbringen der Ersatzquartiere erfolgt an öffentlichen Gebäuden im näheren Umfeld, beispielsweise der Lornsenschule,

der Wilhelminengrundschule oder der Georg-Wilhelm-Pfingsten-Schule. Die genauen Standorte für die Anbringung der Nisthilfen für Dohlen und Mauersegler werden bis zum Satzungsbeschluss abgestimmt und im Durchführungsvertrag gesichert. Die Untere Naturschutzbehörde wird inhaltlich beim Durchführungsvertrag beteiligt, so dass die fachgerechte Umsetzung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen sichergestellt ist.

Fledermäuse:

- Für den Verlust von 4 Paarungsquartieren der bedrohten Rauhauffledermaus, sind 6 selbstreinigende Flachkästen an benachbarten Bäumen oder Gebäuden anzubringen. Die Kästen können auf städtischen Grünflächen in der näheren Umgebung angebracht werden.
- Außerdem sind 10 Unterputz-Fassadenkästen in die Gebäudefassade der neuen Häuser zu integrieren.
- Die Positionierung und Anbringung ist nach Beratung mit einem erfahrenen Biologen durchzuführen.
- Das Quartier des Braunen Langohrs, das mit dem Gehölzbestand beseitigt wird, ist durch die Anbringung von 3 Rundkästen zu kompensieren. Die Kästen müssen gewartet werden, dies ist im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags zu gewährleisten.

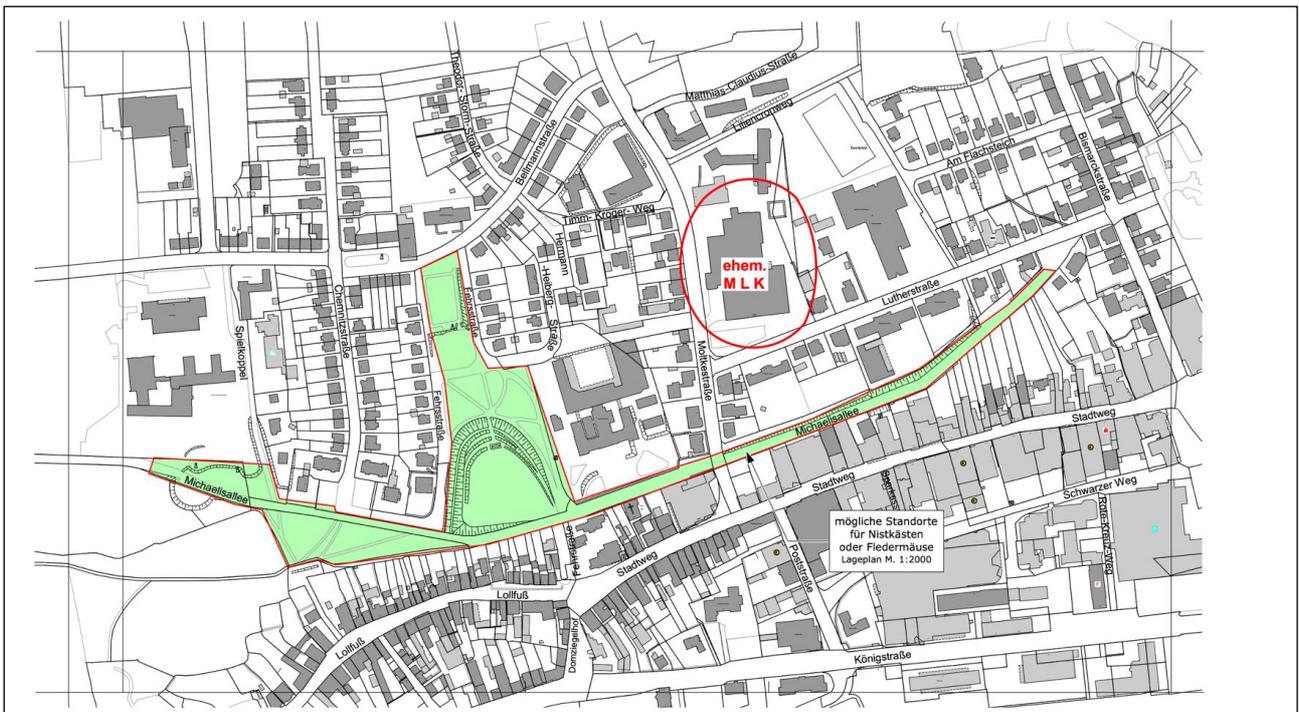


Abb.: Mögliche Standort für Fledermaus-Ersatzquartiere (Anbringung an Gehölzen)

