

## Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 A für das Gebiet „Alter Garten“

<i>Organisationseinheit:</i> Fachdienst Stadtentwicklung	<i>Datum</i> 20.01.2025
---	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i> Bau-, Klimaschutz- und Umweltausschuss (Entscheidung)	<i>Geplante Sitzungstermine</i> 11.02.2025
--	---

### **Unterrichtungs- und Beteiligungspflichten**

Beteiligung von Kindern und Jugendlichen (§ 47 f GO): Nein

Unterrichtungspflicht des Seniorenbeirates (§ 47 e GO): Nein

### **Ziel der Vorlage**

"Schleswig stärkt seine Funktion als attraktiver Mittelpunkt der Region"

### **Beschlussvorschlag**

Es wird beschlossen, die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 A für das Gebiet „Alter Garten“ aufzustellen.

Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 A wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Von der frühzeitigen Unterrichtung und der Erörterung wird nach § 13a BauGB abgesehen.

Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

### 1. **Zuständigkeit**

Gemäß § 2 Nr. 2 der Zuständigkeitsordnung entscheidet der Bau-, Klimaschutz- und Umweltausschuss über Aufstellungsbeschlüsse sowie Entwurfs- und Auslegungsbeschlüsse in der Bauleitplanung.

### 2. **Sachdarstellung**

Im Bereich des Wikingecks werden aktuell Sanierungsarbeiten zur Beseitigung von Altlasten durchgeführt. Im Zusammenhang mit der Sanierung mussten einige Grundstücke geräumt werden. Die Sanierungsarbeiten sollen voraussichtlich Ende 2025 abgeschlossen sein.

Vor diesem Hintergrund ist eine städtebauliche Neuordnung des Bereichs vorgesehen. Im Austausch mit Behörden und Eigentümer\*innen wurde die Zielsetzung formuliert, diesen Bereich verträglich nachzuverdichten und den öffentlichen Raum aufzuwerten. Hierzu ist eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 33 A erforderlich.

Im Zuge der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 A sollen die Nutzungsmöglichkeiten und der Zuschnitt einzelner Grundstücke geändert und Baufenster angepasst werden. Weitere Detaillierungen erfolgen in der Planzeichnung und über textliche Festsetzungen im Bebauungsplan, sobald die Planungen konkretisiert wurden.

Gemäß § 13 a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Vorteile dieses beschleunigten Verfahrens sind bei einer Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 qm, dass neben dem möglichen Verzicht auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung eine Umweltprüfung nicht durchgeführt werden muss und Eingriffe nicht auszugleichen sind. Falls der Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, kann er auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 A erfüllt die aufgezeigten Voraussetzungen des § 13 a BauGB. Es wird daher empfohlen, den Aufstellungsbeschluss für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 A zu fassen.

### 3. **Finanzierung**

Für die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 A entstehen der Stadt voraussichtlich keine Kosten. Die Wiederherstellung der öffentlichen Flächen erfolgt im Zusammenhang mit den Arbeiten zur Altlastensanierung.

### **Anlagen**

1. 4. Änderung B-Plan 33 A - Geltungsbereich - Stand (öffentlich)  
Aufstellungsbeschluss



1. Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

- 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- 1.2.3. Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- 1.4.2. Sonstige Sondergebiete : Sportboothafen (§ 11 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- 3.5. Baugrenze

6. Verkehrsflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- 6.1. Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- 6.1. Private Straßenverkehrsflächen
- 6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 6.3. Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

- Parkfläche
- Rad- und Gehweg

9. Grünflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Grünflächen
- öffentlich
- privat
- Parkanlage

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- 13.2.1. Anpflanzen: Bäume ohne Standortbestimmung

15. Sonstige Planzeichen

- 15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

II. Darstellung ohne Normcharakter

- vorhandene Gebäude

<b>STADT SCHLESWIG</b> DER BÜRGERMEISTER Fachbereich Bau SG Stadtplanung		
<b>B 33A 4.Änd.</b> <b>Stand zum Aufstellungsbeschuß</b> Geltungsbereich		
Planbez. :		
M. : 1:1.000	Bearbeiter*in / Zeichner*in: la / el	
Aufgestellt: Schleswig, den 20.01.2025	Plangrundlage:	