17.4 Schutzgut Boden

Bestand und Bewertung

Im Plangeltungsbereich sind die Böden bereits anthropogen überprägt.

Die Bodenbewertung des LLUR trifft zu besiedelten Flächen keine Aussagen.

Als Vorbelastungen des Bodens sind im Plangebiet Versiegelung durch Bebauung, Nebenanlagen und Zuwegungen, Überprägung durch gärtnerische Nutzung (Durchmischung des Oberbodens, Nährstoffeinträge, Entwässerung) zu nennen. Die anstehenden Böden sind von allgemeiner Bedeutung.

Aufgrund der historischen Nutzung als Krankenhaus (1890-2016) ist das Grundstück als altlastverdächtige Fläche nach Bundes-Bodenschutzgesetz im Prüfverzeichnis des Boden- und Altlastenkatasters des Kreises Schleswig-Flensburg erfasst. Es ist somit nicht auszuschließen, dass es zu nutzungsbedingten schädlichen Bodenveränderungen gekommen sein könnte.

Vor Beginn der Rückbauarbeiten sowie Eingriffen in den Untergrund wurde der Altlastenverdacht von einem Ingenieurbüro mit Sachverständigem gemäß §18 BBodSchG geprüft.

IPP Ingenieurgesellschaft: Altlastenerkundung auf dem Grundstück des ehem. Martin-Luther-Klinikums Lutherstraße 20 - 22 in 24837 Schleswig, 16.02.2021

Das Gutachten kommt zu folgender Einschätzung:

„Auf dem Grundstück war aufgrund der umweltrelevanten Nutzung als Krankenhaus über einen Zeitraum von über 100 Jahren ein Eintrag branchenspezifischer Schadstoffe in den Untergrund nicht auszuschließen.

Die historische Erkundung gab Anlass zur Annahme, dass zumindest im Bereich des unterirdischen Tanklagers (100 bis 200 m³ Heizöl) möglicherweise schädliche Bodenveränderungen vorliegen könnten. Um schnelle Klarheit zumindest für das ermittelte Tanklager zu erlangen, wurden deshalb noch im Dez. 2019 Bohrungen im Bereich der Tanks durchgeführt. Es ergaben sich keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen.

Insgesamt gesehen wird das Kontaminationsrisiko für das Grundstück als gering eingestuft, so dass bei derzeitigem Kenntnisstand keine weiteren Boden- und Grundwasseruntersuchungen erforderlich sind.

Es wird jedoch empfohlen, beim Ausbau des unterirdischen Tanklagers und in den Bereichen mit nur geringer Gefährdungsvermutung, baubegleitende (Gebäude- und Flächenrückbau) Kontrollen durchführen zu lassen.

Kontrollen werden bei folgenden Maßnahmen empfohlen:

- Ausbau unterirdisches Tanklager

- Rückbau Werkstätten (Maler, Schlosserei) im Keller des Hauptgebäudes (Aufnahme Betonsohle)
- Rückbau Notstromaggregate mit Öl-Tanks im 2. Untergeschoss des Hauptgebäudes (Aufnahme Betonsohle), Betankungsstützen (Lage unklar)

Bei derzeitigem Kenntnisstand ist bei der Einstufung des Altlastenverdacht von folgendem Sachstand auszugehen:

Der Altlastenverdacht für die gesamte Fläche konnte nicht abschließend entkräftet werden, obwohl die vorgezogene Untersuchung des Tanklagers keine schädlichen Bodenveränderungen nachweisen konnte. Letztlich bestehen noch leichte Gefährdungsvermutungen für die Bereiche Werkstätten und für die Kellerräume im Hauptgebäude mit den Öl-Tanks (inkl. Befüllstützen, Lage unklar) der Notstromaggregate. Diese Bereiche sind neben den Ausbau des Tanklagers im Zuge der Rückbauarbeiten gutachterlich zu überprüfen, um dann die endgültige Einstufung vornehmen zu können.

Im Falle von baulichen Eingriffen in den Untergrund ist mit Einschränkungen der Wiederverwertbarkeit von insbesondere der aufgefüllten Böden zu rechnen.“

Umweltbezogene Auswirkungen

Der Boden kann im bebauten Siedlungsbereich unter versiegelten Flächen keine natürlichen Bodenfunktionen übernehmen.

Im Bestand sind derzeit ca. 12.695 m² versiegelte Flächen vorhanden, das entspricht einem Versiegelungsgrad von 69 % . Die Planung lässt eine maximale Versiegelung von ca. 12.800 m² vor.

Die Planung sieht somit nur sehr geringfügig zusätzliche Versiegelungen im Vergleich zum Bestand vor.

Aufgrund des nicht abschließend geklärten Altlastenverdachts können bei dem Gebäude- und Flächenrückbau Beeinträchtigungen durch schädliche Bodenveränderungen auftreten.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Beschränkung der bebaubaren Fläche durch Festsetzung von Baugrenzen und Grundflächen.
- Einhaltung der einschlägigen DIN-Normen und Sicherheitsvorschriften, so dass die Böden nicht mehr als nötig beeinträchtigt werden.

Folgende Auflagen der unteren Bodenschutzbehörde sind zu berücksichtigen (Stellungnahme vom 24.02.2021:

- Der Ausbau des unterirdischen Tanklagers ist durch einen Sachverständigen nach § 18 BBodSchG zu begleiten. Dies gilt auch für den Rückbau des Teilbereichs der Werkstätten (Schlosserei und Malerei) sowie des Rückbaus der Notstromaggregate inkl. deren Tanks.

- Bei Erdarbeiten und die ausführende Baufirma verstärkt auf Auffälligkeiten wie z. B. Geruch nach Mineralöl oder Lösungsmittel, Verfärbungen des Bodens oder abgelagerte Abfälle zu achten.
- Auffälligkeiten kleineren Umfangs sind auszuheben und ordnungsgemäß zu entsorgen.
- Auffälligkeiten größeren Umfangs sind der unteren Bodenschutzbehörde (dirk.herding@schleswig-flensburg.de, Tel. 04621-87620) mitzuteilen und die Arbeiten sind zu stoppen.
- Die untere Bodenschutzbehörde ist zwei Wochen vor Beginn der Abbrucharbeiten zu informieren.

17.5 Schutzgut Wasser

Bestand und Bewertung

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Trinkwassergewinnungsgebietes. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Ein Teil des Plangebietes ist bereits versiegelt und steht somit für eine Grundwasserneubildung nicht zur Verfügung. Auf den Grünflächen zwischen den Gebäuden kann anfallendes Niederschlagswasser versickern.

Der Plangeltungsbereich ist von allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut Wasser.

Im Rahmen der Erschließungsplanung erfolgte eine Bewertung der Wasserhaushaltsbilanz bei Umsetzung des Vorhabens.

Bewertung der Wasserhaushaltsbilanz (Waack + Dähn Ingenieurbüro GmbH 19.02.2021)

Das Einzugsgebiet mit den geplanten Wohnbauflächen und der Planstraße hat eine Größe von 1,850 ha. Hiervon entfallen rd. 1,656 ha auf die Wohnbauflächen mit den privaten Erschließungsanlagen und rd. 0,194 ha auf die öffentliche Straße mit den unmittelbar östlich angrenzenden privaten Stellplätzen.

Im Bereich der geplanten Baufläche sind im November / Dezember 2019 Baugrunderkundungen mit 20 Bohrungen bis zu 8,0 m Tiefe durchgeführt worden. Unterhalb von Auffüllungen von 0,30 m bis zu 1,90 m Stärke stehen überwiegend Schichten aus Geschiebemergel an. In Teilbereichen werden diese durch Schichten aus Sand durchzogen bzw. unterlagert. Bei zwei Bohrungen sind unterhalb der Auffüllungen bis zur Endteufe durchgehend Sande angetroffen worden.

Wasserstände sind in unterschiedlichen Tiefen in Form von Schichtenwasser festgestellt worden.

Eine planmäßige Versickerung von Oberflächenwasser kommt aufgrund der zum Teil angetroffenen hohen bzw. möglichen

Stauwasserstände und der größtenteils zu geringen Wasserleitfähigkeit der Böden rechnerisch nicht in Betracht.

Für die hydraulischen Nachweise wird daher die Ableitung des innerhalb der Wohnbauflächen des Quartiers anfallenden Niederschlagswassers an die bestehenden und geplanten öffentlichen RW-Anlagen zugrunde gelegt. Durch die Verwendung von durchlässigen Materialien soll dennoch erreicht werden, dass ein Teil des Niederschlagswassers auf den Flächen zurückgehalten und die Abflüsse auch durch geringe Versickerungen reduziert werden.

Die befestigten Flächen der privaten Wege, Zugänge und Stellplätze werden hierzu mit Pflasterbelegen mit Sickerfugen hergestellt. Das Niederschlagswasser der an der Planstraße westlich angrenzenden Stellplätze wird über stirnseitig angeordnete Mulden abgeleitet. Unterhalb der Mulden werden Rigolen angeordnet, über die das Wasser gesammelt wird. Die Drainageleitungen der Rigolen werden mittels Überlaufleitungen an den öffentlichen RW-Kanal angeschlossen.

Das auf unbefestigten und bewachsenen Flächen anfallende Niederschlagswasser kann teilweise aufgenommen und über längere Zeiträume in den Untergrund versickert werden. Für die geplanten Dachflächen der Gebäude werden Dachbegrünungen mit Substratstärken von mindestens 10 cm zugrunde gelegt. Das auf der öffentlichen Verkehrsfläche anfallende Niederschlagswasser wird über die geplante RW-Kanalisation in der Planstraße abgeleitet.

Für das potenziell naturnahe Einzugsgebiet der Referenzfläche für die Region Schleswig-Flensburg Ost (H-6) wird für den Wasserhaushalt von folgenden Werten ausgegangen:

Abfluss: 3,4 %

Versickerung: 36,0 %

Verdunstung: 60,6 %

Diese Anteile stellen durchschnittliche Werte bei der großräumigen Betrachtung der Wasserhaushaltsbilanz für die zugrunde zu legende Region dar. Bei einzelnen kleineren Flächen sind Abweichungen von diesen Werten aufgrund örtlicher Gegebenheiten möglich und bei der Bewertung entsprechend zu berücksichtigen. Die bereits bestehende Bebauung und Versiegelung der Flächen wird hierbei nicht berücksichtigt. Mit den vorgesehenen Planungen für die Flächen ergeben sich für das Einzugsgebiet folgende Werte (gerundet):

Abfluss: 30,5 %

Versickerung: 40,2 %

Verdunstung: 29,3 %

In der Bewertung der Wasserhaushaltsbilanz werden die zulässigen Grenzwerte für die Versickerung eingehalten. Die Werte für den Abfluss und die Verdunstung werden nicht eingehalten. Unter Berücksichtigung der geregelten Ableitungs-

möglichkeiten über den geplanten Rückhaltekanal ist die Erhöhung des abflusswirksamen Flächenanteils akzeptabel. Für die Erhöhung der verdunstungswirksamen Flächen wird für alle Flachdächer eine Dachbegrünung vorgesehen. Gegenüber dem Bestand mit der großflächig vorhandenen Versiegelung der Flächen werden die Werte der Wasserhaushaltsbilanz verbessert.

Umweltbezogene
Auswirkungen

Da die vorliegende Planung in Relation zur bereits vorhandenen Versiegelung nur geringfügige weitere Versiegelung zulässt, sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Grundwasser zu erwarten.

Vermeidungs- und
Minimierungsmaßnahmen

- Festsetzung, dass offene ebenerdige Stellplätze und nicht überdachte Fahrradstellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen sind
- Festsetzung für Dachbegrünungen und Begrünung der Tiefgaragen

17.6 Schutzgut Klima und Luft

Bestand und Bewertung

Aufgrund des derzeit bereits vorhandenen Versiegelungsgrades besitzt der Plangeltungsbereich nur geringe Bedeutung für die Frischluftentstehung. Für das Lokalklima ausgleichsklimatische Funktionen besitzen die vorhandenen Altbäume.

Insgesamt ist das Plangebiet von allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut Klima.

Umweltbezogene
Auswirkungen

Es erfolgen keine Eingriffe in klimatisch relevante Flächen und keine nachhaltige Störung der Luftzirkulation durch die Bebauung.

Das Schutzgut Klima und Luft ist nicht erheblich betroffen.

Vermeidungs- und
Minimierungsmaßnahmen

- Beschränkung der bebaubaren Fläche durch Festsetzung von Baugrenzen und Grundflächen.
- Erhaltungsfestsetzungen für vorhandene Bäume und Gebüsche
- Festsetzungen zur Anpflanzung von 27 Laubbäumen

17.7 Schutzgut Landschaft

Bestand und Bewertung

Das Ortsbild im Plangeltungsbereich ist in erster Linie durch die Bebauung geprägt. Ortsbildprägend sind zudem die vielfach vorhandenen Altbäume, die einzeln bzw. auch in Gruppen im Randbereich des Plangebietes vorhanden sind.

Insgesamt wird dem Landschaftsbild eine allgemeine Bedeutung zugeordnet.

Umweltbezogene Auswirkungen

Mit der Umsetzung der Planung wird ein städtebaulicher Missstand beseitigt. Das leerstehende Gebäude des ehemaligen Krankenhauses ist als Vorbelastung des Orts- und Landschaftsbildes einzustufen. Die neu geplante Gebäude passen sich in ihrer Dimensionierung und Gestaltung in das vorhandene Gebiet ein.

Die Planung hat keine erheblichen Auswirkungen auf das Ortsbild.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Festsetzungen zum Erhalt und zur Neupflanzung von Bäumen
- Festsetzung zur Höhenentwicklung der Gebäude
- Baugestalterische Festsetzungen

17.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine nach § 8 Denkmalschutzgesetz geschützte Kulturdenkmale.

Im weiteren Umfeld befinden sich folgende eingetragene Kulturdenkmale: die Wilhelminenschule in der Lutherstraße 11 sowie das ehemalige Direktorenwohnhaus in der Lutherstraße 14.

Umweltbezogene Auswirkungen

Alle Bauvorhaben, die durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 planungsrechtlich vorbereitet werden, unterliegen dem Genehmigungsvorbehalt gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 3 DSchG SH. Damit ist sichergestellt, dass keine Beeinträchtigungen der Umgebungsschutzbereiche entstehen werden.

Hinweise des Landesamtes für Denkmalpflege werden in den Durchführungsvertrag als Auflage aufgenommen.

Das archäologische Landesamt verweist auf § 15 DSchG: auf § 15 DSchG: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich un mittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten

befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Vermeidungs- und
Minimierungsmaßnahmen

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der in der Umgebung liegenden Kulturdenkmale werden im Durchführungsvertrag folgende Auflagen geregelt: Die Errichtung von Photovoltaik- und Solaranlagen auf den Flachdächern der Staffelgeschosse ist zulässig, wenn diese von der oberen Dachkante des Staffelgeschosses abgerückt werden und der Aufstellwinkel der Anlagen maximal 15° beträgt, damit diese vom öffentlichen Raum aus nicht sichtbar sind und die Kulturdenkmale somit nicht beeinträchtigt werden.

**18 Naturschutzrechtliche
Eingriffsregelung**

Die Planungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 13 sehen keine Eingriffe vor, die der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung unterliegen. Nach § 13a Abs. 2 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 13 zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Unabhängig davon sind erforderliche artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen vorzunehmen.

Schleswig, den

.....
Bürgermeister